



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1

krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00

e-Doręczenia: AE: PL-18465-19755-TSCVE-22

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2026 r.

SP/75/2026/MW-LK

Do druku nr 2865

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L. dz. SPS-III. 020.230.5.2026

Data wpływu 18.08.26r.

Szanowny Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na prośbę Kancelarii Sejmu z dnia 24.07.2026 r. (SPS-III.020.230.4.2026) w sprawie przedstawienia opinii do **rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewoźników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135)** Krajowa Rada Spółdzielcza przesyłając swoje stanowisko, pragnie również poinformować, że w dniu 24.07.2026 r. skierowała do Pana Ireneusza Rasia Sekretarza Stanu w Ministerstwie Sportu i Turystyki pismo (DB/36/2026/KK), w którym zawarto uwagi i propozycje dotyczące projektu ustawy. Przed posiedzeniem Rady Ministrów w dniu 07.07.2026 r. Pan Jakub Rutnicki Minister Sportu i Turystyki wniósł istotne autopoprawki do projektu ustawy.

Krajowa Rada Spółdzielcza jako naczelny organ samorządu spółdzielczego reprezentuje m.in. spółdzielczość mieszkaniową. W Polsce działalność prowadzi około 3.500 spółdzielni mieszkaniowych, w których znajduje się około 2 mln lokali mieszkalnych, które mogą być potencjalnym miejscem — obiektem najmu krótkoterminowego. Szacuje się, że około 8 mln osób mieszka w budynkach spółdzielni mieszkaniowych lub w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię.

Krajowa Rada Spółdzielcza podkreśla, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowych jest **zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych** i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Ponadto na podstawie art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadzą celowych inwestycji, których efektem jest wybudowanie lokali - obiektów z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy, zgodnie ze zmienioną treścią w art. 3 ust. 1 pkt 8 przedmiotowej ustawy, tzn. na okres krótszy niż 30 dni w przypadku najmu jednorazowego.

Nowelizacja ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw pozbawia właścicieli majątku spółdzielni, współwłaścicieli nieruchomości, w których posiadają mieszkania, głosu o decydowaniu w sprawie prowadzenia usług hotelarskich. Krajowa Rada Spółdzielcza nie podziela stanowiska Ministerstwa Sportu i Turystyki, że uzależnienie świadczenia usług hotelarskich w budynku wielorodzinnym od uzyskania zgody spółdzielni mieszkaniowych lub wspólnoty mieszkaniowej wywołuje wątpliwości natury konstytucyjnej, co do jego zgodności z konstytucyjnym prawem własności oraz konstytucyjną wolnością prowadzenia działalności gospodarczej (stanowisko MSiT do uwagi Lokalnej Organizacji Turystycznej „Made in Zakopane”). Wynajmujący może być jedynie współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, musi korzystać, dbać i ponosić koszty związane z częściami wspólnymi. Mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot znajdują się najbliżej problemów związanych z najmem krótkoterminowym. Ich członkowie na co dzień doświadczają ewentualnych uciążliwości i powinni mieć decydujący głos w kwestii dopuszczalności takiej działalności na terenie zarządzanych przez siebie nieruchomości. Skoro ustawa o własności lokali w art. 16 ust. 1 i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 27 ust. 5 umożliwia żądanie sprzedaży lokalu w przypadku, gdy właściciel wykracza w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, to niezrozumiałym jest pozbawienie mieszkańców podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu krótkoterminowego.

Decyzje mieszkańców czy organów spółdzielni w sprawie prowadzenie usług hotelowych w budynkach wielolokalowych w niektórych innych krajach Europy są istotne i warunkują możliwość świadczenia usług najmu krótkoterminowego: w Chorwacji od 2025 r. oferujący najem krótkoterminowy muszą uzyskać zgodę 80% mieszkańców budynku oraz płacić podwójną wartość kosztów utrzymania części wspólnych; w Portugalii jeżeli 50% mieszkańców budynku zaskarży działalność właściciela mieszkania wynajmowanego w trybie krótkoterminowym z uwagi na zakłócanie normalnego użytkowania budynku, odbierana jest licencja na najem krótkoterminowy właścicielowi lokalu; w Turcji, warunkiem wynajmu krótkoterminowego w lokalu w budynku wielolokalowym jest konieczność uzyskania zgody od pozostałych właścicieli; w Szwecji najem krótkoterminowy praktycznie nie istnieje i wymagana jest zgoda administracji budynku lub wspólnoty mieszkaniowej, która może pobierać odpowiedni procent od kwoty wynajmu.

Zgodnie z art. 36 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, a uchwały tego organu obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy — art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Krajowa Rada Spółdzielcza wnioskuje o zamieszczenie w nowelizacji ustawy zapisu:

Statut spółdzielni lub uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni na wniosek mieszkańców może ustalić strefę obejmującą wszystkie lub wskazane nieruchomości w zasobach spółdzielni, w których nie mogą być świadczone usługi hotelarskie (najem krótkoterminowy).

Decyzja taka zapada na poziomie najbliższym problemu, czyli wśród właścicieli bezpośrednio dotkniętych ewentualnymi uciążliwościami. Taki zapis pozwoli na podjęcie świadomej decyzji przez kupującego mieszkanie w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. Nabywca przed zakupem mieszkania w danej nieruchomości będzie posiadał informację o możliwości ewentualnego wynajmu lokalu w trybie krótkoterminowym. Zakup mieszkania jako inwestycji i przeznaczenie jej na wynajem długoterminowy nie będzie objęty uchwałami walnego zgromadzenia ani zapisami w statucie. Właściciel pozbawiony możliwości wynajmu krótkoterminowego w danym budynku ma silną motywację ekonomiczną do wynajmu długoterminowego, ewentualnie sprzedaży lokalu w tej nieruchomości, co zwiększa podaż mieszkań na rynku.

Projekt nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw nie uzależnia możliwości najmu krótkoterminowego od posiadanego tytułu prawnego do mieszkania. W spółdzielniach mieszkaniowych znajdują się lokale mieszkalne, które nie posiadają tzw. odrębnej własności lokalu. Lokale posiadające spółdzielcze prawa do lokalu (własnościowe lub lokatorskie) mogą być wynajmowane w ramach krótkoterminowej usługi hotelarskiej bez zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Ponadto, jeżeli wynajęcie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni posiadacz takiego prawa do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej przeznaczenie mieszkania w ramach krótkoterminowej usługi hotelowej jest prowadzeniem działalności gospodarczości, o czym informuje Ministerstwo Sportu i Turystyki w opinii wspomnianej wcześniej o „konstytucyjnej wolności prowadzenia działalności gospodarczej”. Każdorazowy najem krótkoterminowy będzie związany z obowiązkiem pisemnego powiadomienia spółdzielni chociażby o liczbie osób tymczasowo korzystających z lokalu i ustalenia wysokości opłaty mieszkaniowej, w szczególności tych składników opłat, które uzależnione są od liczby osób korzystających z lokalu. W przypadku zmiany liczby osób w trakcie miesiąca, a jest to bardzo prawdopodobne ze względu na wynajem kilkudniowy czy tygodniowy, opłata będzie trudna do ustalenia ze względu na zmieniającą się liczbę osób np. w opłacie za gospodarkę odpadami komunalnymi uzależnioną od liczby osób zamieszkałych. Dodatkowym kosztem dla pozostałych mieszkańców danej nieruchomości może być naliczona dodatkowa opłata („kara za brak segregacji”), która nie będzie obciążała osób korzystających z krótkoterminowych usług hotelarskich, a które mogły spowodować nałożenie tych sankcji. Spółdzielnia jako zarządca i podmiot odpowiedzialny za prawidłową segregację odpadów nie będzie posiadała informacji o liczbie osób oraz o okresie trwania najmu krótkoterminowego w poszczególnych miesiącach. Przyjęta w wielu spółdzielniach mieszkaniowych formuła zaliczkowania przede wszystkim za dostarczane media (zimna woda, ciepła woda użytkowa, gaz w ryczałcie) i rozliczanie tych zaliczek po upływie okresu rozliczeniowego: kwartału, półrocza czy roku może powodować znaczne niedopłaty dla lokalu udostępnionego w ramach najmu krótkoterminowego, a to oznacza kredytowanie przez spółdzielnię takiego lokalu do czasu rozliczenia.

Istniejące przepisy ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz projektowane w dodanym art. 41a i 41b nie przewidują sytuacji, w której wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w sytuacji i na podstawie przepisów zawartych w rozdziale 2 (Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To może doprowadzić do sytuacji najmu krótkoterminowego w lokalu, do którego nie ma tytułu prawnego. **Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej należy uzupełnić katalog sytuacji powodujących wykreślenie obiektu z ewidencji, określony w nowo projektowanym przepisie art. 41a o przedstawioną sytuację wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.** Dodatkowym argumentem uzupełnienia tego katalogu jest zapis art. 9 ust. 7(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Nowe brzmienie ust. 3 w zmienionym art. 44 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw nakłada na przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich lub innych obiektach (np. lokalach mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych) obowiązek wydania regulaminu porządkowego, które wiąże wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu. Ponadto projektowany przepis wymienia pięć obligatoryjnych elementów takiego regulaminu porządkowego.

W każdej spółdzielni mieszkaniowej został uchwalony i obowiązuje regulamin porządku domowego i użytkowania lokali. Regulaminy porządku domowego powstają na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutów poszczególnych spółdzielni i obowiązują wszystkich użytkowników lokali w zasobach mieszkaniowych spółdzielni — zarówno członków spółdzielni, jak i niebędących członkami spółdzielni właścicieli lokali, najemców i inne osoby korzystające z lokali. Postanowienia regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę wspólnego mienia, utrzymanie właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz terenów osiedlowych należących do spółdzielni. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialna na podstawie tych regulaminów za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo, w tym również za osoby chwilowo w nim przebywające. Projektowane przepisy nie zawierają elementu zobowiązującego osoby korzystające z najmu krótkoterminowego w zasobach spółdzielni do przestrzegania regulaminów porządku domowego obowiązujących w tych podmiotach.

Krajowa Rada Spółdzielcza proponuje zmianę w art. 1 pkt 8 litera c) — „**po ust. 3 dodaje się ust. 3a i ust. 3b w brzmieniu:**

3b. Osoby korzystające z usług hotelarskich w zasobach mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty są zobowiązane do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się i przestrzeganiu regulaminu porządku domowego i użytkowania

części wspólnych nieruchomości obowiązującego w spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnocie”.

Uzasadnieniem uzupełnienia tego przepisu są m.in. zapisy regulaminów w/w podmiotów, które nie zostały określone w art. 1 pkt 8 litera a) nowelizacji ustawy. Wystarczy wymienić m.in. obowiązek segregacji odpadów, posiadania zwierząt domowych czy przechowywania przedmiotów na klatkach schodowych, dbałość o wspólne instalacje, korzystanie z balkonów i tarasów (palenie tytoniu, organizacja grilla itp.), ściśle określony czas ciszy nocnej.

Mając na uwadze powyższe, Krajowa Rada Spółdzielcza proponuje:

- a) w art. 44 ust. 3 dodanie pkt 6: Przestrzeganie regulaminu porządkowego i użytkowania lokali obowiązującego w spółdzielni mieszkaniowej.**
- b) Doprecyzowanie w pkt 4), że osoba fizyczna odpowiedzialna za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa jest przedstawicielem osoby wynajmującej lub operatora, któremu powierzono najem krótkoterminowy, a nie jest przedstawicielem spółdzielni mieszkaniowej.**

W art. 44 ust. 3a proponujemy wyłączenie obowiązku udostępniania w widocznym miejscu regulaminu porządkowego dla obiektów w budynkach wielorodzinnych.

Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca również uwagę na odpowiedzialność, jeżeli zostanie wyrządzona szkoda przez najemcę sąsiadom lub w częściach wspólnych nieruchomości. Zgodnie z art. 415 Kodeksu cywilnego (odpowiedzialność na zasadzie winy ex delicto) „Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”. Kluczowym elementem w ocenie każdej szkody jest jej przyczyna i ona decyduje o tym, czy odpowiedzialność spoczywa na najemcy, właścicielu, czy w niektórych przypadkach — na osobie trzeciej. Według szacunków ok. 45% wszystkich mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych nie posiada żadnej polisy ubezpieczeniowej swojego mieszkania. **W przypadku najmu krótkoterminowego wskazanym jest posiadanie odrębnych polis ubezpieczeniowych OC najemcy i OC właściciela lokalu, takie rozwiązanie nie eliminuje ryzyka zdarzenia, ale znacząco ogranicza jego skutki finansowe.** Takie ubezpieczenia wzajemnie się uzupełniają, każde z nich odpowiada za inny zakres ryzyka, tworząc łącznie z ubezpieczeniem zarządcy nieruchomości system ochrony dostosowany do realiów rynku najmu. Należy podkreślić, że w przypadku wystąpienia szkody spowodowanej przez najemcę, zarządca nieruchomości (spółdzielnia mieszkaniowa, wspólnota) nie posiada danych osób, które wyrządziły szkodę sąsiednim lokalom lub w częściach wspólnych. **W związku z powyższym Krajowa Rada Spółdzielcza apeluje o wprowadzenie zapisów w nowelizowanej ustawie dotyczących obowiązku posiadania ubezpieczenia OC zarówno właściciela lokalu jak i najemcy.**

Ponadto Krajowa Rada Spółdzielcza uważa, że osoby, które wynajmują swoje lokale w okresie krótkoterminowym i ta usługa świadczona jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (a nie jako usługa osoby fizycznej płacącej podatek w formie

ryczałtowej) powinna posiadać polisę ubezpieczeniową OC prowadzonej działalności w zakresie najmu krótkoterminowego.

Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca również uwagę na brzmienie dodanego ust. 2a w art. 35 nowelizowanej ustawy, który stanowi, że wymagania przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych, w których świadczone są usługi hotelarskie w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie trzy warunki również są spełnione: liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest mniejsza lub równa 30; lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na naziemnych kondygnacjach znajdujących się na wysokości nie większej niż 25 m nad poziomem terenu; budynek i strefa pożarowa oraz drogi ewakuacyjne z lokali wynajmowanych spełniają wymagania określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej.

Jakie wymagania przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych oraz w zakresie dróg ewakuacyjnych będą do spełnienia w przypadku świadczenia usług hotelarskich w budynku mieszkalnym w więcej niż 6 lokalach mieszkalnych. Kto będzie odpowiedzialny za adaptację budynku do tych wymogów oraz kto poniesie koszty prac wymaganych do spełnienia wymagań przeciwpożarowych?

Reasumując, Krajowa Rada Spółdzielcza rozumiejąc konieczność implementacji rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11.04.2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724, jednocześnie zdecydowanie protestuje przeciwko pomijaniu w ustawie zdania i woli mieszkańców, współwłaścicieli nieruchomości, w zakresie prowadzenia usług hotelarskich w ich nieruchomościach. Mieszkańcy, którzy często odkładali przez wiele lat środki finansowe na zakup mieszkania, obciążając się wieloletnim kredytem do spłaty, spełniając swoje marzenia o własnym mieszkaniu, spokojnej i przyjaznej okolicy, z komfortem bezpieczeństwa i spokoju, mogą nagle znaleźć się w centrum usług hotelowych nie mając nic do powiedzenia. Osoby z małymi dziećmi, osoby w wieku senioralnym często z niepełnosprawnościami, mogą poczuć się jak w gwałtownym hotelu i co najważniejsze nie mają na to wpływu, bo tak zdecydował ich sąsiad. Co prawda nowelizacja przewiduje możliwość przeprowadzenia kontroli obiektu (mieszkania) na podstawie zgłoszenia osób zamieszkujących w obrębie tej samej nieruchomości, ale taka kontrola nie spowoduje poprawy bezpieczeństwa. Administracja spółdzielni stanie się całodobową recepcją dla gości korzystających z najmu krótkoterminowego w mieszkaniach spółdzielczych. Wielokrotnie Parlament w imię poprawy i dbałości o warunki mieszkaniowe swoich obywateli, zwiększenia dostępności mieszkań, ingerował w prywatny majątek członków spółdzielni, wiedząc co dla nich będzie lepsze, wiedząc czego oni oczekują i w jakich sprawach nie powinni się wypowiadać. Tak jest również w ramach przygotowania i tzw. konsultacji projektu ustawy o tzw. „najmie krótkoterminowym”. Zewsząd słychać opinie i postulaty, aby organy spółdzielni czy wspólnoty nie miały prawa zgłaszać uwag, ograniczyć czy zakazać usług hotelarskich w budynku czy kamienicy, w której mieszkają właściciele, dbają o nią ponosząc koszty remontów i modernizacji, utrzymania czystości

i porządku, często własnym wysiłkiem i środkami budują place zabaw, miejsca bezpiecznego odpoczynku itp.

Z jednej strony Państwo czyni wielkie starania w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej w szczególności młodym ludziom, chcąc zapewnić im własny kąt, stworzyć warunki do nabycia pierwszego mieszkania na dogodnych i dostępnych warunkach, a z drugiej strony pozbawić ich decydowania m.in. o tym, że naprzeciwko ich wymarzonego mieszkania może powstać miejsce — usługa hotelowa z całym wachlarzem całodobowych atrakcji.

Krajowa Rada Spółdzielcza wnosi, aby:

- a) w odniesieniu do nowo budowanych budynków, w których mają być ustanowione wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali - niezależnie czy te przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane realizowane będą przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, opisanego w art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też ze środków kredytu zaciągniętego przez spółdzielnie mieszkaniowe i sptacanego razem z comiesięczną opłatą mieszkaniową przez przyszłych mieszkańców – wprowadzić ustawowe wyłączenie możliwości wykorzystywania lokali do najmu krótkoterminowego;
- b) najem krótkoterminowy był możliwy w lokalach, które po wybudowaniu będą stanowiły odrębną własność oraz w umowach o budowę tych lokali będzie zawarta klauzula o możliwości i ilości lokali, które będą mogły być wynajmowane w trybie krótkoterminowym.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki

Do wiadomości:

Dariusz Salamoniczyk - Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP