



Polska 2050
Klub Parlamentarny

Klub Parlamentarny Polska 2050
ul. Wiejska 4/6/8
00-489 Warszawa
tel. 226942912
e-mail: kp-polska2050@kluby.sejm.pl
REGON:526953069
NIP: 7011174948

Warszawa, dn. 3.12.2025 r.

Przewodniczący
Klubu Parlamentarnego
Polska 2050

RPW/40193/2025 – 1P



EZD RP KS
(GMS – WSU)
Data rejestracji: 2025 – 12 – 03
Data wpływu: 2025 – 12 – 03

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu RP niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy

o najmie krótkoterminowym

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Kamila Wnuka.

Z wyrazami szacunku,



Paweł Śliz

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SP-III.020.38X.0025

Data wpływu 03.12.2025

U S T A W A

z dnia ... r.

o najmie krótkoterminowym^{1), 2)}

Art. 1. Ustawa określa zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego.

Art. 2. Najmem krótkoterminowym jest odpłatna usługa najmu umeblowanego domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub ich części, zwanych dalej „lokałem”, świadczona na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywana stale lub tymczasowo, za pośrednictwem 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. Najem może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątanie lub dostarczenie pościeli.

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się 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 turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944).

Art. 4. 1. Podmiotem prowadzącym najem krótkoterminowy może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej 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.

¹⁾ Niniejsza ustawa została notyfikowana Komisji Europejskiej w dniu ... r. pod numerem ..., zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), które wdraża postanowienia 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 informacyjnego (Dz. Urz. UE L 241 z 17.09.2015, str. 1).

²⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 5. 1. Prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokalu, z wyjątkiem najmu krótkoterminowego, o którym mowa w art. 4 w ust. 2:

- 1) wchodzącego w skład nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową, wymaga zgody tej wspólnoty;
- 2) zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową, wymaga zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

2. Wspólnota mieszkaniowa albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej może odmówić zgody, jeśli wykonywanie najmu krótkoterminowego pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami sanitarnymi, przeciwpożarowymi oraz innymi określonymi odrębnymi przepisami lub przepisami uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 lub wykonywanie najmu krótkoterminowego dotychczas w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. Odmowa wydania zgody zawiera uzasadnienie ze wskazaniem przyczyn odmowy.

3. Zgoda lub jej odmowa jest udzielana w formie uchwały doręczonej wnioskodawcy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Niedotrzymanie terminu określonego w zdaniu pierwszym terminie jest równoznaczne z wydaniem zgody. W razie niemożności doręczenia uchwały wnioskodawcy w sposób przyjęty w spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej dla doręczania pism, stosuje się odpowiednio art. 44 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769).

4. Podmiot występujący o zgodę może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej albo zarządu spółdzielni mieszkaniowej do sądu rejonowego, w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania uchwały, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

5. Przed rozpoczęciem najmu krótkoterminowego wynajmujący zobowiązany jest przekazać do wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej numer telefonu, pod którym będzie dostępna osoba odpowiedzialna za prowadzenie najmu krótkoterminowego.

Art. 6. Przy wejściu do lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego wynajmujący umieszcza informację, że w lokalu prowadzony jest najem krótkoterminowy.

Art. 7. 1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego na terenie gminy.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może w szczególności 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) minimalne wymogi powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty;
- 4) dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem.

Art. 8. 1. Działalność w zakresie najmu krótkoterminowego wymaga wpisu do ewidencji najmu krótkoterminowego, zwanej dalej „ewidencją”, prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca położenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego.

2. Decyzję o wpisie do ewidencji wydaje się na wniosek zawierający:

- 1) imię i nazwisko lub firmę wnioskodawcy;
- 2) adres lub siedzibę wnioskodawcy;
- 3) dane dotyczące lokalu lub lokali, które będą wynajmowane:
 - a) adres,
 - b) informację czy najmowi będzie podlegać cały lokal lub jego część,
 - c) powierzchnia użytkowa,
 - d) okres wynajmowania lokalu w przypadku osoby fizycznej, w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2;
- 4) imię, nazwisko i numer telefonu, pod którym będzie dostępna osoba odpowiedzialna za prowadzenie najmu krótkoterminowego.

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, którym mowa art. 5 ust. 3 zdanie pierwsze;
- 3) oświadczenie, że lokal jest miejscem pobytu stałego wnioskodawcy, o którym mowa w art. 4 ust. 2.

4. 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.

Art. 9. Wpis do ewidencji dokonywany jest na czas określony, nie dłuższy niż na okres 10 lat. Wniosek o przedłużenie wpisu składany jest przez wynajmującego w trybie określonym w art. 8, nie później niż na miesiąc przed wygaśnięciem wpisu do ewidencji. Kolejne wpisy dokonywane są na zasadach określonych w zdaniu pierwszym i drugim.

Art. 10. Zmiany danych, o których mowa w art. 8 ust. 2, wynajmujący jest obowiązany zgłosić do ewidencji w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia.

Art. 11. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) odmawia wpisu do ewidencji, jeżeli wniosek o wpis nie spełnia wymogów określonych w art. 8 lub nie upłynęło 12 miesięcy od wykreślenia z ewidencji z powodu naruszenia przepisów ustawy, uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1 lub jeżeli w wyniku podjętej kontroli stwierdzono, że przeznaczenie lokalu na najem krótkoterminowy nie spełnia wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych lub innych określonych przepisami prawa.

Art. 12. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wykreślić z ewidencji lokal, w drodze decyzji, w razie powtarzających się co najmniej 3 razy przypadków naruszenia porządku lub bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1.

2. Z uzasadnionym wnioskiem o wykreślenie z ewidencji może wystąpić wspólnota mieszkaniowa albo spółdzielnia, która zarządza budynkiem, w skład którego wchodzi lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

Art. 13. 1. Wpis do ewidencji obejmuje dane określone w art. 8 ust. 2.

2. Wpis do ewidencji, wykreślenie z ewidencji i zmiana danych ewidencji na wniosek wynajmującego, podlega opłacie w wysokości określonej uchwałą rady gminy, z tym że wysokość opłaty nie może być wyższa niż 100 złotych. Wpływy z opłaty stanowią dochód budżetu gminy.

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) lub osoby przez niego upoważnione są uprawnieni do występowania w charakterze oskarżyciela publicznego w sprawie o wykroczenie w związku z prowadzeniem najmu krótkoterminowego.

5. 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.

6. 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.

7. Na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) 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.

8. 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 którym prowadzony

jest najem krótkoterminowy oraz o sposobie zakończenia interwencji Policji, bądź sprawy o ukaranie.

Art. 15. 1. Podmiot prowadzący usługi najmu krótkoterminowego zobowiązany jest podawać w ofertach najmu informację o numerze wpisu do ewidencji lokalu ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję, a także informację o obowiązujących ze względu na położenie tego lokalu opłatach lokalnych oraz zasadach określonych w uchwale, o której mowa w art. 7 ust. 1.

2. Przedsiębiorcy pośredniczący w zawieraniu usług najmu terminowego internetowej platformy handlowej, są zobowiązani na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przekazać w terminie miesiąca wykaz obiektów z publikowanymi na tej platformie ofert najmu lokali, według właściwości miejscowej tego organów.

Art. 16. 1. Kto prowadzi najem krótkoterminowy bez wpisu do ewidencji albo 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 grzywnie w wysokości do 50 000 zł.

2. Postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 1, prowadzi się na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2025 r. poz. 860 i 1178).

Art. 17. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688) w art. 12 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych oraz lokali, w których świadczona jest usługa najmu krótkoterminowego na podstawie ustawy z dnia ... o najmie krótkoterminowym (Dz. U. poz. ...), jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.”.

Art. 18. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077) w art. 4 po ust. 4¹ dodaje się ust. 4² w brzmieniu:

„4². Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1–2 i 4, może zostać zwiększona ze względu na wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni lub nieruchomości wspólnych, wynikające z prowadzenia w lokalu usługi najmu krótkoterminowego na podstawie ustawy z dnia ... o najmie krótkoterminowym (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 19. Podmioty, które prowadziły najem krótkoterminowy przed dniem wejścia ustawy mogą go prowadzić bez wpisu do ewidencji na dotychczasowych zasadach, przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 20. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowane przez wynajmujących istnieją od wielu lat i uzupełniają inne usługi zakwaterowania takie jak hotele, hostele lub pensjonaty.

Przez najem krótkoterminowy zwykle rozumie się zakwaterowanie w nieruchomości (apartamencie, domu) na krótki okres, zazwyczaj w związku z pobytem w celach turystycznych, przy wykorzystaniu serwisów internetowych lub aplikacji mobilnych kojarzących wynajmujących i najemców. Popularność najmu krótkoterminowego wiąże się ze zjawiskiem określanym jako gospodarka dzielenia się (gospodarka współdzielenia, gospodarka współpracy; w języku angielskim najczęściej używa się terminów sharing economy i collaborative economy). Przedsięwzięcia odwołujące się do modelu gospodarki dzielenia się funkcjonują w wielu branżach gospodarki, a szczególny sukces odniosły w turystyce i transporcie. Początkowo idea gospodarki dzielenia się zakładała ograniczanie konsumpcji dzięki lepszemu wykorzystaniu już istniejących zasobów (np. udostępnienie niezamieszkanego pokoju, tymczasowe udostępnienie mieszkania podczas własnego wyjazdu), co miało przyczyniać się do zrównoważonego rozwoju i tworzenia kapitału społecznego. Jednakże oddolny, rozproszony, społeczny charakter tego zjawiska został wyparty przez podejście nastawione na zysk, a przedsięwzięcia, które według pierwotnych postulatów miały stać się alternatywą dla „tradycyjnych” usług (np. świadczonych przez branżę hotelarską) upodobniły się do nich.¹

Najem krótkoterminowy obejmuje działania trzech podmiotów: usługodawców, którzy dostarczają swoich dóbr, odbiorców tych dóbr oraz instytucje pośredniczące, które kojarzą usługodawców z usługobiorcami pobierając za to wynagrodzenie w postaci prowizji.

Najpopularniejszą platformą pośredniczącą jest Airbnb, która według raportu finansowego za 2024 r. liczba ofert sięgnęła 491 mln². W samej Unii Europejskiej w 2024 r. dokonano rezerwacji 854 mln noclegów za pośrednictwem platform internetowych, co oznacza wzrost o 19% w stosunku do roku 2023.³

¹ Informacja na temat krótkoterminowego najmu nieruchomości w wybranych państwach (Dania, Estonia, Francja, Grecja, Hiszpania, Litwa, Niemcy, Włochy) z dnia 3 lutego 2025 r., Biuro Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji, BEOS-WOSR-2601/24.

² <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2024-financial-results/>

³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms

Dynamiczny rozwój najmu krótkoterminowego wygenerował nowe zjawiska, które stały się uciążliwe dla lokalnej społeczności (nadmierny wzrost turystów w stosunku do liczby mieszkańców, co generuje hałas i wzmacza ruch komunikacyjny) oraz rynku mieszkaniowego (spadek liczby lokali na najem długoterminowy, wzrost czynszów).

Problemy mają charakter globalny, stąd próba ich uregulowania na poziomie unijnym. Rozporządzenie 2024/1028 w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych ustanowiło nowe przepisy, które będą obowiązywać od 20 maja 2026 r. Celem rozporządzenia jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających pozyskać informacje o ilości ofert najmu krótkoterminowego w danej miejscowości, co pozwoliłoby na podjęcie przez władze lokalne adekwatnych decyzji odpowiadających na wyzwania związane z zakresem najmu krótkoterminowego. Zakres usług platform internetowych wykracza poza granice kraju i zasadniczo obejmuje cały rynek wewnętrzny, co uzasadnia podjęcie interwencji prawnej na poziomie unijnym. W preambule do rozporządzenia wskazano, że rozporządzenie nie wpływa na kompetencje państw członkowskich w zakresie przyjmowania i utrzymywania wymogów dotyczących dostępu do rynku w odniesieniu do świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych przez wynajmujących, w tym wymogów dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa, minimalnych norm jakości lub ograniczeń ilościowych, pod warunkiem że wymogi te są niezbędne i proporcjonalne dla ochrony celów interesu publicznego, zgodnie z postanowieniami Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady. W kontekście świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zwalczanie niedoboru mieszkań na wynajem zostało uznane przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (zwany dalej "Trybunałem Sprawiedliwości") za nadrzędny interes publiczny, który uzasadnia przyjęcie niedyskryminacyjnych środków, które są współmierne do założonego celu. Dostępność wiarygodnych danych na ujednoliconych zasadach powinna wesprzeć działania państw członkowskich w zakresie opracowywania polityk i przepisów zgodnych z prawem Unii. Jak jasno wynika bowiem z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości, państwa członkowskie mają obowiązek uzasadnić ewentualne ograniczanie wynajmującym dostępu do rynku na podstawie danych i dowodów.⁴

Podjęwszy się charakterystyki najmu krótkoterminowego, zdefiniowano go w rozporządzeniu jako działalność polegająca na krótkoterminowym, świadczonym odpłatnie wynajmie

⁴ <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzienniki-UE/rozporzadzenie-2024-1028-w-sprawie-gromadzenia-i-udostepniania-danych-72303097>

umeblowanych lokali mieszkalnych, wykonywana zawodowo lub niezawodowo oraz w sposób dookreślony prawem krajowym. Z uwagi na różne podejścia przyjęte w państwach członkowskich usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych mogą dotyczyć na przykład pokoju w głównym lub drugim miejscu zamieszkania wynajmującego, lub całego lokalu mieszkalnego na lądzie lub na wodzie, wynajmowanego na ograniczoną liczbę dni rocznie, lub też jednej lub większej liczby nieruchomości zakupionych przez wynajmującego w charakterze inwestycji do celów najmu krótkoterminowego, zazwyczaj na okres krótszy niż rok w ciągu całego roku. Najem umeblowanego lokalu mieszkalnego do zamieszkania przez dłuższy czas, zazwyczaj jeden rok lub dłużej, nie powinien zostać uznany za najem krótkoterminowy. Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych nie powinny dotyczyć wyłącznie jednostek wynajmowanych w celach turystycznych lub wypoczynkowych, ale powinny obejmować krótkoterminowe pobyty w innych celach, w tym biznesowych lub naukowych (pkt 6 preambuły rozporządzenia).

W rozporządzeniu przewidziano:

- procedurę rejestracji nieruchomości udostępnianej w ramach najmu krótkoterminowego (art. 4-5);
- mechanizm kontroli i weryfikacji danych przez właściwe organy (art. 6);
- nałożono na platformy internetowe obowiązki w zakresie weryfikowania i przekazywania danych (art. 7-9);
- powołanie na szczeblu krajowym pojedynczych cyfrowych punktów dostępu, które gromadzą dane (art. 10-11);
- mechanizm wymiany danych pomiędzy państwami członkowskimi Unii Europejskiej (art. 12).

Niniejszy projekt nie podejmuje tematyki rejestracji podmiotów dostarczających lokali na wynajem, pozostawiając do uregulowania na poziomie projektu rządowego, gdyż wiąże się to z koniecznością przygotowania organizacyjnego systemu rejestracji i weryfikacji przekazywanych danych. Przygotowanie systemu wymaga również zapewnienia w budżecie środków na pokrycie kosztów przygotowawczych nowego systemu rejestracji.

W różnych krajach Unii Europejskich przyjęto różne rozwiązania prawne, by przeciwdziałać negatywnym skutkom najmu krótkoterminowego:⁵

- 1) wprowadzono liczbę dni, kiedy lokal może być oddany w najem krótkoterminowy (Dania, Francja, Niemcy).
- 2) Opodatkowano dochód z najmu, a urzędy skarbowe podpisały umowy z platformami internetowymi pośredniczącymi z udostępnianiu ofert najmu celem skuteczniejszego egzekwowania podatku (Dania, Estonia, Grecja, Hiszpania, Litwa).
- 3) W modelu francuskim dodatkowo przewidziano obowiązek rekompensaty nakładanego na właścicieli nieruchomości poprzez przekształcenie innego lokalu z użytkowanego na mieszkalny.
- 4) W niektórych dzielnicach Aten wprowadzono całkowity zakaz rejestracji nowych nieruchomości oferowanych w ramach najmu krótkoterminowego. W Paryżu zaś wprowadziły 90-dniowy limit w ciągu roku kalendarzowego na dopuszczalny najem krótkoterminowy.
- 5) Greckie przepisy przewidują, że najem krótkoterminowy prowadzony przez osoby fizyczne traktowany jest jako działalność gospodarcza, jeśli osoba ta udostępnia najem trzech lub więcej nieruchomości. We Włoszech od 4 mieszkań.
- 6) Na podstawie ustawodawstwa krajowego w Hiszpanii wspólnoty mieszkaniowe są uprawnione do ograniczania lub uzależniania świadczenia usług najmu krótkoterminowego od spełnienia określonych warunków. Możliwe jest także nałożenie dodatkowych obciążeń finansowych lub zwiększenie udziału w kosztach wspólnych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele turystyczne pod warunkiem, że zmiany nie skutkują wzrostem kosztów o więcej niż 20%. W Niemczech również w określonych przypadkach należy uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej.
- 7) Na Litwie świadczenie usług zakwaterowania należy zgłosić w ciągu 10 dni roboczych od rozpoczęcia działalności do Krajowego Urzędu Ochrony Praw Konsumenta.

W polskim porządku prawnym brak jest regulacji poświęconej explicite instytucji najmu krótkoterminowego.

Pismem z dnia 23 czerwca 2022 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Ministra Rozwoju i Technologii wskazując na brak instytucjonalnej kontroli nad krótkoterminowym

⁵ Informacja na temat krótkoterminowego najmu nieruchomości w wybranych państwach (Dania, Estonia, Francja, Grecja, Hiszpania, Litwa, Niemcy, Włochy) z dnia 3 lutego 2025 r., Biuro Ekspertyz i Oceny Skutków Regulacji, BEOS-WOSR-2601/24.

wynajmem lokali na cele turystyczne w budynkach mieszkalnych, brak narzędzi do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom jakich doświadczają mieszkańcy budynków, w których znajdują się apartamenty na wynajem. Doznają uszczerbku z powodu naruszenia ich prawa do niezakłóconego spokoju, naruszane jest ich poczucie bezpieczeństwa. Również władze miast turystycznych apelują o podjęcie regulacji na poziomie ustawowym, by uzyskali realne narzędzia do przeciwdziałania zarówno przypadkom naruszania porządku publicznego, jak i zjawiskom nadmiernego ruchu turystycznego czy braku lokali na najem długoterminowy. Mimo dostrzeżonych problemów na poziomie rządowym nie powstał wówczas żaden projekt, który czyniłby krok w kierunku uporządkowania tej materii. Zapowiedzi o prowadzeniu prac trwają od 2021 r., jednak nie doczekały się kształtu konkretnego projektu.

Projektodawcy dostrzegają złożoność materii, którą pragną uregulować, jak i konieczność wyważenia interesów, często sprzecznych, członków wspólnoty mieszkaniowej. Na jednej szali jest bowiem prawo do niezakłóconego korzystania z własnej nieruchomości położonej w budynku o funkcjach mieszkalnych, prawo do poczucia bezpieczeństwa, respektowania zasad współżycia społecznego, z drugiej zaś strony - prawo własności osoby korzystającej z nieruchomości dla celów najmu krótkoterminowego.

Należy podkreślić, że projektodawca wychodzi z założenia, że mieszkania służą do mieszkania i jeśli budynek, w którym są położone pełni takie funkcje to sąsiedztwo nie powinno zakłócać i czynić nadmiernie uciążliwym korzystanie z własnego mieszkania dla celów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Projekt nie zmierza do wyeliminowania zjawiska najmu krótkoterminowego, lecz wprowadza rozwiązania umożliwiające podejmowanie interwencji na najniższym poziomie tj. gminnym, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni. Ocena korzyści i ewentualnych zagrożeń dla rynku mieszkaniowego, usług turystycznych powinna być dokonywana lokalnie.

Próby ochrony swoich interesów mieszkańcy budynków wielorodzinnych, w których wynajmowano mieszkania dla celów turystycznych podejmowali też na drodze sądowej. Jednak bezskutecznie. W wyroku z dnia 12 stycznia 2021 r. Sąd Najwyższy (sygn. akt IV CSKP 20/21) wskazał, że w aktualnie obowiązującym stanie prawnym *wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał, które wykraczają poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i ingerują w prawo odrębnej własności lokalu poprzez ustanowienie zakazu prowadzenia w lokalach działalności gospodarczej czy wyrażających sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia lokalu*. Dostrzegł także, że *najem krótkoterminowy zapewnia właścicielowi lokalu ponadprzeciętną rentowność tego rodzaju działalności w stosunku do wynajmu lokali wykorzystywanych jako stałe miejsce zamieszkania, a z drugiej strony może wiązać się z*

ponadprzeciętną eksploatacją nieruchomości wspólnej. Upowszechnienie korzystania z mieszkań na zasadzie najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform internetowych, powoduje napięcia na rynku nieruchomości- zwłaszcza w dużych miastach i regionach intensywnie eksploatowanych turystycznie- związane z niedostępnością lokali na potrzeby najmu długoterminowego, wzrostem cen mieszkań, oraz znaczącymi uciążliwościami dla stałych mieszkańców takich miejscowości, generującymi liczne spory sąsiedzkie. Jak skonstruował Sąd wymagane są rozwiązania systemowe w zakresie regulacji rynku najmu krótkoterminowego których wprowadzenie jest możliwe tylko przez ustawodawcę.

Możliwość wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu nieruchomości na cele najmu krótkoterminowego przewidział TSUE⁶ wskazując, 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 art. 4 pkt 6 dyrektywy 2006/123. Dodatkowo "system zezwoleń", taki jak ten przewidziany we francuskim uregulowaniu, musi być uzasadniony nadrzędnym względem interesu ogólnego, a celu tego systemu nie można osiągnąć za pomocą mniej restrykcyjnych środków (kryterium proporcjonalności). Trybunał zauważył w tym względzie, z jednej strony, że celem rozpatrywanego uregulowania jest ustanowienie mechanizmu przeciwdziałania problemowi niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy, by zaradzić pogarszaniu się warunków dostępu do mieszkań i wzmaganiu się napięcia na rynkach nieruchomości, co stanowi nadrzędny wzgląd interesu ogólnego. Z drugiej strony Trybunał stwierdził, że rozpatrywane uregulowanie krajowe jest proporcjonalne do zamierzonego celu. Jest ono bowiem przedmiotowo ograniczone do określonej działalności polegającej na wynajmie, wyłącza ze swego zakresu stosowania lokale stanowiące główne miejsce zamieszkania wynajmującego, a system zezwoleń, jaki ustanawia, ma zawężony zakres geograficzny. Ponadto zamierzonego celu nie można osiągnąć za pomocą mniej restrykcyjnych środków, w szczególności z uwagi na to, iż kontrola następcza, na przykład poprzez zastosowanie systemu zgłoszenia uzupełnionego o sankcje, nie umożliwiłaby natychmiastowego i skutecznego zahamowania szybko postępującego procesu przekształceń, który wywołuje niedobór mieszkań na wynajem długoterminowy.

Przedłożony projekt definiuje pojęcie najmu krótkoterminowego przyjmując, że jest to odpłatna usługa najmu umeblowanego lokalu mieszkalnego lub jego części świadczona na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywana stale lub tymczasowo, za

⁶ R. Bujalski, Państwo może ograniczyć najem krótkoterminowy. Omówienie wyroku TS z dnia 22 września 2020 r., C-724/18 i C-727/18 (Cali Apartments), LEX/el. 2020.

pośrednictwem 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. Najem może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątanie lub dostarczenie pościeli. Przepisów ustawy nie stosuje się 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 turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944), co wyłącza z regulacji wynajmowane przez rolników pokoje i miejsca na ustawianie namiotów w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych.

Ustawa wyróżnia dwa rodzaje najmu krótkoterminowego- jeden świadczony przez osoby w lokalu, który jest dla nich miejscem stałego pobytu oraz drugi świadczony poza miejscem stałego pobytu wynajmującego. Udostępnianie lokalu w obu przypadkach obwarowane jest wpisaniem do ewidencji prowadzonej przez wójta, burmistrza, prezydenta. Różnica związana jest z koniecznością uzyskiwania zgody wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni mieszkaniowej na najem oraz limitem czasu. Najem w miejscu stałego pobytu wynajmującego nie wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni, ale jest ograniczony do 3 miesięcy w ciągu roku kalendarzowego.

Wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa może odmówić zgody, jeśli wykonywanie najmu krótkoterminowego pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami sanitarnymi, przeciwpożarowymi oraz innymi określonymi odrębnymi przepisami lub przepisami uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 lub wykonywanie najmu krótkoterminowego dotychczas w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. Przewidziano tryb zaskarżenia takiej uchwały przez wynajmującego, co stanowi narzędzie kontroli sądowej. Rozwiązanie zapewnia równowagę między ochroną własności jego właściciela a prawem do niezakłóconego korzystania ze swojej nieruchomości drugiego właściciela.

Przewidziano także uprawnienie dla wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej na podjęcie uchwały w sprawie zwiększenia obciążenia dla lokali, w których jest prowadzony najem krótkoterminowy uzasadniony zwiększonymi kosztami z tego tytułu.

Projekt wprowadza obligatoryjną ewidencję prowadzoną przez wójta, burmistrza, prezydenta w systemie teleinformatycznym. Pozwoli ona na ustalenie rozmiaru świadczonych usług w tym obszarze i na przeciwdziałanie zjawisku braku lokali na najem długoterminowy, nadmiernego ruchu turystycznego czy służyć będzie poprawie porządku lub bezpieczeństwa. Poprawi ściągalność opłat miejscowych. Jednocześnie wyposażono radę gminy, by w drodze uchwały, określiła szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego na terenie gminy.

W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może w szczególności:

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

Wynajmujący lokal w ramach najmu krótkoterminowego zostanie zobowiązany do uzyskania wpisu do ewidencji, podania w gminie oraz wspólnocie lub spółdzielni numer telefonu, pod którym będzie dostępna osoba odpowiedzialna za prowadzenie najmu krótkoterminowego, oznaczenia na zewnątrz lokalu, że prowadzony jest w nim najem krótkoterminowy, podawać w ofertach najmu informację o numerze wpisu do ewidencji lokalu ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję, a także informację o obowiązujących ze względu na położenie tego lokalu opłatach lokalnych oraz zasadach określonych w uchwale rady gminy.

Przyjęcie uchwały wywoła pozytywne skutki społeczne w lokalnych społecznościach. Pozwoli samorządom, poprzez ewidencjonowanie działalności, na uzyskanie informacji o zakresie zjawiska najmu krótkoterminowego na terenie ich gminy. Drogą uchwał będzie możliwość reagowania na skutki najmu krótkoterminowego: dostępność mieszkań na najem długoterminowy, poprawę porządku i bezpieczeństwa, zarządzanie płynnością ruchu turystycznego. Baza wynajmujących poprawi ściągalność opłat miejscowych oraz opłat z tytułu wywozu nieczystości.

Ustawa nie podejmuje tematu podatków od najmu krótkoterminowego uznając, że kształtowanie polityki fiskalnej powinno być wyłączną domeną rządu.

Projektodawca przewiduje uprawnienia kontrolne dla organów gminy, współpracę z organami ścigania i z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego oraz możliwość pozyskiwania danych z platform pośredniczących w świadczeniu usług najmu krótkoterminowego. Rozwiązania te mają przeciwdziałać naruszeniom porządku i bezpieczeństwa w obrębie nieruchomości, w których znajdują się lokale objęte najmem krótkoterminowym.

Projekt zawiera przepisy przejściowe pozwalające na dostosowanie się do wymagań ustawowych.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o najmie krótkoterminowym

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Posel Kamil Wnuk

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Obecnie występują znaczne problemy związane z usługami najmu o charakterze krótkoterminowym, zwłaszcza związane 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.

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 mieszkalne 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.

Brak ustawowych regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego pogłębi wskazane wyżej problemy.

[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 w szerokim zakresie i w węższym na spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty. Uregulowane kwestie ewidencji lokali oddanych w najem krótkoterminowy oraz wyposażono ww. podmioty w instrumenty przeciwdziałania negatywnym zjawiskom najmu krótkoterminowego.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[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.

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

Gminy zostaną zobowiązane do wprowadzania uchwał regulujących szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego,

Wynajmujący przed rozpoczęciem najmu krótkoterminowego będzie musiał spełnić obowiązek wpisu najmu krótkoterminowego, za opłatą, do ewidencji najmu krótkoterminowego prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta),

W przypadku najmu lokalu, który wynajmuje osoba, która nie ma 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 gminy lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy, jednocześnie wprowadzając mechanizmy współpracy w tym zakresie z Policją i innymi organami państwowymi odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo oraz porządek w lokalach i budynkach.

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.

Wprowadzona zostanie sankcja za wykroczenia związane z naruszeniem przepisów ustawy w postaci wykroczenia z górnym zagrożeniem karą grzywny do 50 000 zł.

Ze względu na konieczność podjęcia uchwał przez rady gmin w sprawie szczegółowych zasad najmu krótkoterminowego proponuje się, aby ustawa weszła w życie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Przepis przejściowy zapewnia 12-miesięczny okres adaptacyjny podmiotom, 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.

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 samorządom, poprzez ewidencjonowanie działalności, na uzyskanie informacji o zakresie zjawiska najmu krótkoterminowego na terenie ich gminy. Droga uchwał będzie możliwość reagowania na skutki najmu krótkoterminowego: dostępność mieszkań na najem długoterminowy, poprawę porządku i bezpieczeństwa, zarządzanie płynnością ruchu turystycznego. Baza wynajmujących poprawi ściągalność opłat miejscowych oraz opłat z tytułu wywozu nieczystości.

Projektodawca przewiduje uprawnienia kontrolne dla organów gminy, współpracę z organami ścigania i z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego oraz możliwość pozyskiwania danych z platform pośredniczących w świadczeniu usług najmu krótkoterminowego. Rozwiązania te mają przeciwdziałać naruszeniom porządku i bezpieczeństwa w obrębie nieruchomości, w których znajdują się lokale objęte najmem krótkoterminowym.

Adresatami norm są, oprócz wynajmujących, organy samorządu terytorialnego, organy ścigania, organy prowadzące czynności z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego, wynajmujący lokale w ramach najmu krótkoterminowego, platformy internetowe, wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, osoby korzystające z usług najmu krótkoterminowego.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt wywoła skutki gospodarcze poprzez lokalne zmiany w zakresie atrakcyjności przeznaczania lokali na najem krótkoterminowy. Wobec braku ewidencji nie sposób wskazać jakiej liczby to dotyczy. Nie wszyscy wynajmują w ramach działalności gospodarczej oraz część nie płaci w ogóle żadnych podatków. Dopiero wprowadzenie obowiązkowej ewidencji pozwoli na ustalenie skali zjawiska.

Dla osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie najmu krótkoterminowego pojawią się nowe obowiązki ewidencyjne oraz związane z prowadzeniem samej działalności. Zakres ingerencji będzie zależał od regulacji przyjętych przez samorządy lokalne.

[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?

Wejście w życie ustawy nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

Wejście w życie ustawy spowoduje skutki finansowe w budżetach gmin.

Nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z wprowadzeniem opłaty za wpis do ewidencji najmu krótkoterminowego. Nie można oszacować wzrostu dochodów w przypadku konkretnej gminy ze względu na brak danych, ile lokali zostanie wpisanych do ewidencji. Dodatkowo w związku z wprowadzonymi regulacjami powinny ulec podwyższeniu wpływy z opłaty miejscowej i uzdrowskowej jako efekt „uszczelnienia” systemu ich poboru w gminach, w których obowiązują te opłaty.

Skutkiem wejścia w życie gminy będą wydatki związane z utworzeniem i prowadzeniem ewidencji najmu krótkoterminowego. Ze względu na ograniczony zakres danych gromadzonych w ewidencji oraz dowolność sposobu jej prowadzenia należy uznać, że koszty pokryte zostaną w ramach bieżących wydatków budżetowych, bez konieczności zatrudniania dodatkowych pracowników, a jeśli to nastąpi, będzie dotyczyło gmin, w których rejestrowanych będzie dużo lokali na krótki wynajem i wzrost kosztów pokryty zostanie z większych wpływów za opłaty za wpis do ewidencji.

Prowadzenie ewidencji lokali objętych najmem krótkoterminowym rodzić będzie koszty po stronie samorządów. Wybór sposobu prowadzenia rejestru pozostawiono samorządom, zaś koszty jego prowadzenia częściowo pokryją opłaty od wpisu do ewidencji, zmiany wpisu lub wykreślenia. Posiadanie ewidencji poprawi ściągalność opłat miejscowych czy uzdrowiskowych, co również zasili budżet gminy. Niewykluczone, że osoby, które dotychczas wynajmowały lokale w ramach najmu krótkoterminowego zdecydują się na uczynienie z tego źródła dochodu w ramach działalności gospodarczej, co pozytywnie będzie oddziaływało na finanse publiczne.

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.

Jak wskazano wyżej źródłem finansowania będą wpływy z opłat za wpis do ewidencji oraz dotychczasowe dochody. W przypadku gmin, w których ewidencja będzie dotyczyć większej liczby lokali zwiększone koszty jej funkcjonowania będą pokrywane w ramach wzrostu wpływów z opłaty miejscowej i uzdrowiskowej.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

Tak, ponieważ:

- zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);

Projekt ustawy zawiera przepisy techniczne w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), w zakresie dotyczącym dodatkowych obowiązków podmiotów prowadzących najem lokali mieszkalnych. Skutkiem wejścia w życie będzie wprowadzenie przepisów określających dodatkowe wymagania w zakresie warunków wynajmowania lokali.

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[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 ewidencji najmu krótkoterminowego oraz prowadzenia usługi najmu krótkoterminowego zostały ukształtowane na minimalnym poziomie gwarantującym wykonywania zadań publicznych przez organy administracji publicznej.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Tak

Ustawa dotyczy mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Nie ma możliwości proporcjonalnego ograniczenia ich obowiązków administracyjnych, w porównaniu z innymi przedsiębiorcami ze względu na cel ustawy. MSP to zasadnicza grupa podmiotów oferująca najem krótkoterminowy. Zasada proporcjonalności nakładania obowiązków została uwzględniona przy opracowywaniu całego projektu ustawy.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ Nie

Lista posłanek i posłów X kadencji Sejmu RP popierających projekt ustawy o najmie krótkoterminowym

lp.	imię i nazwisko	nr legitymacji	podpis	lp.	imię i nazwisko	nr legitymacji	podpis
1.	Buczyńska Agnieszka	36		17.	Okuła Barbara	271	
2.	Burkiewicz Elżbieta	39		18.	Oliwiecka Barbara	272	
3.	Cwalina-Śliwowska Żaneta	53		19.	Osmalak Łukasz	276	
4.	Ćwik Sławomir	63		20.	Petru Ryszard	286	
5.	Gomoła Adam	106		21.	Pietrykowski Norbert	292	
6.	Górnikiewicz Piotr	112		22.	Romowicz Bartosz	312	
7.	Gramatyka Michał	117		23.	Schädler Ewa	327	
8.	Hennig-Kłoska Paulina	128		24.	Skonieczka Marcin	341	
9.	Hołownia Bożenna	470		25.	Strach Piotr	358	
10.	Hołownia Szymon	133		26.	Suchoń Mirosław	359	
11.	Kasprzyk Rafał	158		27.	Szymanowska Ewa	376	
12.	Komarewicz Rafał	171		28.	Śliz Paweł	382	
13.	Leo Aleksandra	211		29.	Tomczak Wioleta	391	
14.	Luboński Adam	219		30.	Wnuk Kamil	430	
15.	Mucha Joanna	252		31.	Zalewski Paweł	441	
16.	Nowak Maja	264					