



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 2353-A

Warszawa, 17 marca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 36 ust. 1a regulaminu Sejmu, jako przedstawiciel wnioskodawców, niniejszym wnoszę **autopoprawkę** do poselskiego projektu ustawy:

- o najmie krótkoterminowym (druk nr 2353).

Z wyrazami szacunku

(-) Kamil Wnuk

Autopoprawki do poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym (druk nr ...)

1) art. 2 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 2.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) lokalu - rozumie się przez to umeblowany dom jednorodzinny, lokal mieszkalny lub ich części;
- 2) najemcy - rozumie się przez to osobę fizyczną której wynajmujący udostępnił lokal, na podstawie zawartej umowy najmu krótkoterminowego;
- 3) najmie krótkoterminowym - rozumie się to jako odpłatną usługę najmu lokalu świadczoną na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywaną stale lub tymczasowo, za pośrednictwem:
 - a) internetowej platformy handlowej - w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2024 r. poz. 1796 oraz z 2025 r. poz. 1172) lub w inny sposób,
 - b) platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym - w rozumieniu platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym o której mowa w art. 3 pkt 5 rozporządzenia 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 zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz. Urz. UE L z 2024 r. poz. 1028, dalej: rozporządzenia (UE) 2024/1028);
- 4) numerze identyfikacyjnym — rozumie się przez to niepowtarzalny identyfikator nadany lokalowi, o którym mowa w art. 3 pkt 7 rozporządzenia (UE) 2024/1028;
- 5) pojedynczym cyfrowym punkcie dostępu — rozumie się przez to punkt dostępu, o którym mowa w art. 10 rozporządzenia (UE) 2024/1028;
- 6) wynajmującym - rozumie się to jako osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.”;

2) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 4.** 1. Wynajmujący prowadzi najem krótkoterminowy niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem.

2. Lokal, który jest miejscem pobytu stałego wynajmującego w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2025 r. poz. 274, 1006, 1176,

1191, 1216 i 1301) może być oddany pod najem krótkoterminowy pod warunkiem, że łączny okres najmu krótkoterminowego wynosi nie więcej niż 3 miesiące w ciągu roku kalendarzowego.

3. Najem, o którym mowa w ust. 1, może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątanie lub dostarczenie pościeli.”;

3) po art. 5 dodaje się art. 5a i 5b w brzmieniu:

„**Art. 5a.** 1. Wynajmujący obowiązany jest sporządzić regulamin porządkowy wiążący wszystkie osoby przebywające w lokalu, zawierający co najmniej:

- 1) określenie godzin ciszy nocnej, nie krótszej niż 8 godzin w przedziale między godziną 22.00 a 8.00, z uwzględnieniem wymogów prawa miejscowego;
- 2) numer identyfikacyjny, o którym mowa w art. 8 ust. 6;
- 3) imię i nazwisko oraz numer telefonu osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zasady korzystania z lokalu, w tym zasady postępowania z odpadami, korzystania z części wspólnych nieruchomości i przestrzegania regulaminu wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej.

2. Regulamin porządkowy udostępnia się najemcy przed zawarciem umowy najmu krótkoterminowego oraz umieszcza w widocznym miejscu wewnątrz lokalu.

3. Regulamin porządkowy udostępnia się za pośrednictwem platformy internetowej w ofercie lokalu publikowanej na tej platformie.

4. Wynajmujący udostępnia najemcy regulamin wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej, w której znajduje się lokal, o ile został sporządzony

Art. 5b. 1. Najemca w ramach najmu krótkoterminowego obowiązany jest:

- 1) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób niepowodujący pogorszenia jego stanu technicznego ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania;
- 2) przestrzegać regulaminu porządkowego, o którym mowa w art. 5a ust. 1;
- 3) przestrzegać ciszy nocnej;
- 4) przestrzegać regulaminu wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej;
- 5) nie udostępniać lokalu osobom trzecim niebędącym osobami zgłoszonymi w umowie najmu krótkoterminowego, chyba że umowa stanowi inaczej;
- 6) nie przekraczać maksymalnej liczby osób przebywających jednocześnie w lokalu, określonej w umowie najmu krótkoterminowego lub w ofercie.

2. Osoby przebywające w lokalu są obowiązane przestrzegać obowiązków, o których mowa w ust. 1.”;

4) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. Wynajmujący obowiązany jest przy wejściu do lokalu umieścić informację, że w lokalu prowadzony jest najem krótkoterminowy.”;

5) art. 7 otrzymuje brzmienie:

„Art. 7. 1. Rada gminy, w drodze uchwały, może określić ograniczenia, zakazy lub strefy w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego, mając w szczególności na względzie charakter budynków, porządek i bezpieczeństwo publiczne lub zwalczanie niedoboru mieszkań.

2. W przypadku ograniczeń lub zakazów, o których mowa w ust. 1, rada gminy może wprowadzić:

- 1) zakaz oddawania lokali w najem krótkoterminowy na terenie części gminy;
- 2) limit liczby dni najmu krótkoterminowego w ciągu roku dla lokali, które nie są lokalami, o których mowa w art. 4 ust. 2;
- 3) limit liczby miesięcy w ciągu roku, określając miesiące, w których prowadzi się najem krótkoterminowy;
- 4) minimalne wymogi powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty;
- 5) dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem.

3. W przypadku ustanowienia stref, o których mowa w ust. 1, rada gminy może ustanowić wyłączenia podmiotowe i przedmiotowe strefy od zakazu prowadzenia obiektów, w których świadczony jest najem krótkoterminowy.

4. Uchwała w zakresie ustanowienia strefy, o której mowa w ust. 1, określa:

- 1) granice strefy;
- 2) dodatkowe sposoby podania do publicznej wiadomości treści uchwały o ustanowieniu strefy.

5. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 4, konsultuje się z mieszkańcami gminy, zamieszczając projekt na stronie internetowej obsługującego urzędu i wyznaczając termin na zgłaszanie uwag. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni.

6. Rada gminy podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 4, w terminie 30 dni od dnia zakończenia konsultacji, o których mowa w ust. 5.

7. Uchwała rady gminy stanowi akt prawa miejscowego.”;

6) po art. 7 dodaje się art. 7a-7e w brzmieniu:

„**Art. 7a.** 1. Tworzy się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych, zwany dalej: wykazem.

2. Wykaz jest jawny.

3. Wykaz jest rejestrem publicznym, w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1703)

4. Wykaz prowadzony jest przez ministra właściwego do spraw turystyki.

5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia lokalu, w którym jest świadczony najem krótkoterminowy jest organem wyznaczonym w rozumieniu art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

6. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym projektują i organizują swój interfejs internetowy w sposób zapewniający zgodność z art. 7 i art. 8 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

7. Minister właściwy do spraw turystyki określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne, zakres danych ujawnianych w Centralnym Wykazie Turystycznych Obiektów Noclegowych oraz sposób jego prowadzenia, mając na uwadze bezpieczeństwo danych gromadzonych w wykazie.

Art. 7b. 1. Tworzy się pojedynczy cyfrowy punkt dostępu służący do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a organami administracyjnymi.

2. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu prowadzi minister właściwy do spraw turystyki.

3. W ramach pojedynczego cyfrowego punktu dostępu udostępnia się i regularnie aktualizuje dane, o których mowa w art. 13 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

4. Minister właściwy do spraw turystyki określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne dotyczące funkcjonowania pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, mając na uwadze zapewnienie interoperacyjności i bezpieczeństwa danych.

5. Minister właściwy do spraw turystyki przekazuje Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego, dane o których mowa w art. 12 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

6. Dane, o których mowa w ust. 5 minister właściwy do spraw turystyki udostępnia Eurostatowi za pośrednictwem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie statystyki europejskiej oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE, Euratom) nr 1101/2008 w sprawie przekazywania do Urzędu Statystycznego Wspólnot Europejskich danych statystycznych objętych zasadą poufności, rozporządzenie Rady (WE)-nr 322/97 w sprawie statystyk Wspólnoty oraz decyzję Rady 89/382/EWG, Euratom w sprawie ustanowienia Komitetu ds. Programów Statystycznych Wspólnot Europejskich (Dz. Urz. UE L z 2009 r. poz. 87).

7. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane dotyczące innych obiektów, w których świadczony jest najem krótkoterminowy, w szczególności o których mowa w art. 3 pkt 7 i 12 oraz art. 9 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Art. 7c. 1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują dane dotyczące działalności, w rozumieniu art. 3 pkt 12 rozporządzenia (UE) 2024/1028, wraz z numerem identyfikacyjnym, adresem lokalu oraz adresem URL oferty, do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, na zasadach i w terminach określonych w art. 9 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

2. Małe platformy lub mikroplatformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, w rozumieniu art. 3 pkt 6 rozporządzenia (UE) 2024/1028, mogą przekazywać dane, o których mowa w ust. 1, na koniec kwartału.

Art. 7d. 1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w wykazie i pojedynczym cyfrowym punkcie dostępu jest minister właściwy do spraw turystyki.

2. Dane osobowe przetwarzane w ramach wykazu przechowuje się wyłącznie przez okres ważności wpisu oraz nie dłużej niż 18 miesięcy od wykreślenia lokalu z wykazu, chyba że dane te są niezbędne do celów toczących się postępowań.

Art. 7e. 1. Minister właściwy do spraw turystyki wyznacza koordynatora krajowego, zgodnie z art. 11 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

2. Minister właściwy do spraw turystyki jest organem odpowiedzialnym za monitorowanie wykonywania obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028 na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Minister właściwy do spraw turystyki co dwa lata przedkłada Komisji Europejskiej sprawozdanie, o którym mowa w art. 14 rozporządzenia (UE) 2024/1028.”;

7) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia lokalu dokonuje wpisu do wykazu, w terminie 30 dni, od dnia wpłynięcia wniosku.

2. Wniosek o wpis zawiera:

- 1) dane wynajmującego:
 - a) w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania, numer telefonu kontaktowego oraz adres poczty elektronicznej,
 - b) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej - firmę lub nazwę, numer KRS lub NIP, siedzibę, numer telefonu kontaktowego oraz adres poczty elektronicznej;
- 2) dane lokalu:
 - a) dokładny adres, w tym gminę, miejscowość, ulicę, numer budynku, numer lokalu, piętro i kod pocztowy,
 - b) numer księgi wieczystej albo inne oznaczenie umożliwiające jednoznaczną identyfikację nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków,
 - c) rodzaj lokalu - dom jednorodzinny, lokal mieszkalny, czy ich części,
 - d) informację, czy najmowi podlega cały lokal, czy jego część,
 - e) powierzchnię użytkową lokalu lub jego części przeznaczonej pod najem krótkoterminowy, wyrażoną w metrach kwadratowych,
 - f) maksymalną liczbę miejsc noclegowych,
 - g) maksymalną liczbę najemców, których lokal może pomieścić,
 - h) informację, czy lokal jest przystosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, ze wskazaniem rodzaju dostępnych udogodnień,
 - i) informację, czy lokal stanowi miejsce pobytu stałego wynajmującego czy jest wykorzystywany wyłącznie do celów najmu krótkoterminowego,
 - j) planowany okres wynajmowania lokalu w danym roku kalendarzowym w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2;
- 3) dane osoby odpowiedzialnej za kontakt:
 - a) imię i nazwisko,
 - b) numer telefonu,
 - c) adres poczty elektronicznej.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu;
- 2) uchwałę w sprawie zgody zarządu spółdzielni albo wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli jest wymagana albo oświadczenie, że uchwała w sprawie zgody nie została doręczona w terminie, o którym mowa art. 5 ust. 3 zdanie pierwsze;
- 3) oświadczenie, że lokal stanowi miejsce pobytu stałego wynajmującego, o którym mowa w art. 4 ust. 2;
- 4) regulamin porządkowy, o którym mowa w art. 5a ust. 1.

4. W przypadku ujawnienia tytułu prawnego, na podstawie numeru księgi wieczystej, do wniosku nie załącza się dokumentu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 i 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

6. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) dokonując wpisu nadaje lokalowi numer identyfikacyjny.

7. Wniosek i oświadczenie, o którym mowa w ust. 5, opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

8. Wniosek składa się za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, zgodnie z ustawą z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 3).”;

8) w art. 9 i 10 wyraz „ewidencji” zastępuje się wyrazem „wykazu”;

9) art. 11 i 12 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 11.** 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) odmawia wpisu do wykazu, w przypadku gdy wniosek nie spełnia:

- 1) wymogów określonych w art. 8, lub
- 2) uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1, lub
- 3) nie upłynęło 12 miesięcy od wykreślenia, w trybie art. 12 ust. 1 lub art. 12a, lub
- 4) jeżeli w wyniku podjętej kontroli stwierdzono, że przeznaczenie lokalu na najem krótkoterminowy nie spełnia wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych lub innych określonych przepisami prawa.

2. W przypadku złożenia wniosku o wpis lokalu, któremu nadano już numer identyfikacyjny wójt (burmistrz, prezydent miasta) odmawia wpisu.

Art. 12. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wykreślić z wykazu lokal, w drodze decyzji, w przypadku wystąpienia co najmniej 3 przypadków udokumentowanych naruszeń porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1.

2. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) występuje do Policji oraz straży gminnej (miejskiej) o udostępnienie dokumentacji dotyczącej stwierdzonych naruszenia porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały.

3. Z wnioskiem o wykreślenie z wykazu może wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej w skład którego wchodzi lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

4. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej może przekazać dokumenty, o których mowa w ust. 2.”;

10) po art. 12 dodaje się art. 12a-12c w brzmieniu:

„**Art. 12a.** 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykreśla lokal z wykazu, w drodze decyzji, w przypadku gdy:

- 1) wynajmujący zaprzestał prowadzenia najmu krótkoterminowego na okres dłuższy niż rok;
- 2) wynajmujący będący osobą fizyczną zmarł, a jego następcy prawni nie złożyli wniosku o zmianę danych w wykazie w terminie 3 miesięcy od dnia otwarcia spadku;
- 3) jednostka organizacyjna będąca wynajmującym uległa likwidacji;
- 4) lokal przestał spełniać wymagania przeciwpożarowe.

2. Wynajmujący może, w każdym czasie, złożyć wniosek o wykreślenie lokalu z wykazu.

3. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) dokonuje wykreślenia lokalu z wykazu niezwłocznie po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 2.

Art. 12b. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może, w drodze decyzji, zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego w trybie art. 6 ust. 3-6 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

2. W okresie zawieszenia numeru identyfikacyjnego nie można wynajmować lokalu w ramach najmu krótkoterminowego.

Art. 12c. W sprawach prowadzenia wykazu, nieuregulowanych niniejszą ustawą, stosuje się przepisu ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.”;

11) wykreśla się art. 13;

12) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 14.** 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione, a także właściwe służby Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz organy nadzoru budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej, mają prawo kontrolować, w zakresie swojej właściwości miejscowej, przestrzeganie wymagań, w odniesieniu do lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Jeżeli lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy, nie spełnia wymagań, organ kontrolujący - jeżeli nie jest to wójt (burmistrz, prezydent miasta) – zawiadamia właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2. Organy, o których mowa w ust. 1, mogą wykonywać następujące czynności kontrolne:

- 1) dokonywać kontroli wszystkich pomieszczeń związanych z użytkowaniem kontrolowanego lokalu;
- 2) żądać okazania dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań niezbędnych do prowadzenia w lokalu najmu krótkoterminowego.

3. Kontrole są przeprowadzane z urzędu lub na zgłoszenie właściwych służb lub osób zamieszkujących w zabudowie wielorodzinnej lub jednorodzinnej a także na wniosek wspólnoty mieszkaniowej albo organów spółdzielni mieszkaniowej, które zarządzają nieruchomością, w skład której wchodzi lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

4. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) występuje do Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej, Inspekcji Sanitarnej oraz organów nadzoru budowlanego lub organów administracji architektoniczno-budowlanej o podjęcie odpowiednich działań będących w ich kompetencji, jeżeli w wyniku kontroli organy te stwierdzą naruszenie przez kontrolowany podmiot przepisów ustawy lub występuje uzasadnione podejrzenie, że takie naruszenie mogło nastąpić, przekazując dokumentację sprawy.

5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wystąpić z wnioskiem do właściwego miejscowo komendanta Policji o pomoc, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia czynności kontrolnych w lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

6. Na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwy miejscowo komendant Policji jest obowiązany do zapewnienia kontrolującemu pomocy Policji w toku wykonywania czynności kontrolnych w lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

7. Na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwy miejscowo komendant Policji jest zobowiązany udzielić informacji o uzasadnionym włączeniu się policjanta lub policjantów w tok zdarzenia będącego przestępstwem, wykroczeniem, zagrożeniem lub innym faktem istotnym dla stanu porządku i bezpieczeństwa publicznego, zmierzającej do ustalenia charakteru, rodzaju i okoliczności powstałego zdarzenia lub przedsięwzięć ukierunkowanych na przywrócenie naruszonego porządku i bezpieczeństwa publicznego w lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy oraz o sposobie zakończenia interwencji Policji, bądź sprawy o ukaranie.”;

13) w art. 15 ust. 1 wyrazy „wpisu do ewidencji lokalu ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję” zastępuje się wyrazami „identyfikacyjnym lokalu”;

14) art. 16 otrzymuje brzmienie:

„**Art. 16.** 1. Kto prowadzi działalność polegającą na świadczeniu najmu krótkoterminowego bez wpisu lokalu do wykazu albo po jego zawieszeniu, podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł.

2. Kto prowadzi najem krótkoterminowy w okresie dłuższym niż 3 miesiące w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2, albo z naruszeniem przepisów uchwały, o której mowa w art. 7, albo nie dopełnia obowiązków określonych w art. 6, art. 10 lub art. 15 ust. 1, podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł.”;

15) po art. 16 dodaje się art. 16a-16c w brzmieniu:

„**Art. 16a.** Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które działają z naruszeniem obowiązków lub warunków określonych w art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 rozporządzenia (UE) 2024/1028, podlegają administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł za każde naruszenie.

Art. 16b. 1. Kary pieniężne, o których mowa w art. 16 i 16a, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), nakłada i wymierza marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia lokalu.

2. Administracyjne kary pieniężne, marszałek województwa nakłada i wymierza w drodze decyzji administracyjnej.

3. Od decyzji, o której mowa w 2, przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

4. Kary pieniężne, określone w art. 16 i 16a, stanowią dochód budżetu państwa.

Art. 16c. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie do nakładania administracyjnych kar pieniężnych stosuje się przepisy działu IVA ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.”;

16) po art. 18 dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„**Art. 18a.** W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, 1795 i 1847) w załączniku do ustawy w części I po ust. 35b dodaje się ust. 35c i 35d w brzmieniu: „

	35c. Dokonanie wpisu do wykazu lokali, w których świadczony jest najem krótkoterminowy	100 zł	
	35d. Zmiana wpisu do wykazu lokali, w których świadczony jest najem krótkoterminowy	100 zł	

”

Uzasadnienie do autopoprawek

Pierwotna treść projektu poselskiego zakładała, że równocześnie będą trwały prace nad rządowym projektem regulującym kwestie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2018 z dnia 11.04. 2024 r. W myśl jego postanowień rozporządzenie stosuje się od 20 maja 2026 r. W wielu państwach UE, w tym Danii, Estonii, Francji, Grecji, Hiszpanii, Litwie, Niemczech, we Włoszech wprowadzono już obowiązek rejestracji lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy regulując w ten sposób nadmierny ruch turystyczny, reagując na niedobór mieszkań na najem długoterminowy czy zapobiegając przypadkom wyludnień dzielnic położonych w śródmieściu.

Według aktualnego stanu prawnego rozporządzenie unijne nie doczekało się uszczegółowionych rozwiązań w polskim porządku prawnym, co wymaga uzupełnienia projektu o normy prawne zapewniające wdrożenie systemu rejestracji zharmonizowanego w ramach rynku wewnętrznego.

Podkreślić należy, że w myśl akapitu czwartego preambuły rozporządzenia *nie wpływa ono na kompetencje państw członkowskich w zakresie przyjmowania i utrzymywania wymogów dotyczących dostępu do rynku w odniesieniu do świadczenia usług najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych przez wynajmujących, w tym wymogów dotyczących zdrowia, bezpieczeństwa, minimalnych norm jakości lub ograniczeń ilościowych*. Szczegółowe zasady na jakich odbywa się najem zostały sprecyzowane w pierwotnym projekcie. Autopoprawka wdraża system rejestracji jednostek najmu i dokonuje zmian norm prawnych z pierwotnego projektu celem zapewnienia spójności z wprowadzanymi autopoprawką rozwiązaniami.

Poprawka nr 1 - zmiana art. 2

Proponowana poprawka wprowadza do ustawy definicje lokalu, najemcy, wynajmującego, platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, numeru identyfikacyjnego, pojedynczego punktu cyfrowego.

Wprowadzona terminologia jest spójna z prawodawstwem unijnym.

Definicja platformy internetowej pośredniczącej odsyła do art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065 (akt o usługach cyfrowych), zapewniając zgodność z prawodawstwem unijnym, co jest istotne w kontekście obowiązków nałożonych na platformy na mocy rozporządzenia (UE) 2024/1028. Nadto, precyzyjne zdefiniowanie platformy jako podmiotu umożliwiającego zawieranie na odległość umów o świadczenie usług najmu krótkoterminowego pozwala na jednoznaczne określenie kręgu adresatów obowiązków informacyjnych i sprawozdawczych przewidzianych w przepisach ustawy.

Zdefiniowanie numeru identyfikacyjnego zapewni jednolite jego stosowanie w procedurze rejestracji.

Z kolei pojedynczy cyfrowy punkt dostępu zapewni interoperacyjność z rejestrami prowadzonymi przez państwa członkowskie i dostarczy interfejs techniczny na potrzeby platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym.

Poprawka nr 2 - zmiana redakcyjna art. 4 wynikająca ze zmiany konstrukcji art. 2 wprowadzającego definicje legalne użytych w projekcie pojęć. Dodany został ust. 3, który z art. 2 w poprzednim brzmieniu wskazuje, że najem może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątnięcie lub dostarczenie pościeli.

Poprawka nr 3:

– wprowadza art. 5a regulujący obowiązek wydawania, udostępniania przez wynajmującego regulaminu porządkowego, określającego zasady korzystania z lokalu, godziny ciszy nocnej, dane kontaktowe do osoby odpowiedzialnej za najem, podający numer identyfikacyjny lokalu.

Jednym z najczęściej podnoszonych przez mieszkańców budynków wielorodzinnych problemów związanych z najmem krótkoterminowym jest naruszanie porządku publicznego i ciszy nocnej przez gości. Wprowadzenie obowiązku sporządzenia przez wynajmującego regulaminu porządkowego, wiążącego wszystkie osoby przebywające w lokalu, stanowi rozwiązanie proporcjonalne do zidentyfikowanego problemu. Regulamin porządkowy musi zawierać elementy minimalne, obejmujące w szczególności: określenie godzin ciszy nocnej (nie krótszej niż 8 godzin w przedziale 22.00–8.00), numer wpisu do ewidencji, dane kontaktowe osoby odpowiedzialnej oraz zasady korzystania z lokalu i części wspólnych nieruchomości.

Obowiązek udostępnienia regulaminu klientowi przed zawarciem umowy, umieszczenia go w widocznym miejscu wewnątrz lokalu oraz zamieszczenia w ofercie publikowanej na platformie internetowej pełni funkcję:

- zapewnienia informacji klientowi o obowiązujących zasadach jeszcze przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy,
- stanowi instrument dyscyplinujący osoby przebywające w lokalu,
- ułatwia egzekwowanie odpowiedzialności w razie naruszeń, ponieważ wynajmujący nie będzie mógł powoływać się na nieznaną zasad przez gości.

- dodaje art. 5b precyzujący po stronie najemcy obowiązki wynikające z zawarcia umowy najmu krótkoterminowego.

Najemca w ramach najmu krótkoterminowego obowiązany będzie:

- 1) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób niepowodujący pogorszenia jego stanu technicznego ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego używania;
- 2) przestrzegać regulaminu porządkowego, o którym mowa w art. 5a ust. 1;
- 3) przestrzegać ciszy nocnej;
- 4) przestrzegać regulaminu wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej;
- 5) nie udostępniać lokalu osobom trzecim niebędącym osobami zgłoszonymi w umowie najmu krótkoterminowego, chyba że umowa stanowi inaczej;
- 6) nie przekraczać maksymalnej liczby osób przebywających jednocześnie w lokalu, określonej w umowie najmu krótkoterminowego lub w ofercie.

Te same obowiązki ciążą na wszystkich osobach przebywających w lokalu.

Wyspecyfikowanie obowiązków po stronie najemcy usprawni egzekwowanie ewentualnych naruszeń prawa, wzmocni oddziaływanie zapobiegające naruszeniom prawa sąsiedzkiego. Może przyczynić się do poprawy funkcjonowania w ramach budynku wielomieszkaniowego.

Poprawka nr 4 – przeredagowanie przepisu.

Poprawka ma charakter redakcyjno-legislacyjny

Poprawka nr 5 – nowe brzmienie art. 7 (uprawnienia rady gminy)

Poprawka rozszerza, doprecyzowuje, ale też wprowadza katalog zamknięty kompetencji rady gminy w zakresie regulowania najmu krótkoterminowego na terenie gminy. Nowe brzmienie art. 7 ust. 1 jednoznacznie wskazuje, że rada gminy może określać ograniczenia, zakazy lub strefy, w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego. Argumentem za wprowadzeniem zakazów lub ograniczeń może być wzgląd na charakter budynków, porządek i bezpieczeństwo publiczne, konieczność zwalczania niedoboru mieszkań.

Instytucja stref wyłączonych od najmu krótkoterminowego (ust. 3 i 4), wzorowana jest na rozwiązaniach stosowanych w wielu europejskich miastach borykających się z problemem nadmiernej presji turystycznej na rynku mieszkaniowym. Ustanowienie strefy wymaga określenia jej granic oraz dodatkowych sposobów podania uchwały do publicznej wiadomości. Projekt uchwały o ustanowieniu strefy podlega obowiązkowym konsultacjom z mieszkańcami gminy, z zachowaniem co najmniej 21-dniowego terminu na zgłaszanie uwag (ust. 5). Rada gminy jest zobowiązana podjąć uchwałę w terminie 30 dni od zakończenia konsultacji (ust. 6). Procedura ta zapewnia udział społeczności w procesie decyzyjnym.

Z większego na mniejsze skoro nie budzi wątpliwości, że rada gminy może wprowadzać strefy wyłączone z najmu krótkoterminowego, to również powinna mieć prawo wprowadzania ograniczeń w funkcjonowaniu najmu. W stosunku do pierwotnego brzmienia dodano kompetencję rady gminy do wprowadzania limitu liczby miesięcy w ciągu roku określając miesiące, w których prowadzi się najem krótkoterminowy.

Przesądono także, że uchwała stanowi akt prawa miejscowego.

Poprawka nr 6:

– **dodano art. 7a**, który ustanawia Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych jako jawny rejestr prowadzony przez ministra właściwego do spraw turystyki. Jest to także rejestr publiczny w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne. Wykaz jest zasilany danymi przekazywanymi przez organy gminne na podstawie dokumentów składanych w trybie rejestracyjnym. Jawność wykazu realizuje postulat transparentności rynku najmu krótkoterminowego i umożliwia zarówno konsumentom, jak i organom kontrolnym weryfikację legalności działalności. Jednocześnie w ust. 5 wyznacza się wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ wyznaczony w rozumieniu art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Uregulowano delegację ustawową ministra właściwego do spraw turystyki. Zgodnie z delegacją rozporządzenie określać będzie szczegółowe wymagania techniczne, zakres danych ujawnianych w Centralnym Wykazie Turystycznych Obiektów Noclegowych oraz sposób jego prowadzenia. Przepisy rozporządzenia wykonawczego będą miały charakter techniczny określający wymagania dotyczące systemu teleinformatycznego służącego do prowadzenia wykazu, w szczególności:

- standardy zapewniające bezpieczną wymianę danych (w tym protokoły szyfrowania),
- wymagania dotyczące dostępności systemu,

- standardy uwierzytelniania i autoryzacji użytkowników systemu,
- procedury dotyczące: sposobu dokonywania wpisów, zmian i wykreśleń z wykazu przez organy gminne za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, formatu i struktury danych wprowadzanych do wykazu, zasad udostępniania danych z wykazu w trybie jawnym,
- wymagania dotyczące interoperacyjności z systemami teleinformatycznymi organów gmin oraz z pojedynczym cyfrowym punktem dostępu.

Rozporządzenie określi, które spośród danych będą ujawniane publicznie w jawnym wykazie, a które będą dostępne wyłącznie dla organów administracji publicznej.

- **dodano art. 7b**, który określa rolę ministra właściwego do spraw turystyki jako podmiotu odpowiedzialnego za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028. Przepis reguluje ponadto obieg danych statystycznych, minister przekazuje dane Prezesowi GUS, który z kolei udostępnia je Eurostatowi do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 223/2009.

Uregulowano delegację ustawową ministra właściwego do spraw turystyki. Zgodnie z delegacją rozporządzenie określi standardy techniczne interfejsu służącego do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a organami administracyjnymi. Rozporządzenie ureguluje, w szczególności:

- specyfikację techniczną interfejsu umożliwiającą wymianę danych w trybie maszyna-maszyna,
- częstotliwość przekazywania danych przez platformy internetowe,
- procedury weryfikacji i walidacji przekazywanych danych.

Rozporządzenie określi wymagania zapewniające kompatybilność pojedynczego cyfrowego punktu dostępu z systemami teleinformatycznymi platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym z Centralnym Wykazem Turystycznych Obiektów Noclegowych. W zakresie ochrony danych osobowych rozporządzenie ureguluje minimalne wymagania dotyczące zabezpieczenia danych przetwarzanych w ramach pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.

- **dodano art. 7c**, który reguluje zasady przekazywania danych przez platformy pośredniczące w najmie krótkoterminowym, w tym małe i mikroplatformy poprzez odwołanie się do szczegółowych zapisów art. 9 rozporządzenia. Rozporządzenie 2024/1028 wywołuje skutek bezpośredni, zatem wystarczające jest odesłanie w tym zakresie do rozwiązań w nim przyjętych

- **dodano art. 7d**, który ustanawia administratora danych osobowych, którym jest minister właściwy do spraw turystyki. Norma wprowadza również 18 miesięczny termin przetwarzania danych osobowych liczony od dnia wykreślenia z rejestru (zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028).

- **dodano art. 7e**, który zgodnie z rozporządzeniem 2024/1028 nakłada na każde państwo członkowskie obowiązek wyznaczenia organu monitorującego wykonanie obowiązków przewidzianych w rozporządzeniu. Projekt przewiduje, że w Rzeczypospolitej Polskiej tym organem jest minister właściwy do spraw turystyki.

Poprawka nr 7 - zmiana art. 8

Zmianie uległy dane, które powinny być zgłaszane do wójta, burmistrza, prezydenta miasta, które wpisywane będą do wykazu prowadzonego przez ministra właściwego do spraw turystyki.

Doprecyzowano jakie dane zgłaszają wynajmujący będący osobami prawnymi. Rozszerzono na dane dotyczące lokalu takie jak: numer księgi wieczystej, maksymalną liczbę miejsc noclegowych,

maksymalną liczbę najemców, których może pomieścić lokal, informację czy lokal jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, czy lokal stanowi miejsce stałego pobytu czy wykorzystywany jest wyłącznie do celów najmu krótkoterminowego.

Zgodnie z punktem 11 preambuły dane te są możliwe do pozyskiwania od wynajmującego.

Posiadanie pełnych danych przez organy gminy pozwoli na proporcjonalne i adekwatne stosowanie ograniczeń lub zakazów związanych z najem krótkoterminowym na terenie gminy, w szczególności przeciwdziałanie naruszeniom porządku lub bezpieczeństwa, a także wpływanie na dostępność lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe. Gromadzone informacje dadzą pełny obraz o natężeniu najmu w danej części gminy w połączeniu z szerokimi i różnego rodzaju kompetencjami rady gminy pozwolą na efektywne zarządzanie przestrzenią publiczną. Jednocześnie dla osób kupujących nieruchomości dostępne w jawnym rejestrze informacje o najmie pozwolą na podjęcie świadomej decyzji o zakupie lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele mieszkaniowe w bloku mieszkalnym.

Dodano także, że wniosek składa się za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Jest to wynik rozporządzenia, które za priorytetowe stawia środki komunikacji maszyna-maszyna.

Konsekwencją wprowadzenia do projektu regulaminu jest także dodanie go jako załącznika do wniosku. Wiedza o obowiązujących zasadach w lokalu pozwoli ustalić kiedy dochodzi do naruszeń nie tylko w sferze bezpieczeństwa, ale też gospodarowania odpadami.

Poprawka nr 8 - przeredagowanie przepisu.

Poprawka ma charakter redakcyjno-legislacyjny.

Poprawka nr 9:

- **zmiana art. 11** polega na odesłaniu do nowego trybu wykreślenia przewidzianego w projektowanym art. 12a oraz przeredagowaniu przepisu (zmiana o charakterze redakcyjno-legislacyjnym). W ust. 2 dodano również nową okoliczność w zakresie odmowy wpisu, tj. lokalu któremu nadano już numer identyfikacyjny. Istnieje możliwość, iż lokalowi który będzie miał nadany numer identyfikacyjny (przez właściciela), inna osoba fizyczna (która jest posiadaczem lokalu) może wystąpić o nadanie numeru identyfikacyjnego. Organ w takiej sytuacji będzie miał możliwość przeanalizowania wniosku i odmówić wpisu (dzięki temu rozwiązaniu ten sam lokal nie będzie miał nadanych dwóch numerów identyfikacyjnych).

- **zmiana art. 12** doprecyzowuje, że przypadki naruszeń porządku, bezpieczeństwa muszą być udokumentowane skoro mogą stanowić podstawę wykreślenia z wykazu. Nowe brzmienie art. 12 precyzuje procedurę wykreślenia z ewidencji. Wprowadza się następujące zmiany:

- dodanie obowiązku zwrócenia się przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do Policji oraz straży gminnej (miejskiej) o udostępnienie dokumentacji dotyczącej stwierdzonych naruszeń, co zapewnia rzetelność postępowania dowodowego,

- przyznaje się wspólnocie mieszkaniowej i spółdzielni uprawnienie do przekazywania dokumentów dotyczących naruszeń, co wzmacnia ich pozycję w procedurze nadzorczej. Usunięto obowiązek uzasadnienia wniosku, gdyż weryfikacja opisywanych we wniosku okoliczności musi nastąpić przez uprawniony organ.

Poprawka nr 10:

- **dodanie art. 12a (obligatoryjne wykreślenie z ewidencji)**

Poprawka wprowadza katalog przesłanek obligatoryjnego wykreślenia, obejmujących:

- zaprzestanie prowadzenia najmu krótkoterminowego na okres dłuższy niż rok,

- śmierć wynajmującego będącego osobą fizyczną (jeżeli następcy prawni nie złożą wniosku o zmianę danych w terminie 3 miesiące od otwarcia spadku),
- likwidację jednostki organizacyjnej będącej wynajmującym,
- niespełnianie przez lokal wymagań przeciwpożarowych.

Katalog ten zapewnia aktualność ewidencji i eliminuje z niej wpisy dotyczące podmiotów, które faktycznie nie prowadzą działalności lub których lokale nie spełniają wymogów bezpieczeństwa. Trzymiesięczny termin dla następców prawnych jest wystarczający do uregulowania spraw spadkowych w zakresie niezbędnym do kontynuowania działalności.

- **dodanie art. 12b** dotyczy możliwości zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego na zasadach określonych w trybie art. 6 ust. 3-6 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

- **dodanie art. 12c** przewidziano odesłania do Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących prowadzenia wykazu.

Poprawka nr 11 - wykreślenie art. 13 jest konsekwencją zastąpienia dotychczasowych opłat ewidencyjnych opłatą skarbową.

Opłata skarbową, jako danina publiczna uregulowana w odrębnej ustawie, podlega jednolitym zasadom poboru i egzekucji, co upraszcza system pobierania należności.

Poprawka nr 12 - przeredagowanie przepisu.

Poprawka ma charakter legislacyjny, gdyż zmieniono system sankcyjny z postępowania wykroczeniowego na administracyjne kary pieniężne.

Poprawka nr 13 – przeredagowanie przepisu.

Poprawka ma charakter legislacyjny – zmiana z wpisu do ewidencji na numer identyfikacyjny lokalu.

Poprawka na 14 i 15 - nowe brzmienie art. 16 oraz dodanie art. 16a – 16c (zmiana reżimu odpowiedzialności)

Projekt ustawy przewidywał odpowiedzialność za naruszenie przepisów ustawy w reżimie wykroczeniowym. Proponowana zmiana polega na zastąpieniu tego reżimu systemem administracyjnych kar pieniężnych.

Postępowanie wykroczeniowe jest procedurą długotrwałą i angażującą zasoby wymiaru sprawiedliwości, co obniża skuteczność egzekwowania przepisów. Kary administracyjne mogą być nakładane przez marszałka województwa w drodze decyzji administracyjnej, co zapewnia szybkość i efektywność postępowania. Reżim administracyjny umożliwia elastyczne kształtowanie wysokości kary (do 50 000 zł), z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, zgodnie z zasadami wymiaru kar administracyjnych określonymi w dziale IVA Kodeksu postępowania administracyjnego. Od decyzji o nałożeniu kary przysługiwać będzie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Projektowany art. 16a wprowadza odrębną podstawę odpowiedzialności platform internetowych za naruszenie obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028, z sankcją do 50 000 zł za każde naruszenie. Rozwiązanie to jest konieczne dla skutecznego egzekwowania obowiązków nałożonych na platformy przepisami prawa unijnego.

Kary pieniężne stanowiąc będą dochód budżetu państwa i w sprawach nieuregulowanych zastosowanie będzie miał dział IVA ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego

Poprawka nr 16 – dodanie art. 18a (zmiana ustawy o opłacie skarbowej)

Poprawka wprowadza do załącznika do ustawy o opłacie skarbowej nowe pozycje obejmujące: opłatę za dokonanie wpisu do ewidencji (100 zł) oraz opłatę za zmianę wpisu (100 zł).

Ujednolicenie opłat na poziomie ustawowym zapewnia równe traktowanie wynajmujących niezależnie od gminy, w której prowadzą działalność, oraz eliminuje ryzyko kształtowania wysokości opłat jako instrumentu polityki lokalnej. Włączenie opłaty do systemu opłaty skarbowej pozwala na wykorzystanie istniejącej infrastruktury poboru i egzekucji tej daniny, bez konieczności tworzenia odrębnych mechanizmów.

Zmiany w DSR

1) Cześć I otrzymuje brzmienie:

„[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań

Obecnie występują znaczne problemy związane z usługami najmu o charakterze krótkoterminowym, zwłaszcza związane z ofertą lokali dla ruchu turystycznego, dostępną za pomocą popularnych platform internetowych.

Brak regulacji powoduje następujące skutki społeczno-finansowe:

- niedobór mieszkań na najem długoterminowy,
- przekraczający granice absorpcji miejskiej ruch turystyczny,
- naruszanie zasad porządku i bezpieczeństwa,
- szara strefa w zakresie podatków lokalnych i dochodowych,
- zakłócone funkcjonowanie we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych, zmiana przeznaczeń budynków z mieszkalnej na hotelową.

Równocześnie brak jest w polskim porządku prawnym przepisów uszczegóławiających 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, które stosuje się od 20 maja 2026 r. Rozporządzenie wymaga od państw członkowskich utworzenia systemu rejestracji lokali, wyznaczenia właściwych organów, ustanowienia pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz zapewnienia mechanizmów monitorowania i egzekwowania obowiązków platform internetowych.

Projekt podejmuje próbę rozwiązania ww. problemów, przyznając szerokie kompetencje gminom w zakresie regulacji i kontroli najmu krótkoterminowego oraz (w pewnym zakresie) wspólnotom mieszkaniowym i spółdzielniom, wyważając interes wynajmujących i pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się lokale oddane na najem krótkoterminowy. Projekt ma na celu ukształtowanie prawidłowych relacji między wynajmującymi a lokalną społecznością. Nie eliminuje najmu krótkoterminowego z obiegu, dostrzegając, że stanowi on istotne uzupełnienie oferty usług hotelarskich, przyczynia się do poprawy atrakcyjności turystycznej miejscowości i wzrostu dochodów osób żyjących z turystyki.

Projekt tworzy ponadto Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych jako jawny rejestr publiczny prowadzony przez ministra właściwego do spraw turystyki, ustanawia pojedynczy cyfrowy punkt dostępu służący wymianie danych z platformami internetowymi, wprowadza obowiązek sporządzania regulaminu porządkowego przez wynajmującego i precyzuje katalog obowiązków najemcy. System sankcyjny oparty zostaje na administracyjnych karach pieniężnych.

Brak ustawowych regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego pogłębi wskazane wyżej problemy i uniemożliwi terminowe wdrożenie rozporządzenia (UE) 2024/1028.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ Nie

Rodzaj regulowanej materii wyklucza możliwość przygotowania rozwiązań prawnych w aktach prawnych niższego rzędu niż ustawa lub rozwiązań pozaregulacyjnych.

Przedstawione w projekcie rozwiązania za punkt wyjścia przyjęły delegowanie kompetencji w zakresie najmu krótkoterminowego na samorządy terytorialne i w węższym na spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty.

Uregulowano kwestie wykazu lokali oddanych w najem krótkoterminowy, pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, regulaminu porządkowego, obowiązków najemców oraz wyposażono organy administracji publicznej, wspólnoty i spółdzielnie w instrumenty przeciwdziałania negatywnym zjawiskom najmu krótkoterminowego.”

2) Część II otrzymuje brzmienie:

„[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Ustawa wprowadzi instytucję najmu krótkoterminowego jako odrębną usługę prowadzoną na określonych w ustawie warunkach przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem.

Usługa najmu krótkoterminowego dotyczyć będzie świadczenia na podstawie jednej umowy usługi na okres nie dłuższy niż 30 dni umeblowanego domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub ich części, za pośrednictwem internetowej platformy handlowej, platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym lub w inny sposób.

Ograniczona będzie możliwość najmu lokalu, który jest miejscem pobytu stałego wynajmującego, do nie więcej niż 3 miesięcy w ciągu roku kalendarzowego.

Utworzony zostanie Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych, jawny rejestr publiczny prowadzony przez ministra właściwego do spraw turystyki, zasilany danymi przekazywanymi przez wójtów (burmistrzów, prezydentów miast). Wójt (burmistrz, prezydent miasta) będzie dokonywał wpisu do wykazu, nadawał lokalowi numer identyfikacyjny oraz będzie organem wyznaczonym w rozumieniu art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Ustanowiony zostanie pojedynczy cyfrowy punkt dostępu prowadzony przez ministra właściwego do spraw turystyki, służący elektronicznemu przekazywaniu danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a organami administracyjnymi.

Rady gmin uzyskają kompetencje do określania w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego ograniczeń, zakazów lub stref, w których wyłączone jest działanie najmu krótkoterminowego, mając na względzie charakter budynków, porządek i bezpieczeństwo publiczne lub zwalczanie niedoboru mieszkań. Katalog dostępnych instrumentów obejmie: zakaz najmu na części gminy, limit liczby dni najmu w roku, limit miesięcy prowadzenia najmu, minimalne wymogi powierzchni użytkowej oraz dodatkowe warunki przeciwpożarowe. Ustanowienie stref wymagać będzie konsultacji z mieszkańcami gminy (minimum 21 dni na zgłaszanie uwag).

Wynajmujący zostanie zobowiązany do sporządzenia regulaminu porządkowego wiążącego wszystkie osoby przebywające w lokalu, zawierającego elementy: godziny ciszy nocnej nie krótszej niż 8 godzin, numer identyfikacyjny, dane kontaktowe, zasady korzystania z lokalu i części wspólnych. Regulamin będzie udostępniany najemcy przed zawarciem umowy, umieszczany w widocznym miejscu wewnątrz lokalu oraz zamieszczany w ofercie na platformie internetowej.

Sformalizowane zostaną obowiązki najemcy, obejmujące korzystanie z lokalu zgodnie z przeznaczeniem, przestrzeganie regulaminu porządkowego, ciszy nocnej i regulaminu wspólnoty lub spółdzielni, zakaz udostępniania lokalu osobom niezgłoszonym oraz nieprzekraczanie maksymalnej liczby osób.

Wynajmujący obowiązany będzie przed rozpoczęciem najmu krótkoterminowego uzyskać wpis do wykazu, składając wniosek za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub osobistym. Opłata skarbową za wpis wyniesie 100 zł (zmiana wpisu 100 zł).

W przypadku najmu lokalu, który wynajmuje osoba niemająca w nim miejsca stałego zamieszkania, wymagana będzie zgoda spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnoty mieszkaniowej zarządzającej nieruchomością, w skład której wchodzi lokal.

Ustawa wprowadzi możliwość kontroli przez organy gminne, Państwową Straż Pożarną, Państwową Inspekcję Sanitarną, organy nadzoru budowlanego oraz administracji architektoniczno-budowlanej lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy, jednocześnie wprowadzając mechanizmy współpracy z Policją.

System sankcji oparty zostanie na administracyjnych karach pieniężnych w wysokości do 50 000 zł, nakładanych przez marszałka województwa w drodze decyzji administracyjnej. Wprowadzona zostanie odrębna podstawa odpowiedzialności platform internetowych za naruszenie obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028 (do 50 000 zł za każde naruszenie). Od decyzji o nałożeniu kary przysługiwać będzie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Ze względu na to, że najem krótkoterminowy może powodować zwiększone koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wprowadza się możliwość podwyższenia opłat z tego tytułu wynajmującym lokale krótkoterminowo.

Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zobowiązane będą do dostosowania interfejsu internetowego zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028 oraz do przekazywania danych dotyczących działalności do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Małe i mikroplatformy będą mogły przekazywać dane kwartalnie.

Minister właściwy do spraw turystyki zostanie wyznaczony jako administrator danych osobowych przetwarzanych w wykazie i punkcie dostępu, jako organ monitorujący wykonywanie obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028, a także jako podmiot wyznaczający koordynatora krajowego i przedkładający Komisji Europejskiej sprawozdania co 2 lata. Minister wyda rozporządzenia wykonawcze dotyczące wymagań technicznych wykazu oraz pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.

Ze względu na konieczność podjęcia uchwał przez rady gmin, budowy systemów teleinformatycznych oraz wdrożenia rozporządzenia (UE) 2024/1028 proponuje się, aby ustawa weszła w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Przepis przejściowy zapewnia 12-miesięczny okres dostosowawczy, które obecnie prowadzą usługi na warunkach najmu krótkoterminowego.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Ustawa będzie miała korzystny wpływ na stosunki społeczne. Wyeliminuje źródła zagrożeń bezpieczeństwa i porządku powodowane brakiem regulacji odnoszących się do najmu krótkoterminowego oraz konfliktów pomiędzy wynajmującymi a pozostałymi właścicielami lokali w sytuacjach, gdy najem krótkoterminowy wiąże się z dodatkowymi uciążliwościami.

Wprowadzenie obowiązkowego regulaminu porządkowego, wiążącego wszystkie osoby przebywające w lokalu, wraz z obowiązkami najemcy (przestrzeganie ciszy nocnej, regulaminu wspólnoty lub spółdzielni, zakaz podnajmu osobom niezgłoszonym, nieprzekraczanie limitu osób) stanowi odpowiedź na najczęściej zgłaszane przez mieszkańców budynków wielorodzinnych problemy. Obowiązek udostępnienia regulaminu przed zawarciem umowy, umieszczenia go wewnątrz lokalu oraz zamieszczenia w ofercie na platformie internetowej zapewni informację najemcy o obowiązujących zasadach, będzie stanowić instrument dyscyplinujący oraz ułatwi egzekwowanie odpowiedzialności w razie naruszeń.

Obecnie najem krótkoterminowy nie jest regulowany odrębnymi przepisami, nie ma również bazy danych, która pozwoliłaby na pozyskanie wiarygodnych danych o zakresie zjawiska. Przyjęcie ustawy w proponowanym kształcie pozwoli, poprzez Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych, na uzyskanie pełnego obrazu natężenia najmu krótkoterminowego w skali kraju i poszczególnych gmin. Jawność wykazu umożliwi zarówno konsumentom weryfikację legalności oferty, jak i osobom kupującym nieruchomości, podjęcie świadomej decyzji o zakupie lokalu w budynku, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

Rady gmin uzyskają rozszerzone kompetencje reagowania na skutki najmu krótkoterminowego: strefy wyłączane z najmu, limity dni i miesiące, wymogi powierzchniowe i przeciwpożarowe. Procedura ustanawiania stref zakłada obligatoryjne konsultacje z mieszkańcami gminy, co zapewni udział społeczeństwa w procesie decyzyjnym.

Wzmocniona zostanie pozycja wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych poprzez uzyskanie możliwości wnioskowania o wykreślenie lokalu z wykazu oraz przekazywania dokumentacji dotyczącej naruszeń.

Projektodawca przewiduje uprawnienia kontrolne dla organów gminy, Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, organów nadzoru budowlanego, a także współpracę z Policją. Kontrole będą mogły być inicjowane z urzędu, na zgłoszenie służb, mieszkańców oraz na wnioski wspólnot i spółdzielni.

Adresatami norm są: wynajmujący, najemcy i osoby przebywające w lokalu, organy samorządu terytorialnego (wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast, rady gmin, marszałkowie województw), minister właściwy do spraw turystyki, platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, organy ścigania, organy prowadzące czynności z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego, Prezes GUS oraz Eurostat.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt wywoła skutki gospodarcze poprzez lokalne zmiany w zakresie atrakcyjności przeznaczania lokali na najem krótkoterminowy. Dopiero wprowadzenie obowiązkowego centralnego wykazu pozwoli na ustalenie skali zjawiska.

Dla osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie najmu krótkoterminowego pojawią się nowe obowiązki. Zakres ingerencji będzie zależał również od regulacji przyjętych przez samorządy lokalne w drodze uchwał.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Budżet państwa - dochody:

Administracyjne kary pieniężne (do 50 000 zł), nakładane na wynajmujących prowadzących najem bez wpisu lub z naruszeniem przepisów oraz na platformy internetowe naruszające obowiązki wynikające z rozporządzenia (UE) 2024/1028, stanowić będą dochód budżetu państwa. Wysokość wpływów z tego tytułu jest trudna do oszacowania.

Budżet państwa - wydatki:

Wejście w życie ustawy spowoduje wydatki związane z:

- budową i utrzymaniem Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (system teleinformatyczny stanowiący rejestr publiczny),
- budową i utrzymaniem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu zapewniającego interoperacyjność z rejestrami innych państw członkowskich,
- wyznaczeniem i funkcjonowaniem koordynatora krajowego.

Szczegółowe oszacowanie kosztów budowy systemów teleinformatycznych wymaga przeprowadzenia analizy technicznej na etapie prac nad rozporządzeniami wykonawczymi.

Budżety województw:

Budżety gmin - dochody:

Nastąpi wzrost dochodów gmin w związku z wprowadzeniem opłaty skarbowej za wpis do wykazu (100 zł) oraz za zmianę wpisu (100 zł).

Nie można oszacować wzrostu dochodów w przypadku konkretnej gminy ze względu na brak danych, ile lokali zostanie wpisanych do wykazu. Dodatkowo w związku z wprowadzonymi regulacjami powinny ulec podwyższeniu wpływy z opłaty miejscowej i uzdrowskiej jako efekt uszczelnienia systemu ich poboru.

Budżety gmin - wydatki:

Gminy poniosą wydatki związane z obsługą administracyjną wpisów do wykazu (przyjmowanie wniosków, weryfikacja, nadawanie numerów identyfikacyjnych, przekazywanie danych do centralnego wykazu) oraz prowadzeniem czynności kontrolnych. Ze względu na elektroniczny tryb składania wniosków oraz centralne prowadzenie wykazu przez ministra właściwego do spraw turystyki, obciążenie gmin będzie mniejsze niż w przypadku samodzielnego prowadzenia odrębnych ewidencji. Koszty powinny zostać pokryte w ramach bieżących wydatków budżetowych, a w gminach o dużej liczbie rejestrowanych lokali ze zwiększonych wpływów z opłat skarbowych i opłat miejscowych.

Nie można również wykluczyć redukcji dotychczasowych skutków najmu krótkoterminowego związanego ze zwiększonymi kosztami zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w gminie. Rada gminy drogą uchwały będzie mogła wpływać na ograniczenie najmu krótkoterminowego tam, gdzie nasilone są zdarzenia zakłócające porządek i spokój publiczny.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Źródłami finansowania będą:

w zakresie budżetu państwa - środki z budżetu ministra właściwego do spraw turystyki (budowa i utrzymanie Centralnego Wykazu i pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, koordynator krajowy), wpływy z administracyjnych kar pieniężnych,

w zakresie budżetów gmin — wpływy z opłat skarbowych za wpis i zmianę wpisu do wykazu oraz dotychczasowe dochody; w gminach o większej liczbie lokali zwiększone koszty obsługi będą pokrywane w ramach wzrostu wpływów z opłaty miejscowej i uzdrowiskowej.”

3) Część III otrzymuje brzmienie:

„9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Tak

Projekt w prowadzi regulacje dotyczące działalności gospodarczej polegającej na najmie lokali. Projekt nakłada nowe obowiązki administracyjne w stopniu koniecznym do osiągnięcia zakładanego celu. Obowiązki administracyjne i informacyjne w zakresie wpisu do wykazu oraz prowadzenia usługi najmu krótkoterminowego zostały ukształtowane na minimalnym poziomie gwarantującym wykonywania zadań publicznych przez organy administracji publicznej.”



Warszawa, dn. 24.03.2026 r.

Przedstawiciel Wnioskodawców

RPW/10172/2026-1P



EZD RP KS
(GMS - WSU)
Data rejestracji: 2026-03-24
Data wpływu: 2026-03-24

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w związku ze złożoną 17 marca 2026 r. autopoprawką do poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym (druk nr 2353) przedstawiam uzupełniony fragment uzasadnienia:

“Autopoprawka jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.”

Z wyrazami szacunku


Kamil Wnuk

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS - III. 020.387.35.2025

Data wpływu 24. 03. 2026

Warszawa, 26 marca 2026 r.

BEOS-WPEiM-682/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. SPS-III.020.387.37.2025

Data wpływu 26.03.26

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym w wersji uwzględniającej autopoprawkę (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2022 r. poz. 990, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt określa zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego. Zgodnie z proponowaną ustawą pod tym pojęciem należy rozumieć odpłatną usługę najmu lokalu świadczoną na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywaną stale lub tymczasowo, za pośrednictwem:

a) internetowej platformy handlowej w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta¹ lub w inny sposób;

b) platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym – w rozumieniu platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym o której mowa w art. 3 pkt 5 rozporządzenia 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 zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724² (dalej: rozporządzenie (UE) 2024/1028; art. 2 pkt 3 projektu).

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1796, ze zm. Zgodnie z art. 2 pkt 8 tej ustawy internetowa platforma handlowa to usługa korzystająca z oprogramowania, w tym ze strony internetowej, z części strony internetowej lub aplikacji, obsługiwanego przez przedsiębiorcę lub w jego imieniu, w ramach której umożliwia się: a) konsumentom zawieranie z innymi przedsiębiorcami umów na odległość lub b) osobom fizycznym niebędącym przedsiębiorcami zawieranie umów na odległość z innymi osobami fizycznymi niebędącymi przedsiębiorcami.

² Dz. Urz. UE L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>.

Przepisy projektu nie będą stosowane do obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych³ (art. 3 projektu).

W projekcie określono, że wynajmujący będzie mógł prowadzić najem krótkoterminowy niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem (art. 4 ust. projektu).

Projekt zakłada utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (dalej: wykaz) – będącego jawnym rejestrem publicznym prowadzonym przez ministra właściwego do spraw turystyki (dalej: minister; art. 7a oraz art. 7d projektu). Zgodnie z proponowaną ustawą minister określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne, zakres danych ujawnianych w wykazie oraz sposób jego prowadzenia, mając na uwadze bezpieczeństwo danych w nim gromadzonych.

Projekt ustawy przewiduje także utworzenie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu (dalej: punkt dostępu), prowadzonego przez ministra i służącego do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a organami administracyjnymi (art. 7b-7d projektu). Zgodnie z projektowaną ustawą minister określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne dotyczące funkcjonowania pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, mając na uwadze zapewnienie interoperacyjności i bezpieczeństwa danych.

Proponowana ustawa wprowadza ograniczenia dotyczące możliwości prowadzenia najmu krótkoterminowego.

Po pierwsze, w przypadku gdy lokal stanowi miejsce stałego pobytu wynajmującego (w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności⁴) – działalność będzie można prowadzić, pod warunkiem że łączny okres najmu krótkoterminowego nie przekroczy okresu 3 miesięcy w ciągu roku kalendarzowego (art. 4 ust. 2 projektu).

Po drugie, prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokalu:

a) wchodzącego w skład nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową – będzie wymagało zgody tej wspólnoty;

b) zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową – będzie wymagało zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Wspólnota mieszkaniowa albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej będą mogły odmówić zgody na działalność regulowaną, jeśli wykonywanie najmu krótkoterminowego pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami sanitarnymi, przeciwpożarowymi i innymi określonymi odrębnymi przepisami lub przepisami uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 projektu, lub wykonywanie najmu

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 1944.

⁴ Dz. U. z 2026 r. poz. 384.

krótkoterminowego dotychczas w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. W projekcie określono tryb przyjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody (bądź odmowy) na prowadzenie w lokalu najmu krótkoterminowego. Uchwała będzie podlegała zaskarżeniu (z powodu jej niezgodności z przepisami prawa) do sądu rejonowego w terminie 6 tygodni od dnia jej otrzymania przez wnioskodawcę (art. 5 projektu).

Po trzecie, rada gminy będzie mogła (w drodze uchwały) określić ograniczenia, zakazy lub strefy w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego, mając w szczególności na względzie charakter budynków, porządek i bezpieczeństwo publiczne lub zwalczanie niedoboru mieszkań. W szczególności będzie mogła wprowadzić: zakaz oddawania lokali w najem krótkoterminowy na terenie części gminy; limit liczby dni najmu krótkoterminowego w ciągu roku dla lokali, które nie są lokalami, o których mowa w art. 4 ust. 2 projektu; limit liczby miesięcy w ciągu roku, określając miesiące, w których prowadzi się najem krótkoterminowy; minimalne wymogi powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty; dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem. W przypadku ustanowienia stref, w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego, rada gminy będzie mogła ustanowić wyłączenia podmiotowe i przedmiotowe strefy od zakazu prowadzenia obiektów, w których świadczony jest najem krótkoterminowy (art. 7 projektu).

Po czwarte, proponowana ustawa uzależnia możliwość prowadzenia działalności regulowanej od dokonania wpisu do wykazu. Organem właściwym w zakresie prowadzenia wykazu będzie wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy dla miejsca położenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego. Projekt określa tryb dokonania wpisu do wykazu (wraz z obowiązkiem wskazania określonych informacji we wniosku o wpis, w tym danych osobowych), jak również przesłanki odmowy wpisu. Wpis do wykazu będzie dokonywany na czas określony, nie dłuższy niż na okres 10 lat. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) będzie uprawniony do wykreślenia lokalu z wykazu, w drodze decyzji, w przypadku wystąpienia co najmniej 3 przypadków udokumentowanych naruszeń porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1 proponowanej ustawy. Z wnioskiem o wykreślenie z wykazu będzie mógł wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej albo zarząd spółdzielni, w skład którego wchodzi lokal, w którym jest prowadzony najem krótkoterminowy. Ponadto, wójt (burmistrz, prezydent miasta) dokona wykreślenia lokalu z wykazu, w drodze decyzji, w przypadku gdy: 1) wynajmujący zaprzestał prowadzenia najmu krótkoterminowego na okres dłuższy niż rok; 2) wynajmujący będący osobą fizyczną zmarł, a jego następcy prawni nie złożyli wniosku o zmianę danych w wykazie w terminie 3 miesięcy od dnia otwarcia spadku; 3) jednostka organizacyjna będąca wynajmującym uległa

likwidacji; 4) lokal przestał spełniać wymagania przeciwpożarowe. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) będzie także mógł, w drodze decyzji, zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego w trybie art. 6 ust. 3-6 rozporządzenia (UE) 2024/1028 (art. 8-12c projektu).

Projekt określa także zasady kontroli lokali, w których prowadzona jest działalność regulowana. Zgodnie z proponowaną ustawą wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione, a także właściwe służby Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz organy nadzoru budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej, mają prawo kontrolować (w zakresie swojej właściwości miejscowej) przestrzeganie wymagań, w odniesieniu do lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Jeżeli lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy, nie spełnia wymagań, organ kontrolujący, jeżeli nie jest to wójt (burmistrz prezydent miasta), powinien zawiadomić właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) (art. 14 projektu).

Proponowana ustawa wprowadza ponadto określone obowiązki, które w szczególności dotyczą:

a) wynajmującego – konieczność sporządzenia regulaminu porządkowego wiążącego wszystkie osoby przebywające w lokalu (art. 5a projektu);

b) przedsiębiorcy pośredniczącego w zawieraniu usług najmu terminowego internetowej platformy handlowej – konieczność przekazania (na wniosek odpowiednio wójta, burmistrza albo prezydenta miasta) w terminie miesiąca wykazu obiektów z publikowanymi na tej platformie ofertami najmu lokali, według właściwości miejscowej tego organu (art. 15 projektu).

Prowadzenie działalności polegającej na świadczeniu najmu krótkoterminowego bez wpisu lokalu do wykazu albo po jego zawieszeniu, będzie podlegało administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 tys. zł. (art. 16 ust. 1 projektu).

Proponowana ustawa zakłada:

a) zmianę ust. 3 w art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵ – umożliwiając właścicielom lokali przyjęcie uchwały określającej zwiększenie obciążenia w kosztach związanych z nieruchomością wspólną dla właścicieli lokali, w których jest świadczona usługa najmu krótkoterminowego, o ile uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 17 projektu);

b) dodanie ust. 4² w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁶ (dalej: u.s.m.) – przewidując, że wysokość opłat, o których mowa w art. 4. ust. 1-2 i 4 u.s.m., może zostać zwiększona ze względu na wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

⁵ Dz. U. z 2026 r. poz. 232.

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 558, ze zm.

stanowiących mienie spółdzielni lub nieruchomości wspólnych, wynikające z prowadzenia w lokalu usługi najmu krótkoterminowego (art. 18 projektu).

c) dodanie ust. 35c i 35d w części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej⁷ – w zakresie określenia dwóch nowych przedmiotów opłaty skarbowej oraz stawek tej opłaty (art. 18a projektu).

Proponowana ustawa zawiera przepis przejściowy, zgodnie z którym podmioty prowadzące najem krótkoterminowy przed dniem wejścia projektowanego aktu będą mogły go prowadzić bez wpisu do ewidencji na dotychczasowych zasadach, przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu (art. 19 projektu).

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

2.1. Analiza przedmiotu proponowanej ustawy wymaga uwzględnienia:

a) art. 49-55 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TfUE) określających swobodę przedsiębiorczości;

b) art. 56-62 TfUE określających swobodę świadczenia usług;

c) dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym⁸ (dalej: dyrektywa 2006/123/WE);

d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE⁹ (dalej: RODO);

e) rozporządzenia (UE) 2024/1028;

f) dyrektywy (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiającej procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego¹⁰ (dalej: dyrektywa 2015/1535).

2.2. Stosownie do art. 49 TfUE ograniczenia swobody przedsiębiorczości obywateli jednego państwa członkowskiego na terytorium innego państwa członkowskiego są zakazane. Zakaz ten obejmuje również ograniczenia w tworzeniu agencji, oddziałów lub filii przez obywateli danego państwa członkowskiego, ustanowionych na terytorium innego państwa członkowskiego. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących kapitału, swoboda przedsiębiorczości obejmuje podejmowanie i wykonywanie działalności prowadzonej na własny rachunek, jak również zakładanie i zarządzanie przedsiębiorstwami, a zwłaszcza

⁷ Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, ze zm.

⁸ Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, s. 36; ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>.

⁹ Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016, s. 1, ze zm.; ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2016/679/2016-05-04>.

¹⁰ Dz. Urz. UE L 241 z 17.9.2015, s. 1; ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2015/1535/oj>.

spółkami w rozumieniu art. 54 akapit drugi TfUE, na warunkach określonych przez ustawodawstwo państwa przyjmującego dla własnych obywateli. Zgodnie z art. 52 ust. 1 TfUE postanowienia tego traktatu dotyczące swobody przedsiębiorczości oraz środki podjęte na ich podstawie nie przesądzają o zastosowaniu przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych przewidujących szczególne traktowanie cudzoziemców, uzasadnione względami porządku publicznego, bezpieczeństwa publicznego lub zdrowia publicznego.

Artykuł 56 TfUE określa, że ograniczenia w swobodnym świadczeniu usług wewnątrz UE są zakazane w odniesieniu do obywateli państw członkowskich mających swe przedsiębiorstwo w państwie członkowskim innym niż państwo odbiorcy świadczenia. Na podstawie art. 57 TfUE pod pojęciem usług należy rozumieć świadczenia wykonywane zwykle za wynagrodzeniem w zakresie, w jakim nie są objęte postanowieniami o swobodnym przepływie towarów, kapitału i osób. Do usług ma zastosowanie art. 52 ust. 1 TfUE przewidujący dopuszczalne krajowe ograniczenia swobody świadczenia usług.

Dyrektywa 2006/123/WE ustanawia ogólne przepisy ułatwiające korzystanie ze swobody przedsiębiorczości przez usługodawców oraz swobodnego przepływu usług, zapewniając przy tym wysoki poziom jakości usług (art. 1 ust. 1 dyrektywy 2006/123/WE). Ma ona zastosowanie do usług świadczonych przez usługodawców prowadzących przedsiębiorstwo w państwie członkowskim, z zastrzeżeniem określonych wyłączeń (art. 2 dyrektywy 2006/123/WE).

Zgodnie ze wspomnianym aktem „usługa” oznacza wszelką działalność gospodarczą prowadzoną na własny rachunek, zwykle świadczoną za wynagrodzeniem, zgodnie z art. 57 TfUE (art. 4 pkt 1 dyrektywy 2006/123/WE). Pod pojęciem usługodawca należy rozumieć każdą osobę fizyczną będącą obywatelem państwa członkowskiego lub każdą osobę prawną, o której mowa w art. 54 TfUE, prowadzącą przedsiębiorstwo w państwie członkowskim, która oferuje lub świadczy usługę (art. 4 pkt 2 dyrektywy 2006/123/WE).

W dyrektywie 2006/123/WE zobowiązano państwa członkowskie do powiadomienia Komisji o wszelkich nowych przepisach ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych ustanawiających wymogi, o których mowa w art. 15 ust. 6 tego aktu, oraz o przyczynach wprowadzenia takich wymogów. Komisja powinna następnie poinformować inne państwa członkowskie o takich przepisach. Powiadomienie takie nie stanowi przeszkody w przyjęciu tych przepisów przez państwa członkowskie (art. 15 ust. 7 dyrektywy 2006/123/WE). W obowiązującym stanie prawnym powiadomienie Komisję w trybie dyrektywy (UE) 2015/1535 stanowi wypełnienie obowiązku powiadomienia przewidzianego w dyrektywie 2006/123/WE.

2.3. RODO ustanawia przepisy o ochronie osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych oraz przepisy o swobodnym przepływie danych osobowych (art. 1 ust. 1 RODO). Akt ten ma zastosowanie

do przetwarzania danych osobowych w sposób całkowicie lub częściowo zautomatyzowany oraz do przetwarzania w sposób inny niż zautomatyzowany danych osobowych stanowiących część zbioru danych lub mających stanowić część zbioru danych (art. 2 ust. 1 RODO).

Zgodnie z RODO dane osobowe oznaczają wszelkie informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej (osobie, której dane dotyczą). Możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej (art. 4 pkt 1 RODO). Pod pojęciem przetwarzanie należy rozumieć operację lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie (art. 4 pkt 2 RODO).

2.4. Rozporządzenie (UE) 2024/1028 określa zasady gromadzenia danych przez właściwe organy¹¹ i dostawców platform internetowych¹² pośredniczących w najmie krótkoterminowym i zasady udostępniania właściwym organom przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących z wykorzystaniem platform pośredniczących w najmie krótkoterminowym (art. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028). Stosownie do przywołanego aktu pod pojęciem usługi krótkoterminowego najmu lokali

¹¹ Zgodnie z art. 3 pkt 11 rozporządzenia (UE) 2024/1028 właściwy organ oznacza organ krajowy, regionalny lub lokalny państwa członkowskiego, który jest właściwy do zarządzania procedurami rejestracji lub do ich egzekwowania lub do gromadzenia danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, lub jest odpowiedzialny za zapewnienie zgodności z mającymi zastosowanie przepisami państw członkowskich dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i świadczenia takich usług.

¹² Zgodnie z art. 3 pkt 5 rozporządzenia (UE) 2024/1028 platforma internetowa oznacza usługę hostingu, która na żądanie odbiorcy usługi przechowuje i rozpowszechnia publicznie informacje (chyba że takie działanie jest nieznaczną lub wyłącznie poboczną cechą innej usługi lub nieznaczną funkcją głównej usługi, i ze względów obiektywnych i technicznych nie można z niej skorzystać bez takiej innej usługi, a włączenie takiej cechy lub funkcji w taką inną usługę nie jest sposobem na obejście stosowania rozporządzenia), która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

mieszkalnych należy rozumieć krótkoterminowy, odpłatny wynajem jednostki¹³, wykonywany zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, jak określono dalej w prawie krajowym (art. 3 pkt 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028).

Akt ten ma zastosowanie do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które oferują usługi wynajmującym świadczącym usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w UE, bez względu na miejsce prowadzenia przez nich działalności, oraz do wynajmujących świadczących usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem określonych wyłączeń (art. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028). Rozporządzenie (UE) 2024/1028 weszło w życie 19 maja 2024 r. Będzie ono stosowane od 20 maja 2026 r. (art. 19 rozporządzenia (UE) 2024/1028). Nie wpływa to jednak na podstawę oceny zgodności opiniowanego projektu z wymienionym aktem. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej: Trybunał albo TSUE) państwa członkowskie są obowiązane – na gruncie traktatowej zasady lojalnej współpracy (art. 4 ust. 3 Traktatu o Unii Europejskiej (TUE)) powstrzymać się w tym okresie od działań, które mogłyby poważnie zagrozić osiągnięciu celu wyznaczonego w niewdrożonym akcie prawa UE¹⁴.

2.5. Stosownie do dyrektywy (UE) 2015/1535 pojęcie przepisy techniczne obejmuje m.in. przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne państw członkowskich, zakazujące produkcji, przywozu, wprowadzania do obrotu lub stosowania produktu lub zakazujące świadczenia bądź korzystania z usługi lub ustanawiania dostawcy usług (art. 1 ust. 1 lit. f dyrektywy (UE) 2015/1535).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 dyrektywy (UE) 2015/1535 państwa członkowskie niezwłocznie przekazują Komisji wszelkie projekty przepisów technicznych, z wyjątkiem tych, które w pełni stanowią transpozycję normy międzynarodowej

¹³ Zgodnie z art. 3 pkt 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028 jednostka oznacza umeblowany lokal mieszkalny, który znajduje się w UE i jest przedmiotem świadczenia usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Definicja ta nie obejmuje: a) hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, w tym hoteli w resortach wypoczynkowych, hoteli apartamentowych lub moteli ujętych w pozycji 55.1 („Hotele i podobne obiekty zakwaterowania”) lub hosteli ujętych w pozycji 55.2 („Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania”) klasyfikacji NACE Rev. 2 znajdującej się w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniającego rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych (dalej: rozporządzenie (WE) nr 1893/2006; Dz. Urz. UE L 393 z 30.12.2006, s. 1, ze zm.; ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2006/1893/2025-01-01>); b) świadczenia miejsc zakwaterowania na polach kempingowych, polach dla pojazdów kempingowych i polach namiotowych opisanych w pozycji 55.3 klasyfikacji NACE Rev. 2 znajdującej się w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006.

¹⁴ Zob. wyrok TSUE z 18 grudnia 1997 r. w sprawie C-129/96 *Inter-Environnement Wallonie*, pkt 40-45; ECLI:EU:C:1997:628; wyrok TSUE z 25 stycznia 2022 r. w sprawie C-181/20 *VYSOČINA WIND*, pkt 74-75; ECLI:EU:C:2022:51.

lub europejskiej, w którym to przypadku wystarczająca jest informacja dotycząca odpowiedniej normy. Ponadto państwa członkowskie są obowiązane przekazać Komisji także uzasadnienie konieczności przyjęcia takich przepisów technicznych, jeżeli uzasadnienie to nie zostało wyraźnie ujęte w projekcie. Komisja i pozostałe państwa członkowskie są uprawnione do zgłaszania swoich uwag do danego projektu, a państwo, które dokonało notyfikacji, jest obowiązane do możliwie pełnego uwzględnienia tych uwag.

Artykuł 6 dyrektywy (UE) 2015/1535 nakazuje państwom członkowskim wstrzymać przyjmowanie notyfikowanego aktu prawnego. Takie zawieszenie prac może trwać od 3 do 18 miesięcy, w zależności od opisanych w niej przypadków.

3. Analiza przepisów projektu ustawy pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

3.1. Proponowana ustawa w zakresie, w którym uzależnia możliwość prowadzenia działalności regulowanej od uprzedniego dokonania wpisu do wykazu (art. 8-12c w zw. art. 5, art. 7, art. 7a oraz art. 16 projektu), powinna zostać poddana ocenie co do zgodności z przepisami dyrektywy 2006/123/WE.

W projekcie określono procedurę, w ramach której:

1) wnioskodawca powinien przedłożyć organowi właściwemu wniosek w sprawie wpisu do wykazu (zawierający określone informacje na temat wnioskodawcy i wynajmowanego lokalu) oraz dołączone do niego odpowiednie dokumenty (w szczególności – uchwałę przyjętą na podstawie art. 5 projektu w sprawie zgody zarządu spółdzielni albo wspólnoty mieszkaniowej na prowadzenie działalności, jeżeli jest wymagana);

2) w oparciu o przedłożony wniosek i załączone dokumenty organ właściwy dokonuje wpisu do wykazu (albo odmawia dokonania wpisu w sytuacji stwierdzenia ustawowo określonych przesłanek) i nadaje lokalowi numer identyfikacyjny;

3) organ właściwy będzie mógł wykreślić z wykazu lokal w przypadku wystąpienia co najmniej 3 przypadków udokumentowanych naruszeń porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1 projektu;

4) podjęcie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego będzie uzależnione od uprzedniego dokonania wpisu do wykazu – prowadzenie działalności w obszarze regulowanym bez wpisu do wykazu będzie podlegało administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 tys. zł.

Analiza art. 8-12c projektu (w zw. art. 5, art. 7, art. 7a oraz art. 16 projektu) prowadzi do wniosku, że ustanawiają one „system zezwoleń” w rozumieniu art. 4 pkt 6 dyrektywy 2006/123/WE. Pod tym pojęciem należy rozumieć każdą procedurę, zgodnie z którą od usługodawcy lub usługobiorcy faktycznie wymaga się podjęcia kroków w celu uzyskania od właściwego organu formalnej lub dorozumianej decyzji dotyczącej podjęcia lub prowadzenia działalności usługowej. W ocenie Trybunału art. 4 dyrektywy 2006/123/WE

należy interpretować w ten sposób, że uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania uprzedniego zezwolenia na prowadzenie niektórych rodzajów działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych, wchodzi w zakres pojęcia „systemu zezwoleń” w rozumieniu pkt 6 tego przepisu¹⁵.

W art. 9-15 dyrektywy 2006/123/WE określono przesłanki umożliwiające wprowadzenie przez państwa członkowskie systemu zezwoleń. Uwzględniając analizowany projekt ustawy, należy w szczególności ocenić zgodność proponowanych regulacji z art. 9 dyrektywy 2006/123/WE (określającym dopuszczalność wprowadzenia systemu zezwoleń) i art. 10 dyrektywy 2006/123/WE (regulującym warunki udzielenia zezwolenia).

Zgodnie z art. 9 dyrektywy 2006/123/WE państwa członkowskie nie mogą uzależnić możliwości podejmowania lub prowadzenia działalności usługowej od jakiegokolwiek systemu zezwoleń, chyba że spełnione są następujące warunki:

- 1) system zezwoleń nie dyskryminuje danego usługodawcy;
- 2) potrzeba wprowadzenia systemu zezwoleń jest uzasadniona nadrzędnym interesem publicznym;
- 3) wyznaczonego celu nie można osiągnąć za pomocą mniej restrykcyjnych środków, w szczególności z uwagi na fakt, iż kontrola następcza miałaby miejsce zbyt późno, by odnieść rzeczywisty skutek.

Oceniając zgodność art. 8-12c (w zw. art. 5, art. 7, art. 7a oraz art. 16 projektu) proponowanej ustawy z art. 9 dyrektywy 2006/123/WE, należy wskazać, że określone w projektowanych przepisach wymogi dotyczące wpisu do wykazu (oraz wykreślenia z niego) dotyczą wszystkich usługodawców, a tym samym nie mają charakteru dyskryminującego. Pierwsza z wymienionych przesłanek jest zatem spełniona.

Na podstawie uzasadnienia projektu i deklarowanych skutków regulacji (dalej: DSR) można wskazać, że proponowana ustawa służy rozwiązaniu problemów związanych ze świadczeniem usług najmu krótkoterminowego, w szczególności na potrzeby turystyki. W ocenie projektodawców dynamiczny rozwój tego rodzaju usług, wspomagany przez platformy internetowe, powoduje wiele negatywnych skutków społeczno-finansowych dla lokalnych społeczności, takich jak: 1) niedobór mieszkań na potrzeby świadczenia usług najmu długoterminowego; 2) rozwój ruchu turystycznego przekraczającego granice absorpcji miejskiej; 3) naruszanie zasad porządku i bezpieczeństwa; 4) rozwój szarej strefy w zakresie podatków lokalnych i dochodowych; 5) zakłócone funkcjonowanie we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych, spowodowane zmianą przeznaczeń budynków z mieszkalnej na hotelową. W przywołanym wyżej wyroku TSUE ocenił, że nadrzędne względy interesu ogólnego, na które państwa członkowskie mogą się powołać, to względy

¹⁵ Wyrok z 22 września 2020 r. w sprawach połączonych C-724/18 i C-727/18, *Cali Apartments*, pkt 53; ECLI:EU:C:2020:743.

uznane za takie w orzecznictwie TSUE, obejmujące w szczególności przesłanki dotyczące ochrony środowiska miejskiego, a także cele polityki społecznej. Ponadto Trybunał uznał, że wymogi związane z polityką mieszkalnictwa socjalnego, mające na celu zwalczanie presji rynku nieruchomości, zwłaszcza gdy na danym rynku występuje strukturalny niedobór mieszkań i szczególnie wysokie zagęszczenie ludności, mogą stanowić nadrzędne względy interesu ogólnego¹⁶. Oceniając przywołane wyżej argumenty uzasadniające wprowadzenie proponowanej ustawy, w świetle orzecznictwa Trybunału należy uznać, że potrzeba wprowadzenia analizowanego systemu zezwoleń jest uzasadniona nadrzędnym interesem publicznym. Druga z wymienionych przesłanek jest zatem spełniona.

Oceniając proporcjonalność proponowanych rozwiązań, należy na wstępie wskazać, że są one przedmiotowo ograniczone do określonej działalności polegającej na wynajmie nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto, jak wskazano w DSR „[r]odzaj regulowanej materii wyklucza możliwość przygotowania rozwiązań prawnych w aktach prawnych niższego rzędu niż ustawa lub rozwiązań pozaregulacyjnych”. Wskazano jednocześnie, że [p]rzedstawione w projekcie rozwiązania za punkt wyjścia przyjęły delegowanie kompetencji w zakresie najmu krótkoterminowego na samorządy terytorialne”, a także „na spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty”. Należy uznać, że trzecia z wymienionych przesłanek jest również spełniona.

W związku z powyższym należy ocenić, że proponowane rozwiązania nie są sprzeczne z art. 9 dyrektywy 2006/123/WE.

Zgodnie z art. 10 dyrektywy 2006/123/WE systemy zezwoleń muszą opierać się na kryteriach, które wykluczają możliwość korzystania przez właściwe organy z przyznanego im uznania w sposób arbitralny. Kryteria te muszą być: 1) niedyskryminacyjne; 2) uzasadnione nadrzędnym interesem publicznym; 3) proporcjonalne do danego celu związanego z interesem publicznym; 4) jasne i jednoznaczne; 5) obiektywne; 6) podane z wyprzedzeniem do publicznej wiadomości; 7) przejrzyste i łatwo dostępne.

W świetle przedstawionych kryteriów budzi wątpliwości regulacja określona w art. 12 proponowanej ustawy, zgodnie z którą organ właściwy może (w drodze decyzji) wykreślić z wykazu lokal w przypadku wystąpienia co najmniej 3 przypadków udokumentowanych naruszeń porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały rady gminy określającej zasady najmu krótkoterminowego na obszarze gminy (o której mowa w art. 7 ust. 1 projektu). Analiza art. 12 proponowanej ustawy prowadzi do wniosku, że uprawnienia organu właściwego dotyczące wykreślenia lokalu z wykazu (a tym samym pozbawienia możliwości prowadzenia działalności usługowej przez określony podmiot) będą miały charakter dyskrecjonalny. Przykładowo, zgodnie z ocenianym przepisem nawet nieznaczne, lecz kilkukrotne naruszenia przepisów

¹⁶ *Ibidem*, pkt 67-68 i przywołane tam orzecznictwo.

porządkowych będą mogły stać się powodem wykreślenia lokalu z wykazu. Nie wskazano ponadto, czy będą oceniane naruszenia popełnione przez jedynie usługodawcę czy również przez najemców. Jednocześnie, nawet w przypadku stwierdzenia istotnych, wielokrotnych naruszeń porządku, bezpieczeństwa, czy też przepisów określonych w uchwale rady gminy, organ właściwy nie będzie zobowiązany do wykreślenia danego lokalu z wykazu. Uwzględniając powyższe rozważania, należy uznać, że kryteria określone w art. 12 projektu nie spełniają wymogów dotyczących proporcjonalności, jasności i jednoznaczności oraz obiektywności.

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że art. 12 projektu może zostać uznany za niezgodny z art. 10 dyrektywy 2006/123/WE. W pozostałym zakresie analizowane przepisy projektu ustawy nie są sprzeczne z dyrektywą 2006/123/WE.

3.2. Proponowana ustawa zawiera przepisy służące stosowaniu rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Regulacje zawarte w art. 8-12c w zw. art. 5, art. 7, art. 7a, art. 7d oraz art. 16 projektu, które dotyczą wpisu do wykazu, stanowią „procedurę rejestracji” w rozumieniu rozporządzenia (UE) 2024/1028 i służą stosowaniu tego aktu. Zgodnie bowiem z art. 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028 każda procedura rejestracji¹⁷ ustanowiona przez państwo członkowskie na poziomie krajowym, regionalnym lub lokalnym w odniesieniu do jednostek znajdujących się na jego terytorium musi być zgodna z przepisami rozdziału II (art. 4-8) tego aktu. W szczególności w rozporządzeniu (UE) 2024/1028 nałożono na państwa członkowskie obowiązki dotyczące zapewnienia aby: a) procedury rejestracji działały na podstawie oświadczeń składanych przez wynajmujących; b) procedury rejestracji były dostępne w internecie oraz były w miarę możliwości bezpłatne lub podlegały rozsądnej i proporcjonalnej opłacie, i by umożliwiały automatyczne i natychmiastowe nadanie numeru identyfikacyjnego konkretnej jednostce po przedłożeniu przez wynajmującego informacji, o których mowa w art. 5 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028, oraz, w stosownych przypadkach, wszelkich dokumentów uzupełniających wymaganych na podstawie art. 5 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028; c) procedury rejestracji podlegały skutecznym mechanizmom odwoławczym w państwie członkowskim; d) jednostka nie podlegała więcej niż jednej procedurze rejestracji; e) stosowane były środki techniczne umożliwiające wynajmującemu aktualizację informacji i dokumentów; f) stosowane były środki techniczne umożliwiające ocenę ważności numerów identyfikacyjnych; g) stosowane były środki techniczne umożliwiające wynajmującemu usunięcie jednostki z rejestru, o którym mowa

¹⁷ Zgodnie z art. 3 pkt 8 rozporządzenia (UE) 2024/1028 „procedura rejestracji” oznacza każdą procedurę, w ramach której wynajmujący muszą dostarczyć właściwym organom określone informacje i dokumenty, aby uzyskać numer identyfikacyjny umożliwiający im oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym;

w art. 4 ust. 5 rozporządzenia (UE) 2024/1028; h) wynajmujący, oferując swoje usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, byli zobowiązani do informowania platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, czy oferowana jednostka podlega procedurze rejestracji, a jeżeli tak, aby byli zobowiązani do podania platformie numeru identyfikacyjnego. Jednocześnie, zgodnie z art. 4 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028, państwa członkowskie powinny zapewnić wynajmującym możliwość wnioskowania o ponowne wykorzystanie informacji lub dokumentów przedstawionych zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 tego aktu UE do celów kolejnych rejestracji. Analizowane przepisy projektowanej ustawy, w zakresie w którym określają „procedurę rejestracji” w rozumieniu rozporządzenia (UE) 2024/1028, mogą zostać uznane za niezgodne z art. 4 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028 w zw. z art. 4 ust. 3 TUE, ponieważ nie zawierają regulacji umożliwiającej zapewnienie wynajmującym możliwości wnioskowania o ponowne wykorzystanie informacji lub dokumentów przedstawionych zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028 do celów kolejnych rejestracji. W pozostałym zakresie projektowane przepisy są zgodne z regulacjami zawartymi w rozdziale II rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Przepisy zawarte w art. 7b-7d projektowanej ustawy, które dotyczą utworzenia punktu dostępu i obowiązków platform internetowych w związku z przekazywaniem określonych danych do punktu dostępu, służą stosowaniu art. 9-13 rozporządzenia (UE) 2024/1028. Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028, jeżeli państwo członkowskie ustanowiło co najmniej jedną procedurę rejestracji (na podstawie art. 4 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028), państwo to powołuje pojedynczy cyfrowy punkt dostępu do przyjmowania i przekazywania danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego, dokładnego adresu jednostki i adresów URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym na podstawie art. 9 rozporządzenia (UE) 2024/1028. Przepis ten nakłada również na państwo członkowskie obowiązek wyznaczenia organu, który ma być odpowiedzialny za obsługę pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Przepisy zawarte w art. 7b-7d projektowanej ustawy są zgodne z regulacjami zawartymi w art. 9-13 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 7e ust. 1 projektu, przewidujący wyznaczenie przez ministra koordynatora krajowego, służy stosowaniu art. 11 rozporządzenia (UE) 2024/1028, zgodnie z którym każde państwo członkowskie wyznacza koordynatora krajowego, który działa jako punkt kontaktowy w ramach swojej administracji we wszystkich kwestiach dotyczących punktu dostępu. Projektowany przepis jest zgodny z art. 11 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 7e ust. 2-3 projektu, który zakłada, że minister jest organem odpowiedzialnym za monitorowanie wykonywania obowiązków wynikających z rozporządzenia (UE) 2024/1028 i przedkłada co dwa lata Komisji Europejskiej

określone sprawozdanie, służy stosowaniu art. 14 rozporządzenia (UE) 2024/1028 dotyczącego monitorowania realizowanych zadań. Projektowany przepis jest zgodny z art. 14 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 7a ust. 5 projektu, który zakłada, że właściwy miejscowo wójt (burmistrz, prezydent miasta) jest organem wyznaczonym służy stosowaniu art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028 określającego zadania organów wyznaczonych. Projektowany przepis jest zgodny z art. 15 ust. 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 7a ust. 6 projektu, który nakłada na platformy internetowe określone obowiązki dotyczące projektowania interfejsu, służy stosowaniu art. 7-8 rozporządzenia (UE) 2024/1028 dotyczących obowiązków tych platform. Projektowany przepis jest zgodny z art. 7-8 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuły 16-16c projektu wprowadzające regulacje określające administracyjne kary pieniężne służy stosowaniu art. 15 ust. 3 rozporządzenia (UE) 2024/1028 nakładającego na państwa członkowskie obowiązek ustanowienia systemu sankcji. Zgodnie z art. 15 ust. 3 rozporządzenia (UE) 2024/1028 do 20 maja 2026 r. państwa członkowskie powinny przyjąć i opublikować przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania przywołanego wyżej ust. 3. Państwa członkowskie powinny również niezwłocznie powiadomić Komisję o przyjętych regulacjach. Projektowane przepisy są zgodne z art. 15 ust. 3 rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 15 ust. 2 projektu (określający obowiązek przekazania, na wniosek odpowiednio wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, w terminie miesiąca wykazu obiektów z publikowanych na platformie ofert najmu lokali) wymaga oceny co do zgodności z art. 9 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028 określającym obowiązek przekazywania przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych. Przepis ten stanowi, że jeśli oferta¹⁸ dotyczy jednostki znajdującej się na obszarze objętym wykazem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. b tego aktu¹⁹, dostawcy platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym gromadzą i co miesiąc przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka, dane dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym podanym przez

¹⁸ Na podstawie art. 3 pkt 10 rozporządzenia (UE) 2024/1028 oferta oznacza odniesienie do jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, która jest opublikowana na stronie internetowej platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym.

¹⁹ Zgodnie z art. 13 ust. 1 lit. b rozporządzenia (UE) 2024/1028 państwa członkowskie sporządzają, udostępniają za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu i regularnie aktualizują następujące wykazy wykaz obszarów, w odniesieniu do których właściwe organy zwróciły się o dane do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, do celów art. 9 ust. 1.

wynajmującego, dokładnym adresem jednostki oraz adresem URL oferty. Przekazywanie to odbywa się za pomocą środków łączności maszyna-maszyna.

Należy zatem stwierdzić, że zgodnie z art. 9 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028 od dostawców platform nie można wymagać przekazywania danych dotyczących ofert najmu lokali do chwili udostępnienia przez państwa członkowskie wykazu wskazanego w art. 13 ust. 1 tego aktu. Ponadto, przekazywane (w następstwie udostępnienia wspomnianego wyżej wykazu) przez dostawców platform internetowych dane powinny być udostępniane jedynie za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim. W związku z powyższym należy uznać, że art. 15 ust. 2 projektu jest niezgodny z art. 9 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028 w zw. z art. 4 ust. 3 TUE.

3.3. W art. 7a-7d i art. 8 projektu przewidziano możliwość przetwarzania danych osobowych w związku z ustanowieniem wykazu oraz punktu dostępu. Należy uznać, iż proponowane rozwiązania, w zakresie w którym dotyczą ochrony danych osobowych, nie są sprzeczne z przepisami RODO.

3.4. W trybie określonym w art. 5 dyrektywy (UE) 2015/1535 powinny podlegać notyfikacji w szczególności regulacje: określające obowiązek przekazania (na wniosek organu właściwego) przez przedsiębiorcę pośredniczącego w zawieraniu usług najmu terminowego internetowej platformy handlowej wykazu obiektów z publikowanych na tej platformie ofert najmu lokali, według właściwości miejscowej wnioskującego organu (art. 15 ust. 2 projektu); uzależniające możliwość prowadzenia działalności regulowanej od uprzedniego dokonania wpisu do wykazu (art. 8-12c w zw. art. 5, art. 7, art. 7a oraz art. 16 projektu).

Notyfikacja projektu odbywa się za pośrednictwem ministra właściwego do spraw gospodarki, który pełni funkcję koordynatora krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (zob. art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej²⁰). Adresatem notyfikacji jest Komisja Europejska. Naruszenie obowiązku notyfikacji stanowi istotny brak proceduralny powodujący, że takie przepisy techniczne nie mogą być stosowane²¹.

4. Konkluzje

Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym w wersji uwzględniającej autopoprawkę jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Artykuł 12 projektu może zostać uznany za niezgodny z art. 10 dyrektywy 2006/123/WE.

Przepisy projektowanej ustawy (art. 8-12c w zw. art. 5, art. 7, art. 7a, art. 7d oraz art. 16 projektu), w zakresie w którym określają „procedurę rejestracji”

²⁰ Dz. U. z 2025 r. poz. 1275, ze zm.

²¹ Zob. wyrok TSUE z 30 kwietnia 1996 r. w sprawie C-194/94, *Clia Security International p. Signalson i Securitel*; ECLI:EU:C:1996:172.

w rozumieniu rozporządzenia (UE) 2024/1028, mogą zostać uznane za niezgodne z art. 4 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028 w zw. z art. 4 ust. 3 TUE.

Artykuł 15 ust. 2 projektu jest niezgodny z art. 9 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2024/1028 w zw. z art. 4 ust. 3 TUE.

W pozostałym zakresie projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy podlega notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie dyrektywy (UE) 2015/1535.

Autor:

Konrad Kuszel

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 26 marca 2026 r.

BEOS-WPEiM-683/25

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. SPS-111.020.389.38.1025
Data wpływu 26.03.26

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym w wersji uwzględniającej autopoprawkę (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Kamil Wnuk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust. 1 regulaminu Sejmu

Projekt określa zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego. Zgodnie z proponowaną ustawą pod tym pojęciem należy rozumieć odpłatną usługę najmu lokalu świadczoną na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywaną stale lub tymczasowo, za pośrednictwem:

a) internetowej platformy handlowej w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta¹ lub w inny sposób;

b) platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym – w rozumieniu platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym o której mowa w art. 3 pkt 5 rozporządzenia 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 zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724² (dalej: rozporządzenie (UE) 2024/1028; art. 2 pkt 3 projektu).

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1796, ze zm. Zgodnie z art. 2 pkt 8 tej ustawy internetowa platforma handlowa to usługa korzystająca z oprogramowania, w tym ze strony internetowej, z części strony internetowej lub aplikacji, obsługiwanego przez przedsiębiorcę lub w jego imieniu, w ramach której umożliwia się: a) konsumentom zawieranie z innymi przedsiębiorcami umów na odległość lub b) osobom fizycznym niebędącym przedsiębiorcami zawieranie umów na odległość z innymi osobami fizycznymi niebędącymi przedsiębiorcami.

² Dz. Urz. UE L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>.

Przepisy projektu nie będą stosowane do obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych³ (art. 3 projektu).

W projekcie określono, że wynajmujący będzie mógł prowadzić najem krótkoterminowy niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem (art. 4 ust. projektu).

Projekt zakłada utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (dalej: wykaz) – będącego jawnym rejestrem publicznym prowadzonym przez ministra właściwego do spraw turystyki (dalej: minister; art. 7a oraz art. 7d projektu). Zgodnie z proponowaną ustawą minister określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne, zakres danych ujawnianych w wykazie oraz sposób jego prowadzenia, mając na uwadze bezpieczeństwo danych w nim gromadzonych.

Projekt ustawy przewiduje także utworzenie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu (dalej: punkt dostępu), prowadzonego przez ministra i służącego do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a organami administracyjnymi (art. 7b-7d projektu). Zgodnie z projektowaną ustawą minister określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe wymagania techniczne dotyczące funkcjonowania pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, mając na uwadze zapewnienie interoperacyjności i bezpieczeństwa danych.

Proponowana ustawa wprowadza ograniczenia dotyczące możliwości prowadzenia najmu krótkoterminowego.

Po pierwsze, w przypadku gdy lokal stanowi miejsce stałego pobytu wynajmującego (w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności⁴) – działalność będzie można prowadzić, pod warunkiem że łączny okres najmu krótkoterminowego nie przekroczy okresu 3 miesięcy w ciągu roku kalendarzowego (art. 4 ust. 2 projektu).

Po drugie, prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokalu:

a) wchodzącego w skład nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową – będzie wymagało zgody tej wspólnoty;

b) zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową – będzie wymagało zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Wspólnota mieszkaniowa albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej będą mogły odmówić zgody na działalność regulowaną, jeśli wykonywanie najmu krótkoterminowego pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami sanitarnymi, przeciwpożarowymi i innymi określonymi odrębnymi przepisami lub przepisami uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 projektu, lub wykonywanie najmu

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 1944.

⁴ Dz. U. z 2026 r. poz. 384.

krótkoterminowego dotychczas w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. W projekcie określono tryb przyjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody (bądź odmowy) na prowadzenie w lokalu najmu krótkoterminowego. Uchwała będzie podlegała zaskarżeniu (z powodu jej niezgodności z przepisami prawa) do sądu rejonowego w terminie 6 tygodni od dnia jej otrzymania przez wnioskodawcę (art. 5 projektu).

Po trzecie, rada gminy będzie mogła (w drodze uchwały) określić ograniczenia, zakazy lub strefy w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego, mając w szczególności na względzie charakter budynków, porządek i bezpieczeństwo publiczne lub zwalczanie niedoboru mieszkań. W szczególności będzie mogła wprowadzić: zakaz oddawania lokali w najem krótkoterminowy na terenie części gminy; limit liczby dni najmu krótkoterminowego w ciągu roku dla lokali, które nie są lokalami, o których mowa w art. 4 ust. 2 projektu; limit liczby miesięcy w ciągu roku, określając miesiące, w których prowadzi się najem krótkoterminowy; minimalne wymogi powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty; dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem. W przypadku ustanowienia stref, w których wyłączona jest działalność najmu krótkoterminowego, rada gminy będzie mogła ustanowić wyłączenia podmiotowe i przedmiotowe strefy od zakazu prowadzenia obiektów, w których świadczony jest najem krótkoterminowy (art. 7 projektu).

Po czwarte, proponowana ustawa uzależnia możliwość prowadzenia działalności regulowanej od dokonania wpisu do wykazu. Organem właściwym w zakresie prowadzenia wykazu będzie wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy dla miejsca położenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego. Projekt określa tryb dokonania wpisu do wykazu (wraz z obowiązkiem wskazania określonych informacji we wniosku o wpis, w tym danych osobowych), jak również przesłanki odmowy wpisu. Wpis do wykazu będzie dokonywany na czas określony, nie dłuższy niż na okres 10 lat. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) będzie uprawniony do wykreślenia lokalu z wykazu, w drodze decyzji, w przypadku wystąpienia co najmniej 3 przypadków udokumentowanych naruszeń porządku, bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1 proponowanej ustawy. Z wnioskiem o wykreślenie z wykazu będzie mógł wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej albo zarząd spółdzielni, w skład którego wchodzi lokal, w którym jest prowadzony najem krótkoterminowy. Ponadto, wójt (burmistrz, prezydent miasta) dokona wykreślenia lokalu z wykazu, w drodze decyzji, w przypadku gdy: 1) wynajmujący zaprzestał prowadzenia najmu krótkoterminowego na okres dłuższy niż rok; 2) wynajmujący będący osobą fizyczną zmarł, a jego następcy prawni nie złożyli wniosku o zmianę danych w wykazie w terminie 3 miesięcy od dnia otwarcia spadku; 3) jednostka organizacyjna będąca wynajmującym uległa

likwidacji; 4) lokal przestał spełniać wymagania przeciwpożarowe. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) będzie także mógł, w drodze decyzji, zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego w trybie art. 6 ust. 3-6 rozporządzenia (UE) 2024/1028 (art. 8-12c projektu).

Projekt określa także zasady kontroli lokali, w których prowadzona jest działalność regulowana. Zgodnie z proponowaną ustawą wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione, a także właściwe służby Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz organy nadzoru budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej, mają prawo kontrolować (w zakresie swojej właściwości miejscowej) przestrzeganie wymagań, w odniesieniu do lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Jeżeli lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy, nie spełnia wymagań, organ kontrolujący, jeżeli nie jest to wójt (burmistrz prezydent miasta), powinien zawiadomić właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) (art. 14 projektu).

Proponowana ustawa wprowadza ponadto określone obowiązki, które w szczególności dotyczą:

a) wynajmującego – konieczność sporządzenia regulaminu porządkowego wiążącego wszystkie osoby przebywające w lokalu (art. 5a projektu);

b) przedsiębiorcy pośredniczącego w zawieraniu usług najmu terminowego internetowej platformy handlowej – konieczność przekazania (na wniosek odpowiednio wójta, burmistrza albo prezydenta miasta) w terminie miesiąca wykazu obiektów z publikowanymi na tej platformie ofertami najmu lokali, według właściwości miejscowej tego organu (art. 15 projektu).

Prowadzenie działalności polegającej na świadczeniu najmu krótkoterminowego bez wpisu lokalu do wykazu albo po jego zawieszeniu, będzie podlegało administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 tys. zł. (art. 16 ust. 1 projektu).

Proponowana ustawa zakłada:

a) zmianę ust. 3 w art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵ – umożliwiając właścicielom lokali przyjęcie uchwały określającej zwiększenie obciążenia w kosztach związanych z nieruchomością wspólną dla właścicieli lokali, w których jest świadczona usługa najmu krótkoterminowego, o ile uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art. 17 projektu);

b) dodanie ust. 4² w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁶ (dalej: u.s.m.) – przewidując, że wysokość opłat, o których mowa w art. 4. ust. 1-2 i 4 u.s.m., może zostać zwiększona ze względu na wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

⁵ Dz. U. z 2026 r. poz. 232.

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 558, ze zm.

stanowiących mienie spółdzielni lub nieruchomości wspólnych, wynikające z prowadzenia w lokalu usługi najmu krótkoterminowego (art. 18 projektu).

c) dodanie ust. 35c i 35d w części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej⁷ – w zakresie określenia dwóch nowych przedmiotów opłaty skarbowej oraz stawek tej opłaty (art. 18a projektu).

Proponowana ustawa zawiera przepis przejściowy, zgodnie z którym podmioty prowadzące najem krótkoterminowy przed dniem wejścia projektowanego aktu będą mogły go prowadzić bez wpisu do ewidencji na dotychczasowych zasadach, przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu (art. 19 projektu).

Proponowana ustawa (m.in. art. 5, art. 7, art. 7a, art. 7d art. 8-12c, art. 16 projektu) zawiera przepisy służące stosowaniu rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym w wersji uwzględniającej autopoprawkę może być uznany za projekt ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

Konrad Kuszel

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

⁷ Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, ze zm.