



Prezes Rady Ministrów

Donald Tusk

Warszawa, dnia /elektroniczny znacznik czasu/

RM-0610-87-26
UC135

Pan Włodzimierz CZARZASTY
Marszałek Sejmu

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi
projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów
wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw.

Projekt ma na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został
upoważniony Minister Sportu i Turystyki.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:
wnioskodawca

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust. 1:

a) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) usługi hotelarskie – krótkoterminowe, trwające krócej niż 30 dni jednorazowo w stosunku do jednego klienta, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych;”,

b) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) przedsiębiorca – przedsiębiorcę turystycznego w rozumieniu art. 4 pkt 7 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 925) i przedsiębiorcę zagranicznego w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2025 r. poz. 89, 619, 621 i 1794 oraz z 2026 r. poz. 507);”,

c) dodaje się pkt 16 w brzmieniu:

„16) platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym – platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L 277 z 27.10.2022, str. 1, z późn. zm.), która

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń oraz ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.”;

2) w art. 24 w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nazwę wnioskodawcy, jego siedzibę i adres, a w przypadku gdy wnioskodawca jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r. poz. 1480, 1795 i 1826 oraz z 2026 r. poz. 507) będącym osobą fizyczną – imię i nazwisko oraz adres miejsca zamieszkania;”;

3) w art. 35 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

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

- 1) liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest łącznie niewiększa niż 30, a w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego niewiększa niż 15 w niewielej niż 6 pokojach;
- 2) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na kondygnacjach nadziemnych znajdujących się w całości na wysokości niewiększej niż 25 m nad poziomem terenu;
- 3) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188 oraz z 2026 r. poz. 815), stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych;
- 4) występujące w budynku warunki ewakuacji, w szczególności drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej, umożliwiają szybką i bezpieczną ewakuację oraz opuszczenie budynku w przypadku pożaru przez osoby korzystające z usług hotelarskich.”;

4) w art. 39:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 i 3, przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi

hotelarskie w gospodarstwie rolnym są obowiązani zgłosić ten obiekt do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3. Do zgłoszenia załącza się:

- 1) projekt regulaminu, o którym mowa w art. 44 ust. 3;
 - 2) oświadczenie o spełnieniu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt 2 i które są określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej;
 - 3) opinię osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, potwierdzającą spełnienie przez obiekt, o którym mowa w art. 35 ust. 2 i 3, wymagań przeciwpożarowych, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i które są określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4;
 - 4) dowód wniesienia opłaty za dokonanie wpisu do ewidencji.”,
- b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
- „3a. Przedsiębiorca lub rolnik przed zamieszczeniem za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym oferty dotyczącej usług hotelarskich w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie, informują tę platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym o numerze ID nadanym w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.”;
- 5) w art. 40 po ust. 4 dodaje się ust. 4a–4c w brzmieniu:
- „4a. Kontrole obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2, w zakresie spełnienia przez nie wymagań, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i które są określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4, mogą być przeprowadzane:
- 1) na podstawie zgłoszenia osób zamieszkujących w obrębie tej samej lub sąsiedniej nieruchomości, w lokalu, z którym związany jest udział w tej samej lub sąsiedniej nieruchomości wspólnej,
 - 2) na podstawie zgłoszenia wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232),
 - 3) na wniosek organów spółdzielni mieszkaniowej, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 889)

– jeżeli zgłoszenie lub wniosek obejmuje lokal, w którym znajduje się pokój lub samodzielny lokal podlegający wpisowi do ewidencji prowadzonej na podstawie art. 38 ust. 3 jako inny obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

4b. Jeżeli wójt (burmistrz, prezydent miasta) otrzyma informację, że przedsiębiorca nie poddał się kontroli, o której mowa w ust. 4a, zawiesza wpis do ewidencji do czasu poddania się kontroli, o której mowa w art. 38 ust. 3.

4c. Jeżeli wójt (burmistrz, prezydent miasta) po kontroli, o której mowa w ust. 4a, otrzyma informację, że nie zostały spełnione wymogi zawarte w art. 35 ust. 1 pkt 2 lub które zostały określone w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4, wykreśla z ewidencji obiekt, o którym mowa w art. 35 ust. 2.”;

6) po art. 41 dodaje się art. 41a oraz art. 41b w brzmieniu:

„Art. 41a. Marszałek województwa wydaje z urzędu decyzję o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji, jeżeli:

- 1) przedsiębiorca na okres dłuższy niż rok zaprzestał świadczenia usług hotelarskich w obiekcie wpisanym do ewidencji;
- 2) przedsiębiorca wpisany do ewidencji poinformował marszałka województwa prowadzącego ewidencję o rezygnacji ze stosowania w obiekcie nazwy rodzaju i oznaczenia kategorii obiektu hotelarskiego;
- 3) przedsiębiorcą świadczącym usługi hotelarskie w obiekcie była jednostka organizacyjna, która uległa likwidacji;
- 4) przedsiębiorca będący osobą fizyczną zmarł, a jego następcy prawni nie wystąpili z wnioskiem o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i nadanej kategorii;
- 5) przedsiębiorca, który rozpoczął świadczenie usług w obiekcie hotelarskim posiadającym zaszeregowanie do rodzaju i nadaną kategorię na podstawie decyzji wydanej innemu przedsiębiorcy, nie wystąpił z wnioskiem o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu w terminie 3 miesięcy od dnia rozpoczęcia świadczenia usług w obiekcie lub nie wystąpił z takim wnioskiem w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia go przez marszałka województwa o obowiązku złożenia wniosku o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu;
- 6) obiekt hotelarski przestał spełniać wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami;

- 7) techniczny stan obiektu hotelarskiego uniemożliwia świadczenie usług hotelarskich;
- 8) przedsiębiorca wpisany do ewidencji poinformował marszałka województwa prowadzącego ewidencję o zakończeniu świadczenia usług hotelarskich.

Art. 41b. 1. Właściwy miejscowo organ prowadzący ewidencję obiektów hotelarskich albo ewidencję innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, może odpowiednio uchylić decyzję o nadaniu kategorii i zaszeregowaniu obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i wykreślić z ewidencji obiektów hotelarskich albo wykreślić obiekt z ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, jeżeli w wyniku kontroli właściwych organów lub służb stwierdzono powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Złożenie wniosku o zaszeregowanie obiektu hotelarskiego do odpowiedniego rodzaju i odpowiedniej kategorii lub zgłoszenie do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w przypadkach, o których mowa w ust. 1, jest możliwe po upływie roku od wykreślenia danego obiektu z ewidencji.

3. Złożenie wniosku o zaszeregowanie obiektu hotelarskiego do odpowiedniego rodzaju i odpowiedniej kategorii lub zgłoszenie do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, dokonane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2, jest bezskuteczne.”;

- 7) w art. 42 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Na podstawie przekazywanych w formie elektronicznej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie – danych dotyczących tych obiektów, z wyłączeniem danych, o których mowa w art. 44 ust. 3 – na stronie internetowej ministra właściwego do spraw turystyki zamieszcza się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych. Wykaz ten jest jawny.

5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie jest organem wyznaczonym w rozumieniu art. 15 ust. 2 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 2024/1028 z 29.04.2024).”;

- 8) w art. 44:

- a) w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
„5) informację o obowiązku poboru opłaty miejscowej albo uzdrowskiej, jeżeli obowiązek ten wynika z przepisów odrębnych, wraz ze wskazaniem zasad naliczania tej opłaty i odprowadzania do budżetu gminy.”,

- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przedsiębiorcy świadczący usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich lub innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, oraz rolnicy świadczący usługi hotelarskie w gospodarstwach rolnych obowiązani są do wydawania regulaminów porządkowych wiążących wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu, aby zapewnić porządek oraz bezpieczeństwo klientów i ich mienia, w szczególności zapewnić bezpieczeństwo osób małoletnich przebywających na terenie obiektu. W regulaminach porządkowych zawarte są następujące elementy obligatoryjne:

- 1) określenie czasu trwania doby hotelowej;
- 2) określenie czasu trwania ciszy nocnej – zgodnie z wymogami prawa miejscowego;
- 3) indywidualny numer ID nadany automatycznie w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych przy wpisie do ewidencji marszałka województwa lub wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na położenie obiektu;
- 4) imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego;
- 5) zasady korzystania z obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.”,

- c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie.”;

- 9) po art. 44a dodaje się art. 44b i art. 44c w brzmieniu:

Art. 44b. 1. Klientowi w ramach usługi hotelarskiej zapewnia się:

- 1) ochronę informacji o nim, w szczególności jego danych osobowych;

- 2) poziom usługi hotelarskiej zgodny z wymogami dla danego rodzaju i kategorii obiektu;
- 3) ciszę nocną wynoszącą co najmniej 8 godzin, między godziną 20.00 a 8.00, określoną w regulaminie obiektu;
- 4) darmowy dostęp do wody zdatnej do picia.

2. Klient w ramach usługi hotelarskiej:

- 1) nie może świadczyć usług hotelarskich przy wykorzystaniu obiektu, w którym taka usługa jest świadczona na jego rzecz, ani udostępniać bezpłatnie tego obiektu bez zgody osoby świadczącej usługę hotelarską na jego rzecz;
- 2) ma obowiązek przestrzegania regulaminu porządkowego, w szczególności zachowania zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) ma obowiązek przestrzegania ciszy nocnej oraz czasu trwania doby hotelowej.

Art. 44c. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu 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.

2. Minister właściwy do spraw turystyki przekazuje Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego dane, o których mowa w art. 12 ust. 4 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.

3. Dane, o których mowa w ust. 2, minister właściwy do spraw turystyki udostępni Eurostatowi za pośrednictwem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009.

4. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane, o których mowa w art. 9 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.”;

- 10) po rozdziale 5a dodaje się rozdział 5b w brzmieniu:

„Rozdział 5b

Administracyjne kary pieniężne

Art. 45e. Kto prowadzi działalność, która polega na świadczeniu usług hotelarskich, bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i odpowiedniej kategorii lub uzyskania wpisu do właściwej ewidencji albo po jego zawieszeniu, podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł.

Art. 45f. 1. Kto, świadcząc usługi hotelarskie bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i odpowiedniej kategorii, używa oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, podlega administracyjnej karze pieniężnej do 50 000 zł.

2. Kto w ofertach usług hotelarskich nie podaje informacji o numerze ID nadanym w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych, podlega administracyjnej karze pieniężnej do 50 000 zł.

3. Administracyjne kary pieniężne, o których mowa w art. 45e oraz art. 45f ust. 1 i 2, w przypadku świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, nakłada i wymierza, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu.

4. Administracyjne kary pieniężne, o których mowa w art. 45e oraz art. 45f ust. 1 i 2, marszałek województwa nakłada i wymierza w drodze decyzji administracyjnej.

5. Od decyzji marszałka województwa przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

6. Administracyjne kary pieniężne określone w art. 45e oraz art. 45f ust. 1 i 2 stanowią dochód budżetu państwa.

Art. 45g. 1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które działają z naruszeniem obowiązków lub warunków określonych w art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 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, podlegają administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł za każde naruszenie.

2. Administracyjną karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada i wymierza na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze decyzji administracyjnej, marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu, którego dotyczy naruszenie.

3. Jeżeli zostaną naruszone obowiązki i warunki, o których mowa w ust. 1, marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu wzywa platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym, aby spełniła te obowiązki i warunki w ciągu 7 dni od otrzymania wezwania. Administracyjnej kary pieniężnej nie nakłada się, jeżeli wskazane w wezwaniu obowiązki i warunki zostaną spełnione terminowo.

4. Od decyzji administracyjnej, o której mowa w ust. 1, przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

5. Administracyjne kary pieniężne ustalone na podstawie ust. 1 stanowią dochód budżetu państwa.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2025 r. poz. 734, 1676, 1814, 1818 i 1872) w art. 60^[1] w § 4 uchyla się pkt 2–3.

Art. 3. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, 1795 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 846, 875 i 912) w załączniku do ustawy w części I po ust. 35b dodaje się ust. 35c i 35d w brzmieniu:

	35c. Dokonanie wpisu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie	40 zł	
	35d. Zmiana wpisu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie	40 zł	

Art. 4. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, przekazuje do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych do dnia 30 września 2026 r.

dane, o których mowa w art. 42 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, uzyskane przed dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 5. 1. Dotychczasowe wpisy do ewidencji obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1, zostaną dostosowane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do nowych wymogów w terminie do dnia 31 października 2026 r. pod rygorem utraty ważności wpisu z mocy prawa.

2. Przedsiębiorca lub rolnik świadczący w dniu wejścia w życie ustawy usługi hotelarskie w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1, jest obowiązany przedłożyć do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) projekt regulaminu porządkowego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, do dnia 15 października 2026 r.

3. W przypadku obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie ustawy obowiązek przedłożenia oświadczenia i opinii, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, dotyczy tylko przedsiębiorcy i rolnika, którzy dokonają zgłoszenia obiektu do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 po dniu 1 stycznia 2029 r. i rozpoczną świadczenie usług hotelarskich po tym dniu.

4. W przypadku obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie ustawy przedsiębiorca i rolnik, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są wpisani do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 albo którzy dokonają zgłoszenia obiektu do tej ewidencji do dnia 1 stycznia 2029 r., oświadczenie i opinię, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, przedkładają w terminie do dnia 1 stycznia 2030 r.

5. Ograniczeń dotyczących liczby lokali, pokoi oraz miejsc noclegowych, o których mowa w art. 35 ust. 2a pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do świadczenia usług hotelarskich w przypadkach, o których mowa w ust. 4, jeżeli:

- 1) pokoje z miejscami noclegowymi oraz związane z nimi kuchnie lub aneksy kuchenne – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 2) drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym
- są wyposażone w autonomiczne czujki dymu lub objęte ochroną przez system sygnalizacji pożarowej oraz każdy lokal jest wyposażony w gaśnice zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych – do dnia wydania opinii, o której mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3, jednak

niedłużej niż w terminie do dnia 1 stycznia 2030 r. W kuchniach oraz aneksach kuchennych dopuszcza się stosowanie urządzeń przeznaczonych do wykrywania pożaru innych niż autonomiczne czujki dymu.

Art. 6. W sprawach wniosków o wpis do ewidencji obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1, nierozpatrzonych na dzień wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się dotychczasowe przepisy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. CEL PROJEKTOWANEJ USTAWY

Ministerstwo Sportu i Turystyki przeprowadziło w ostatnich latach (2020–2024) prace analityczne, badania oraz spotkania, konferencje i seminaria z szeroko rozumianym środowiskiem turystycznym, między innymi na temat oceny funkcjonowania ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. W trakcie tych prac zwracano uwagę na zmieniające się warunki świadczenia usług turystycznych zarówno na krajowym, jak i międzynarodowym rynku turystycznym, w tym zmiany oczekiwań konsumentów usług turystycznych. Podkreślano także dynamicznie zmieniające się otoczenie prawne, powodujące konieczność wprowadzenia zmian w regulacjach dotyczących turystyki. Wiele problemów sygnalizowano i diagnozowano w trakcie prac nad rozwiązaniami wspierającymi branżę turystyczną w pierwszym okresie pandemii COVID-19. Ustawa rozwiązuje szereg problemów zaobserwowanych w ostatnich latach w obszarze działu administracji rządowej turystyka.

Ostatnie trzy bardzo niespokojne lata w turystyce oraz konieczność podejmowania szybkich i zdecydowanych działań przeciwdziałających kolejnym kryzysom, nie uzasadnia podejmowania w obszarze prawa turystycznego radykalnych, reformatorskich działań. Co do zasady zmiany mają opierać się na dobrych rozwiązaniach funkcjonujących dziś w przepisach hotelarskich, pilockich i przewodnickich, ma to być więc droga ewolucji, nie zaś rewolucji w tym obszarze.

Nowelizacja ustawy o usługach hotelarskich oraz o usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych powinna nawiązywać w warstwie nomenklaturowej do aktów prawnych regulujących obszar turystyki w Polsce, czyli ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych oraz ustawy o Polskiej Organizacji Turystycznej. Obecne prace nad nowelizacją przepisów turystycznych muszą być także skorelowane z dynamicznymi działaniami podejmowanymi w obszarze prawa europejskiego (Rada UE, Komisja Europejska), a także działań organizacji międzynarodowych takich jak Światowa Organizacja Turystyki Narodów Zjednoczonych (UNWTO). W tym zakresie należy przede wszystkim zwrócić uwagę na Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz. Urz. UE L 2024/1028 z 29.04.2024), zwane dalej: „rozporządzeniem STR”. Projekt rozporządzenia STR był w 2023 r. przedmiotem prac w Parlamencie Europejskim oraz Radzie UE. Polska brała

udział w pracach Grupy Roboczej Rady UE. Należy podkreślić, że najem krótkoterminowy to ważny obszar turystyki. Dlatego rozporządzenie STR zakłada zharmonizowanie i usprawnienie ram generowania i udostępniania danych związanych z najmem krótkoterminowym w całej Unii Europejskiej oraz zwiększenie przejrzystości w tym sektorze. W treści rozporządzenia zawarto m.in. następujące postulaty: zharmonizowanie podejścia do systemów rejestracji wynajmujących, w tym wprowadzenie obowiązku utrzymywania odpowiednio zaprojektowanych teleinformatycznych systemów rejestracji przez organy administracji publicznej do celów uzyskania danych na potrzeby kształtowania polityki i egzekwowania przepisów; nałożenie na platformy internetowe obowiązku umożliwienia wynajmującym umieszczania numerów identyfikacyjnych (co zagwarantuje przestrzeganie wymogów rejestracyjnych przez wynajmujących) oraz udostępniania organom publicznym konkretnych danych dotyczących działalności wynajmujących i ich ofert.

W Polsce jednostki samorządu terytorialnego obecnie już posiadają sprawnie funkcjonujące systemy/ewidencje obiektów świadczących usługi hotelarskie. System Rejestrów Publicznych w Turystyce (turystyka.gov.pl) jest dedykowanym narzędziem teleinformatycznym, do którego będą mogły zostać inkorporowane rozwiązania wypracowane na forum Unii Europejskiej.

W zakresie dotyczącym działu administracji turystyka projektowana ustawa dokonuje w szczególności zmian ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944).

Ponadto projekt zakłada zmiany dostosowujące przepisy ustawy z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2025 r. poz. 734, z późn. zm.).

Celem ustawy jest doprecyzowanie przepisów regulujących świadczenie usług hotelarskich w Polsce. Projekt doprecyzuje obowiązujące obecnie przepisy regulujące świadczenie usług hotelarskich i sprawi, iż ustawowo zdefiniowane pojęcie usług hotelarskich będzie uwzględniało zjawisko najmu krótkoterminowego. Dzięki temu rozwiązaniu będzie można skuteczniej przeciwstawić się zjawisku tzw. szarej strefy w zakresie świadczenia usług hotelarskich, w tym najmu krótkoterminowego.

Informacja dot. rynku hotelarskiego w Polsce została zawarta w załącznikach do Oceny Skutków Regulacji, tj. analizy statystycznej GUS pt. *Turystyka w 2022 r.* str. 23–38 – pn. „*Turystyczne obiekty noclegowe i ich wykorzystanie*”, opracowań Ministerstwa Sportu i

Turystyki na podstawie analiz statystycznych prowadzonych przez GUS, MSiT i NBP pt. „Charakterystyka krajowych i zagranicznych podróży mieszkańców Polski w 2023 roku” i „Charakterystyka przyjazdów do Polski w 2023 roku”. Z turystycznych obiektów noclegowych w 2022 r. skorzystało 34,2 mln turystów, którym udzielono 90,0 mln noclegów – usług hotelarskich. W porównaniu z 2021 r. było to odpowiednio o 54,3% i 43,2% więcej.

Projekt w zakresie dotyczącym zmian w ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych zakłada również wprowadzenie nowych uprawnień organów prowadzących ewidencję obiektów hotelarskich lub ewidencję innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, dotyczących możliwości wykreślenia obiektu z ewidencji w przypadku powtarzających się naruszeń prawa w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. W przypadku takiego wykreślenia ponowna możliwość uzyskania wpisu do ewidencji będzie możliwa dopiero po upływie 1 roku od dnia wykreślenia danego obiektu z ewidencji. W okresie tym będzie obowiązywał zakaz świadczenia usług hotelarskich w obiekcie. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami (art. 38 ust. 1 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych) zaszeregowania obiektów hotelarskich do poszczególnych rodzajów dokonuje, kategorię nadaje oraz prowadzi ich ewidencję marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu hotelarskiego. Z kolei ewidencję obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 wspomnianej ustawy, prowadzi wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce ich położenia (art. 38 ust. 3 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych). Aktualnie obowiązujący podział kompetencji pomiędzy ww. organami determinuje również zaproponowany w projekcie system służący zapewnieniu właściwego stosowania przepisów rozporządzenia STR na terytorium RP.

W szczególności z uwagi na zastosowanie przepisów rozporządzenia STR do tzw. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, zasadnym jest ustanowienie przez projektodawcę normy, zgodnie z którą wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia tzw. innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, jest organem właściwym do stosowania większości przepisów rozporządzenia STR na terytorium RP (dot. w szczególności procedur elektronicznej rejestracji wynajmujących, weryfikacji składanych oświadczeń, nadawania numerów identyfikacyjnych obiektom oraz ich zawieszania i wycofywania w przypadkach, o których mowa w art. 6 rozporządzenia STR, wydawania stosownych nakazów względem wynajmujących oraz internetowych platform pośredniczących w najmie krótkoterminowym).

W zakresie regulacji dotyczących turystyki zawartych w projekcie rozważano odmienne uregulowanie, a także analizowano środki inne niż legislacyjne, m.in. samoregulacja (w szczególności kodeksy dobrych praktyk, kampanie informacyjne, znaki jakości, certyfikaty, konferencje, seminaria itp.), jednak w wyniku analizy problemów, które mają być rozwiązane w przedmiotowej ustawie, stwierdzono, że nie da się zastosować do ich rozwiązania działań nieregulacyjnych, ponieważ w tej formie byłyby one nieskuteczne i niemożliwe do wyegzekwowania na gruncie prawnym. Większości zaproponowanych zmian nie można bowiem wprowadzić w inny sposób niż przez wprowadzenie odpowiednich regulacji prawnych.

II. NAJWAŻNIEJSZE ROZWIĄZANIA PRZEWIDZIANE W PROJEKCIE:

Doprecyzowanie pojęcia usługi hotelarskiej:

W obrębie zmian nomenklaturowych w obszarze usług hotelarskich zaproponowano doprecyzowanie pojęcia usługi hotelarskiej. Nowe brzmienie przepisu ma przesądzać, że za usługę hotelarską uznaje się jedynie usługę trwającą krócej niż 30 dni w stosunku do jednego klienta. Zmiana ma na celu ograniczenie nadużywania formuły usługi hotelarskiej do świadczenia usług mających cechy najmu długoterminowego (zmiana w art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych – art. 1 pkt 1 lit. a projektu). Zaproponowana definicja legalna wynika również z klasyfikacji zawartej w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług – 55.20.19.0 – dla wynajmu na okres do 30 dni, w odróżnieniu od 68.20.11.0 – dla wynajmu na dłuższe pobyty powyżej 30 dni, dotyczących wynajmu nieruchomości mieszkalnych w celu dłuższego pobytu, zazwyczaj w cyklu miesięcznym lub rocznym. Tym samym pojęcie usługi hotelarskiej obejmie w sposób nie budzący wątpliwości pojęcie „najmu krótkoterminowego”. Ponadto projekt zmienia m.in. definicję „przedsiębiorcy” na analogiczną, jaka jest zawarta w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych.

Nowe uprawnienia i obowiązki organów ewidencyjnych oraz przeniesienie do ustawy przepisów stanowiących podstawę wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania:

Kolejna zaproponowana zmiana w obrębie usług hotelarskich dotyczy uprawnień i obowiązków organów prowadzących ewidencje innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Po pierwsze, zgodnie z przepisami rozporządzenia STR i projektowanej ustawy na właściwym organie (wójt, burmistrz, prezydent miasta właściwy ze względu na położenie obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie) spoczywać będzie obowiązek

nadania indywidualnego numeru identyfikacyjnego każdemu z ww. obiektów, co służyć ma także umożliwieniu weryfikacji przestrzegania wymogów rejestracyjnych przez wynajmujących.

Ponadto organ prowadzący ewidencję innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, uzyska uprawnienie do zawieszenia wpisu do ewidencji obiektu wpisanego do ewidencji, jeżeli otrzyma informację o braku poddaniu się przez przedsiębiorcę kontroli, o której mowa w projektowanym art. 40 ust. 4a, do czasu przeprowadzenia kontroli. Usunięcie zawieszenia wpisu po poddaniu się kontroli będzie musiało nastąpić niezależnie od tego, czy kontrola wykaże naruszenie wymogów, czy nie. Organ prowadzący ewidencję innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, będzie obowiązany do wykreślenia z ewidencji obiektu, jeśli otrzyma informację po kontroli o niespełnianiu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt 2 (wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami w odniesieniu do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) lub określonych na podstawie art. 45 pkt 4, dotyczącego minimalnych wymagań co do wyposażenia obiektów świadczących usługi hotelarskie, wskazanych dotychczas rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2166) (art. 1 pkt 5 projektu). Obie wskazane wyżej formy działania – zawieszenie i wykreślenie – będą się odbywać w drodze czynności materialno-technicznej. *Ratio legis* wprowadzenia zawieszenia w takiej formie działania opiera się na założeniu, iż potrzeba skutecznej i proporcjonalnej reakcji organu władzy publicznej na akt niepoddania się kontroli lub niespełnienia wymogów, co może prowadzić do zagrożenia dobra publicznego w postaci bezpieczeństwa i porządku publicznego. Jednocześnie, służąc tym celom, powinny one być proste w zastosowaniu, stąd też odformalizowanie przedmiotowych czynności. Wskazać trzeba, że już aktualnie obowiązujące rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie – dalej: „rozporządzenie”, zawiera tożsamą konstrukcję prawną w § 18 ust. 2, w którym działanie wykreślenia dokonywane jest w formie czynności materialno-technicznej. Podkreślić należy, iż na tego typu czynności materialno-techniczne już teraz przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który w razie niezgodności z prawem stwierdza jej bezskuteczność.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami organ ewidencyjny w przypadku stwierdzenia, że obiekt hotelarski, który uzyskał uprzednio zaszeregowanie przestał spełniać wymagania

określone dla rodzaju i kategorii, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 (wymagania co do wielkości obiektu, jego wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, ustalone dla rodzaju i kategorii, do których obiekt został zaszeregowany) dokonuje z urzędu zmiany rodzaju lub kategorii obiektu bądź uchyla decyzję o zaszeregowaniu obiektu do określonego rodzaju.

Należy również podkreślić, że powyższe przepisy doprecyzowane były dotychczas w przepisach rozporządzenia. W par. 18 ust. 1 rozporządzenia wymieniono bowiem enumeratywnie, w jakich dokładnie okolicznościach organ ewidencyjny może zastosować wobec przedsiębiorcy sankcje w postaci wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji. W tym kontekście należy wskazać, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 lutego 2023 r., sygn. akt: II GSK 1458/19 uznał, w odniesieniu do ww. przepisu rozporządzenia, że w drodze tego aktu o randze podustawowej wprowadzono ograniczenia swobody działalności gospodarczej (wydanie z urzędu przez właściwy organ decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji w przypadku gdy obiekt przestał spełniać wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami). Sąd przypominał zasadę, zgodnie z którą, co prawda ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane, gdy są konieczne w demokratycznym państwie, dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, ale tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy te ograniczenia nie naruszają istoty wolności i praw. W związku z powyższym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego postanowiono, że przepisy dotyczące sankcji za naruszenie zasad dotyczących świadczenia usług hotelarskich, określone dotychczas w par. 18 ust. 1 rozporządzenia powinny zostać przeniesione do ustawy (nowy art. 41a – art. 1 pkt 6 projektu).

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwy organ ewidencyjny w przypadku stwierdzenia, że inny obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 pkt 2 (wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami w odniesieniu do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) lub odpowiednio w art. 35 ust. 2 ustawy (minimalne wymagania co do wyposażenia uregulowane we wspomnianym wyżej rozporządzeniu) ma możliwość nakazania wstrzymania świadczenia usług hotelarskich do czasu usunięcia stwierdzonych uchybień. Biorąc pod uwagę potrzebę zabezpieczenia również osób mieszkających lub przebywających w pobliżu obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, projektowany nowy art. 41b

(art. 1 pkt 6 projektu) zakłada wprowadzenie uprawnienia organu ewidencyjnego do wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii (dot. obiektów hotelarskich) oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji (dot. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie), w przypadku stwierdzenia powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. Ponowne zgłoszenie obiektu, który został wykreślony z ewidencji z ww. powodów, będzie możliwe wyłącznie po upływie roku od dnia wykreślenia obiektu z ewidencji.

**Zebranie w jednym centralnym punkcie informacji dotyczących obiektów
nieskategoryzowanych – Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych**

Kolejna planowana zmiana w obrębie usług hotelarskich dotyczy wprowadzenia podstawy prawnej (nowy art. 42 ust. 4 – art. 1 pkt 7 projektu) dla zamieszczenia na stronie internetowej ministra właściwego do spraw turystyki Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (zwanego dalej: „CWTON”) obejmującego tzw. inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie.

W związku z rosnącym wśród turystów zainteresowaniem usługami świadczonymi w ww. obiektach istotna jest kwestia legalności świadczenia w nich usług. Zaproponowane rozwiązanie umożliwi zebranie w jednym centralnym rejestrze informacji, dotyczących wyżej wskazanych obiektów. Ułatwi to dostęp do informacji dla osób zainteresowanych skorzystaniem z usług ww. obiektów. Tym samym zwiększy się poziom bezpieczeństwa świadczonych w tych obiektach usług. CWTON będzie prowadzony na zasadach analogicznych jak funkcjonujący obecnie Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich (CWOH). Docelowo każdy obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, będzie podlegał ujawnieniu w CWOH lub CWTON. Podstawę wpisu w CWTON będą stanowić dane ewidencyjne przekazywane w formie elektronicznej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie. Projekt zakłada również, że platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym¹⁾ również będą zobowiązane do przekazywania danych dotyczących innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (art. 1 pkt 9 projektu).

¹⁾ Zgodnie z definicją legalną wprowadzaną do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych w art. 1 pkt 1 lit. d projektu – platformy internetowe w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, które umożliwiają klientom na odległość zawieranie umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.

Zgodnie z projektowanym nowym brzmieniem art. 39 ust. 3 (art. 1 pkt 4 projektu) przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w tzw. innym obiekcie, w którym świadczone będą usługi hotelarskie przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć te usługi w gospodarstwie rolnym będzie obowiązany zgłosić taki obiekt do ewidencji właściwemu miejscowo organowi (wójt, burmistrz, prezydent miasta), a także przedłożyć obowiązkowy regulamin porządkowy wiążący wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu oraz oświadczyć, iż spełnia wymogi zawarte w art. 35 ust. 1 pkt 2 (wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami w odniesieniu do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) i określone na podstawie art. 45 pkt 4 (dot. minimalnych wymagań co do wyposażenia turystycznych obiektów noclegowych określonych rozporządzeniem). Ponadto, o czym była już mowa, przy rejestracji obiektom będą nadawane indywidualne numery identyfikacyjne przez wójtów, burmistrzów, prezydentów miast. Wprowadzone zostaną również wysokie kary za naruszenia obowiązków związanych z ewidencjonowaniem obiektów świadczących usługi hotelarskie.

Należy wskazać, że Ministerstwo Sportu i Turystyki w sierpniu 2023 r. zakończyło realizację projektu „Otwarte Dane Plus” w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Oś Priorytetowa 2 „E-administracja otwarty rząd”, Działanie 2.3 „Cyfrowa dostępność i użyteczność informacji sektora publicznego”. Głównym produktem projektu jest właśnie System Rejestrów Publicznych w Turystyce pod adresem www.turystyka.gov.pl. Utworzony System umożliwia dostęp do informacji o ofercie turystycznej w Polsce, co w założeniu powinno przekładać się na wzrost bezpieczeństwa wypoczynku. Dzięki systemowi, obecnie można sprawdzić legalnie działające obiekty hotelarskie w całej Polsce. Możliwość prowadzenia w ramach ww. Systemu Rejestrów Publicznych w Turystyce CWTON pozwoli na uzupełnienie dostępu do informacji także wobec innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.

Zadanie dotyczące prowadzenia CWTON jest realizacją długofalowych celów rozwojowych dla turystyki, jakimi są cyfryzacja polskiej gospodarki, szersze korzystanie z e-usług, a także odbudowa i wzmocnienie rodzimej turystyki w postcovidowej rzeczywistości, rozwój cyfrowej dostępności i użyteczności informacji sektora publicznego. Osoby korzystające z usług turystycznych w naszym kraju będą miały pełen dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji na ten temat. Wprowadzone rozwiązania zapewnią weryfikację legalnie działających w Polsce obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Takie działanie może wpłynąć na budowanie atrakcyjności danej gminy oraz innych obiektów

świadczących usługi hotelarskie. Ponadto celem jest wzrost popularności wspomnianych obiektów oraz świadomości konsumentów co do jakości wybieranych przez nich usług turystycznych. Powyższe rozwiązanie wychodzi również naprzeciw obowiązkom ustanowionym w rozporządzeniu STR, zgodnie z którym państwo członkowskie powołuje pojedynczy cyfrowy punkt dostępu do przyjmowania i przekazywania danych dotyczących działalności wynajmujących, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego, dokładnego adresu obiektu i adresów URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Organem odpowiedzialnym za obsługę CWTON jako pojedynczego cyfrowego punktu dostępu będzie minister właściwy ds. turystyki.

Obowiązkowe regulaminy porządkowe w obiektach:

W zakresie proponowanych zmian w obszarze usług hotelarskich postuluje się ponadto (proponowana zmiana brzmienia art. 44 ust. 3 – art. 1 pkt 8 projektu), aby każdy obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, posiadał obowiązkowo regulamin porządkowy wiążący wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu, a w szczególności przepisy dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa małoletnim (przeciwdziałające wykorzystywaniu seksualnemu dzieci).

Jednym z tematów około systemowych, które w dotychczasowej jak i przyszłej pracy podmiotów rynkowych są podejmowane w kontekście świadczenia usług hotelarskich, dotyczą wypracowania standardów ochrony małoletnich w obiektach, w którym są te usługi świadczone. Obowiązek opracowania standardów wynika z art. 22b i 22c ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich (Dz. U. z 2026 r. poz. 110, z późn. zm.), który wprowadza obowiązek nie tylko opracowania takich standardów, ale także wprowadzenia ich przez podmioty świadczące usługi hotelarskie. Dlatego w ramach nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich [...] znalazł się także przepis o obowiązku wprowadzenia w każdym obiekcie świadczącym usługi hotelarskie regulaminu porządkowego. Regulaminy takie zawierałyby obligatoryjnie m.in. niezbędne dane osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszeń porządku, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego, procedury identyfikacji oraz zgłaszania sytuacji, określenie trwania „doby hotelowej”; określenie trwania „ciszy nocnej”, wskazanie indywidualnego numeru wpisu do ewidencji.

Należy zwrócić uwagę, iż większość obiektów hotelarskich już w chwili obecnej posiada takie regulaminy. Dotychczas obowiązujące przepisy określały, iż posiadanie regulaminów porządkowych miało charakter fakultatywny dla przedsiębiorców świadczących

usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich – mimo to wymóg ten był i jest realizowany przez większość obiektów, ponieważ służy to faktycznemu interesowi takiego obiektu. Zaproponowana w ustawie zmiana czyni ten wymóg obligatoryjnym wobec wszystkich podmiotów świadczących usługi hotelarskie i zwraca uwagę w szczególności na uregulowanie kwestii bezpieczeństwa małoletnich przebywających na terenie obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie. Omawiany obowiązek spoczywał będzie tym samym na przedsiębiorcach świadczących usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich i innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, oraz rolnikach świadczących usługi hotelarskie w gospodarstwach rolnych. Regulaminy porządkowe będą obowiązkowo udostępniane w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim oraz innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

Wprowadzenie wysokich kar administracyjnych za naruszenia obowiązków związanych z ewidencjonowaniem obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz w zakresie używania oznaczeń, które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego i w zakresie obowiązku podawania informacji o numerze wpisu do ewidencji obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję:

Projekt zakłada wprowadzenie do ustawy rozdziału 5b pt. Administracyjne kary pieniężne (art. 1 pkt 10 projektu). Rozdział ten obejmuje przepisy dotyczące sankcji dla podmiotów, które prowadzą działalność polegającą na świadczeniu usług hotelarskich bez uzyskania wpisu do właściwej ewidencji, a także bez uzyskania odpowiednio zaszeregowania lub zaszeregowania i kategoryzacji obiektu hotelarskiego, używając oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego. Ponadto w rozdziale znalazł się przepis przewidujący sankcję za niepodanie w ofertach najmu informacji o numerze wpisu do ewidencji obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

W ramach sankcji przewidziano pieniężne kary administracyjne w wysokości do 50 000 zł. Projektowane przepisy przewidują również, że wysokość kar pieniężnych określać będą w przypadku innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwi miejscowo marszałkowie województw. Wyżej wskazane kary pieniężne ustalone będą w drodze decyzji administracyjnej, od której przysługiwać będzie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W ten sposób określono właściwość funkcjonalną, rezygnując jednocześnie z właściwości ministra ds.

turystyki w tym zakresie. Jednocześnie założono, iż kary finansowe stanowić będą dochód budżetu państwa. Wobec braku szczególnej regulacji administracyjne kary pieniężne będą nakładane i wymierzone na zasadach KPA, a dokładniej jego Działu IVA. Stamtąd należy zatem czerpać wszelkie reguły stosowania projektowanych przepisów w tym zakresie. Podkreślić trzeba, iż z uwagi na treść art. 189a KPA zbędnym jest dodawanie przepisu odsyłającego w tym zakresie do KPA. Wprowadzenie powyższych przepisów również wpisuje się w proces dostosowania przepisów krajowych do regulacji rozporządzenia STR (w tym w zakresie wprowadzenia sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń wybranych przepisów rozporządzenia STR), które, co do zasady, ma na celu doprowadzenie do pełnej transparentności zasad działania podmiotów świadczących usługi hotelarskie, w szczególności na rynku usług najmu krótkoterminowego.

III. SZCZEGÓŁOWE ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKCIE:

Art. 1 wprowadza zmiany w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych

Przewiduje się zmianę brzmienia definicji usług hotelarskich, tak by przesądzić o objęciu nią również zjawiska najmu krótkoterminowego, o czym była już mowa. Z kolei w zakresie pojęcia „przedsiębiorcy” zdefiniowanego w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy proponuje się odesłanie w tym zakresie do definicji zawartej w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. To rozwiązanie ma na celu podkreślenie synergii obu ustaw, które stanowią podstawę funkcjonowania gospodarki turystycznej w Polsce. Konsekwencją tego odesłania będzie dokładnie takie samo rozumienie pojęcia „przedsiębiorcy” na potrzeby stosowania odpowiednio ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. Projekt zakłada również dodanie do ustawy definicji platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, przez które rozumieć należy platformy internetowe, o których mowa w art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, a które umożliwiają klientom na odległość zawieranie umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie. Za wprowadzeniem ww. definicji przemawia nałożenie na ww. podmioty obowiązku przekazywania danych dotyczących innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, za pośrednictwem CWTON, co służyć ma również odpowiedniemu stosowaniu przepisów rozporządzenia STR i wdrożeniu do polskiego systemu rozwiązań w nim przewidzianych.

Dokonano także niezbędnego technicznego odniesienia w zmienianym art. 24 ust. 5 pkt 1 do ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r. poz. 1480, z późn. zm.), z uwagi na zmianę dotychczasowej definicji przedsiębiorcy w ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych dokonywanej art. 1 pkt 2 niniejszej ustawy.

W pkt 3 przewidziano reguły spełnienia wymogów przeciwpożarowych w przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w niewielej niż 6 lokalach mieszkalnych. W takich budynkach wymagania przeciwpożarowe uznałoby się za spełnione, jeżeli łącznie spełniono następujące warunki:

- 1) liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest łącznie niewiększa niż 30, a w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego niewiększa niż 15 w niewielej niż 6 pokojach;
- 2) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na kondygnacjach nadziemnych znajdujących się w całości na wysokości niewiększej niż 25 m nad poziomem terenu;
- 3) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych;
- 4) występujące w budynku warunki ewakuacji, a w szczególności drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej, umożliwiają szybką i bezpieczną ewakuację oraz opuszczenie budynku w przypadku pożaru przez osoby korzystające z usług hotelarskich.

Reguły te mają znaleźć zastosowanie jako liberalizacja przepisów dziś obowiązujących. Spełnienie łącznie trzech przesłanek, wskazanych w proponowanym brzmieniu przepisu, będzie dawało możliwość złagodzenia wymogów stosowania przepisów przeciwpożarowych w danym budynku mieszkalnym. Chodzi o to, aby złagodzić dzisiejsze skutki tożsamyh wymogów w tym zakresie dla każdego rodzaju budynku.

W kontekście obowiązków związanych z wymogami przeciwpożarowymi wskazać trzeba także wyraźnie, iż z wyjątkiem projektowanych art. 35 ust. 2a oraz art. 39 ust. 3 nie zmienia się dotychczas obowiązujących przepisów w tym względzie. Oznacza to, że nadal będzie się stosować dotychczasowe regulacje przeciwpożarowe właściwe dla obiektów danej kategorii np. inne dla mieszkań, inne dla hoteli itd. Należy zatem zaznaczyć, że świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach niż np. hotele nie oznacza tego, że obiekty te muszą

spełniać wymogi przeznaczone dla hoteli itd. Wynika to już z obecnej definicji usług hotelarskich, która wprost określa, że usługi hotelarskie można świadczyć w takich obiektach jak domy, mieszkania, pokoje, miejsca noclegowe, a także miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych.

Przewidziana w pkt 4 zmiana brzmienia art. 39 ustawy przez zmianę brzmienia dotychczasowego ust. 3 (o czym była mowa powyżej) zakłada wprowadzenie nowego obowiązku przedsiębiorców lub rolników zamierzających świadczyć usługi hotelarskie. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich osoby takie będą zobowiązane, oprócz dokonania zgłoszenia również do przedłożenia projektu obligatoryjnego regulaminu porządkowego, złożenia oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej o spełnieniu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt 2 i określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4 ustawy, opinii osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188), potwierdzającej spełnienie przez obiekt wymagań przeciwpożarowych, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4 i dowodu wniesienia opłaty w wysokości 40 zł, wnoszonej do właściwej gminy za dokonanie wpisu.

Dodaje się także do art. 39, zgodnie z rozporządzeniem STR, ust. 3a, wedle którego przed zamieszczeniem oferty dotyczącej usług hotelarskich w innym obiekcie, w którym świadczy się usługi hotelarskie, za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, przedsiębiorca lub rolnik informują platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym o nadanym w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych numerze ID.

W pkt 5 przewidziano zmianę polegającą na dodaniu nowych ust. 4a–4c w art. 40 zmienianej ustawy, dotyczącym dotychczas zasad kontroli wszystkich obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie przez marszałków województw, wójtów, burmistrzów, prezydentów miast oraz ministra właściwego do spraw turystyki:

1. Ustęp 4a przewiduje nadanie uprawnień do przeprowadzania kontroli innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w zakresie spełniania przez nie wymogów, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy (wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami w odniesieniu do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) oraz minimalnych wymagań co do wyposażenia obiektów świadczących usługi hotelarskie określonych rozporządzeniem ministra

właściwego do spraw turystyki. Uprawnione do zgłoszenia stanowiącego podstawę ww. kontroli będą osoby zamieszkujące w obrębie tej samej lub sąsiedniej nieruchomości, w lokalu, z którym związany jest udział w tej samej lub sąsiedniej nieruchomości wspólnej, a także wspólnoty mieszkaniowe w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Umotywowany wniosek w przedmiotowym zakresie dotyczący danego lokalu, w którym znajduje się pokój lub dla samodzielnego lokalu podlegającego wpisowi do właściwej ewidencji jako inny obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, złożyć będą mogły również organy spółdzielni mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe rozwiązanie ma na celu zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa w ww. obiektach, uwzględniając w szczególności miejsca świadczenia usług hotelarskich w tzw. obiektach zbiorowego zamieszkania.

2. Ustęp 4b przewiduje rozwiązanie w przypadku braku poddania się ww. kontroli przez przedsiębiorcę. Organ prowadzący ewidencję będzie uprawniony do zawieszenia wpisu do ewidencji takiego obiektu do czasu umożliwienia przeprowadzenia ww. kontroli.
3. Ustęp 4c zakłada, iż sankcją w przypadku powzięcia w wyniku ww. kontroli przez organ prowadzący ewidencję informacji o niespełnianiu przez obiekt wymogów zawartych w ustawie będzie wykreślenie takiego obiektu z ewidencji, co spowoduje niemożność (zakaz) prowadzenia działalności w postaci świadczenia usług hotelarskich w takim obiekcie.

Pkt 6 zakłada dodanie nowych przepisów art. 41a i art. 41b:

1. Art. 41a zawiera katalog sytuacji stanowiących podstawy wydania z urzędu przez organ prowadzący ewidencję obiektów hotelarskich decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji. Katalog nie zawiera zmian w porównaniu do dotychczas obowiązującego § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Motywy stanowiące podstawę ww. zmiany zostały szerzej przedstawione w pkt II uzasadnienia.
2. Art. 41b wprowadza odrębną podstawę prawną przewidującą uprawnienie organu prowadzącego ewidencję do wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii (dot. obiektów hotelarskich) oraz wykreślenia obiektu z ewidencji (dot. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) w przypadku stwierdzenia powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. W takim przypadku ponowne zgłoszenie obiektu do ewidencji obiektów

hotelarskich lub ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie byłoby możliwe wyłącznie po upływie roku od dnia skutecznego wykreślenia danego obiektu z ewidencji. Do tego czasu będzie obowiązywał zakaz świadczenia usług hotelarskich w obiekcie.

W pkt 7 przewidziano dodanie nowego ust. 4 w art. 42 zmienianej ustawy, stanowiącego podstawę prawną dla zamieszczenia na stronie internetowej ministra właściwego do spraw turystyki jawnego CWTON. Przepis zakłada również dodanie nowego ust. 5, przesądzającego, iż organem wyznaczonym przez państwo członkowskie, w którym znajduje się odpowiedni cyfrowy punkt dostępu, w rozumieniu art. 15 ust. 2 rozporządzenia STR, jest wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

Pkt 8 stanowi podstawę zmian w art. 44 w zakresie ukonstytuowania obligatoryjnych regulaminów porządkowych i informacji wskazujących co musi zawierać taki dokument, tj.:

- 1) określenie czasu trwania doby hotelowej;
- 2) określenie czasu trwania ciszy nocnej, zgodnie z wymogami prawa miejscowego;
- 3) indywidualny numer ID nadany automatycznie w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych przy wpisie do ewidencji właściwego ze względu na położenie obiektu marszałka województwa lub wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 4) imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby, odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego;
- 5) zasady korzystania z obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

Wskazane obowiązki dotyczą przedsiębiorców, którzy świadczą usługi hotelarskie w obiektach skategoryzowanych i nieskategoryzowanych oraz rolników. Precyzyjne określenie rodzaju przedsiębiorców wynika z tego, że definicja ustawowa przedsiębiorcy odnosi się także do przedsiębiorców świadczących usługi w obszarze pilotażu i przewodnictwa. Inne ujęcie zakresu podmiotowego mogłoby wprowadzać w błąd podmioty stosujące ustawę.

W pkt 9 przez dodanie nowego art. 44b stworzono katalog praw i obowiązków klienta obiektu hotelarskiego i innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.

- 1) Klientowi zapewnia się ochronę informacji o kliencie, w szczególności jego danych osobowych;
- 2) Klientowi przysługuje świadczona usługa hotelarska zgodna z wymogami dla danego rodzaju i kategorii obiektu;
- 3) Klientowi przysługuje prawo do ciszy nocnej wynoszącej co najmniej 8 godzin określonej w regulaminie obiektu między godziną 20.00 a 8.00;
- 4) Klientowi przysługuje darmowy dostęp do wody zdatnej do picia;
- 5) Klient nie może świadczyć usług hotelarskich przy wykorzystaniu obiektu, w którym taka usługa jest świadczona na jego rzecz ani udostępniać bezpłatnie tego obiektu bez zgody osoby świadczącej usługę hotelarską na jego rzecz;
- 6) Klient jest zobligowany do przestrzegania regulaminu porządkowego, w szczególności zachowania zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 7) Klient jest zobligowany do przestrzegania ciszy nocnej oraz czasu trwania doby hotelowej.

W pkt 9 przewiduje się także dodanie po art. 44b nowego art. 44c:

1. Art. 44c ust. 1 wprowadza właściwość ministra właściwego do spraw turystyki w zakresie zapewnienia funkcjonowania pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w rozumieniu rozporządzenia STR. W Polsce funkcję ww. punktu pełnić ma CWTON.
2. Art. 44c ust. 2 i 3 stanowią, że Minister właściwy do spraw turystyki przekazuje Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego dane, o których mowa w art. 12 ust. 4 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. Dane, o których mowa w ust. 2, 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.
3. Art. 44c ust. 4 przewiduje, że platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym będą przekazywać do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane, o których mowa w art. 9 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. Powyższy obowiązek stanowi konsekwencję obowiązywania przepisów rozporządzenia STR.

W pkt 10 dodawany jest nowy rozdział 5b, który ma zawierać przepisy o administracyjnych karach pieniężnych, które mają być adekwatne i odstrasżające. Nałożenie administracyjnej kary pieniężnej będzie następowało w formie decyzji administracyjnej marszałka województwa właściwego miejscowo dla danego obiektu, od której przysługiwać będzie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu będzie nakładał i wymierzał karę na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), stosując zasady Działu IVA KPA o administracyjnych karach pieniężnych. Projektowane przepisy zakładają również wprowadzenie sankcji wobec platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które działają z naruszeniem obowiązków lub warunków określonych w art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 rozporządzenia STR. W takich przypadkach o wysokości kary pieniężnej (do 50000 zł za każde naruszenie) rozstrzygać będzie na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze decyzji administracyjnej, marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu, którego dotyczy naruszenie. Od wspomnianej decyzji przysługiwać będzie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Również i te kary będą nakładane i wymierzane zgodnie ze wspomnianymi zasadami KPA.

Powyższe rozwiązania mają na celu zapewnienie skutecznej egzekucji projektowanych regulacji (w tym właściwego stosowania przepisów rozporządzenia STR) dotyczących w szczególności obowiązków ewidencyjnych oraz przeciwdziałanie funkcjonowaniu tzw. „szarej strefy” na rynku usług hotelarskich, co przełożyć się ma na właściwą ochronę konsumentów i zasad uczciwej konkurencji na tym rynku oraz wzrost transparentności działań wszystkich podmiotów świadczących usługi hotelarskie w Polsce.

Art. 2 wprowadza zmiany w ustawie z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń

Zmiana ustawy zakłada częściowe uchylenie przepisów składających się na katalog wykroczeń związanych z prowadzeniem działalności na rynku usług turystycznych. Mowa w tym przypadku o przepisach dotyczących niezgodnego z prawem świadczenia usług hotelarskich, tj. świadczenia usług hotelarskich, używając przy tym nazw rodzajowych lub określenia kategorii obiektów hotelarskich bez właściwej decyzji lub niezgodnie z decyzją, używaniu oznaczeń, które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, świadczeniu usług hotelarskich w obiekcie niezgłoszonym do ewidencji wbrew obowiązkowi dokonania takiego zgłoszenia, oraz świadczeniu usług hotelarskich

wbrew decyzji administracyjnej nakazującej wstrzymanie ich świadczenia. Projektowana zmiana stanowi konsekwencję propozycji przeniesienia części rozwiązań dotyczących wyżej wskazanej materii do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, przez dodanie rozdziału 5b pt. „Administracyjne kary pieniężne” (art. 1 pkt 10 projektu ustawy).

Art. 3 wprowadza zmiany w ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej

Zmodyfikowany zostanie załącznik do wskazanej ustawy poprzez wprowadzenie nowych przedmiotów opłaty skarbowej w postaci dokonania wpisu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, oraz zmiany wpisu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Stawka za opłatę skarbową będzie wynosiła 40 zł.

Przepisy dostosowujące i przejściowe:

W artykule 4 wskazano, iż wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, dane, uzyskane przed dniem wejścia w życie tej ustawy, przekazuje do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych do dnia 30 września 2026 r.

W artykule 5 wskazano, iż dotychczasowe wpisy do ewidencji innych obiektów zostaną dostosowane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do nowych wymogów w terminie do dnia 31 października 2026 r. pod rygorem utraty ważności wpisu z mocy prawa. Przedsiębiorca lub rolnik świadczący usługi hotelarskie w innym obiekcie będzie obowiązany przedłożyć do dnia 15 października 2026 r. do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) projekt regulaminu porządkowego.

W podanym przepisie podano także ważne reguły dostosowujące dotyczące stosowania zawartych w projekcie regulacji związanych z wymogami przeciwpożarowymi. Bowiem w przypadku obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie ustawy obowiązek przedłożenia oświadczenia i opinii, o których mowa w projektowanym art. 39 ust. 3 pkt 2 i 3, dotyczy tylko przedsiębiorcy i rolnika, którzy dokonają zgłoszenia obiektu do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 po dniu 1 stycznia 2029 r. i rozpoczną świadczenie usług hotelarskich po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy. W przypadku zaś obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy przedsiębiorca i rolnik, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są wpisani do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 albo dokonają zgłoszenia obiektu do tej ewidencji do dnia 1 stycznia 2029 r. i rozpoczną

świadczenie usług hotelarskich po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 i 3, muszą przedłożyć oświadczenie i opinię, o których mowa w projektowanym art. 39 ust. 3 pkt 2 i 3 w terminie nie dłuższym niż do dnia 1 stycznia 2030 r. Istotne ma być również to, iż ograniczeń dotyczących liczby lokali, pokoi oraz miejsc noclegowych, o których mowa w projektowanym art. 35 ust. 2a pkt 1, nie stosuje się do świadczenia usług hotelarskich w przypadkach, o których mowa w projektowanym art. 5 ust. 4, jeżeli:

- 1) pokoje z miejscami noclegowymi oraz związane z nimi kuchnie lub aneksy kuchenne – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- 2) drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej – w budynku mieszkalnym jednorodzinnym

– są wyposażone w autonomiczne czujki dymu lub objęte ochroną przez system sygnalizacji pożarowej oraz każdy lokal jest wyposażony w gaśnice zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych, do dnia wydania opinii, o której mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3, jednak nie później niż w terminie do dnia 1 stycznia 2030 r. W kuchniach oraz aneksach kuchennych dopuszcza się stosowanie urządzeń przeznaczonych do wykrywania pożaru innych niż autonomiczne czujki dymu.

Powyższe regulacje mają służyć właściwemu stosowaniu nowych przepisów rozporządzenia STR i zapewnieniu odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa w innych obiektach, w których są (mają być) świadczone usługi hotelarskie, biorąc równocześnie pod uwagę zapewnienie ich adresatom odpowiednich warunków i czasu na dostosowanie się do nowych norm.

Wedle projektowanego art. 6 w sprawach wniosków o wpis do ewidencji obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art. 1, a nierozpatrzonych na dzień wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy.

Prawidłowość funkcjonowania normowanych stosunków społecznych wobec przeprowadzanych zmian nie wymaga skonstruowania większej liczby przepisów przejściowych aniżeli te, które wskazano wyżej. Brak zatem podstaw do wprowadzenia do systemu prawnego innych tego typu przepisów.

Zgodnie z projektowanym art. 7, ustawa ma wejść w życie **po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia**. Planowany termin ma zapewnić odpowiednie *vacatio legis*, w celu przygotowania się uczestników rynku usług turystycznych do stosowania projektowanych rozwiązań.

IV. INFORMACJE DODATKOWE

Projekt nie zawiera przepisów technicznych, zatem nie podlega procedurze notyfikacji 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). Projektowany przepis dotyczący regulaminu porządkowego stanowi doprecyzowanie istniejącego już wcześniej wymogu z art. 22b. i 22c. ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich, który wprowadza obowiązek nie tylko opracowania takich standardów, ale także wprowadzenia ich przez podmioty świadczące usługi hotelarskie. Stąd też nie jest wymagana w tym względzie notyfikacja.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2026 r. poz. 936) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”, z chwilą przekazania go do uzgodnień z członkami Rady Ministrów.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw	Data sporządzenia 14.07.2026 r.
Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Sportu i Turystyki, Ministerstwo Finansów	Źródło: Prawo UE (rozporządzenie)
Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Ireneusz Raś, Sekretarz Stanu	Nr w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów UC135
Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu dr Dominik Borek, Dyrektor Departamentu Turystyki w Ministerstwie Sportu i Turystyki tel.: 22 266 33 78; e-mail: Dominik.Borek@msit.gov.pl	

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Ministerstwo Sportu i Turystyki przeprowadziło w ostatnich latach (2019–2024) prace analityczne, badania oraz spotkania, konferencje i seminaria z szeroko rozumianym środowiskiem turystycznym, między innymi na temat oceny funkcjonowania ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944). W trakcie tych prac zwracano uwagę na zmieniające się warunki świadczenia usług turystycznych zarówno na krajowym, jak i międzynarodowym rynku turystycznym, w tym zmiany oczekiwań konsumentów usług turystycznych. Podkreślano także dynamicznie zmieniające się otoczenie prawne, powodujące konieczność wprowadzenia zmian w regulacjach dotyczących turystyki. Wiele problemów sygnalizowano i diagnozowano w trakcie prac nad rozwiązaniami wspierającymi branżę turystyczną w pierwszym okresie pandemii COVID-19. Ustawa rozwiązuje także szereg problemów zaobserwowanych w ostatnich latach w obszarze działu administracji rządowej turystyka. Ostatnie trzy bardzo niespokojne lata w turystyce oraz konieczność podejmowania szybkich i zdecydowanych działań przeciwdziałających kolejnym kryzysom, nie uzasadnia podejmowania w obszarze prawa turystycznego radykalnych, reformatorskich działań. Co do zasady zmiany mają opierać się na dobrych rozwiązaniach funkcjonujących dziś w przepisach hotelarskich, pilockich i przewodnickich, ma to być więc droga ewolucji, nie zaś rewolucji w tym obszarze.

Nowelizacja ustawy o usługach hotelarskich oraz o usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych powinna nawiązywać w warstwie nomenklaturowej do aktów prawnych regulujących obszar turystyki w Polsce, czyli ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych oraz ustawy o Polskiej Organizacji Turystycznej.

Projekt doprecyzowuje obowiązujące obecnie przepisy regulujące świadczenie usług hotelarskich i przesądza, iż pojęcie usług hotelarskich na gruncie prawnym obejmuje pojęcie najmu krótkoterminowego.

Dzięki temu rozwiązaniu będzie można skuteczniej zwalczać zjawisko szarej strefy w zakresie świadczenia usług hotelarskich/najmu krótkoterminowego. Ponadto, w związku z wejściem w życie 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 2024/1028 z 29.04.2024), zwanego dalej: „rozporządzeniem STR”, który to akt prawny jest stosowany na terytorium państw UE od dnia 20 maja 2026 r., zachodzi potrzeba dostosowania krajowych regulacji do ww. przepisów (np. w zakresie dotyczącym obowiązku nadawania przez właściwe organy krajowe indywidualnych numerów identyfikacyjnych tzw. innym obiektom, w których są świadczone usługi hotelarskie; w zakresie wprowadzenia sankcji w prawie krajowym służących zabezpieczeniu właściwego stosowania przepisów rozporządzenia STR na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; w zakresie przekazywania danych dotyczących innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym).

Ponadto projekt zakłada zmiany dostosowujące przepisy ustawy z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2025 r. poz. 734, z późn. zm.).

Wskazane wyżej zagadnienie najmu krótkoterminowego jest głównym powodem przeprowadzenia niniejszych zmian. Jakkolwiek możliwość przeznaczania pomieszczeń na cele najmu krótkoterminowego, powiązana z konstytucyjnym prawem do własności i wolnością działalności gospodarczej dysponentów tych pomieszczeń – jest sama w sobie pozytywnym zjawiskiem – to jednak może generować liczne problemy społeczne, także samym inicjatorom tegoż najmu. Problemy te wynikają właśnie z braku odpowiednich regulacji, które w sposób adekwatny i proporcjonalny przeciwdziałałyby nadużywaniu wolności i praw w tej dziedzinie.

Od strony podmiotów świadczących usługi hotelarskie, nie tylko w zakresie najmu krótkoterminowego, jest to problem nieuczciwej konkurencji. Przedsiębiorcy wskazują, że podmioty znajdujące się w szarej strefie poprzez brak spełniania ustawowych wymogów odnoszą korzyść w stosunku do tych, którzy uczciwie prowadzą swą działalność. Taka sytuacja równocześnie zagraża konsumentom, narażonym na korzystanie z obiektów niespełniających m.in. wymogów przeciwpożarowych.

Nie mniej istotne są także nadużycia związane z naruszaniem zasad współżycia społecznego, których pokrzywdzonymi są osoby zamieszkujące w bliskim sąsiedztwie obiektów przeznaczonych na najem krótkoterminowy. Mieszkańcy skarżą się m.in. na akty zakłócania porządku, ciszy nocnej czy też utratę poczucia bezpieczeństwa, związaną z dużym przepływem zupełnie nieznanych osób bezpośrednio koło ich gospodarstw domowych. To wszystko wpływa na istotne zakłócenie ich dobrostanu. Z analiz Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że obecnie istniejące regulacje nie pozwalają na skuteczne przeciwdziałanie temu problemowi.

Z kolei wypracowane we współpracy z MSWiA rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbyna się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych, przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Jak wskazuje bowiem MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej.

Podsumowując tą część należy wyraźnie podkreślić, iż celem projektu nie jest przeciwdziałanie wzrostowi rynku najmu krótkoterminowego, ale dostosowanie tego rynku do konstytucyjnej wartości dobra wspólnego, w duchu poszanowania praw wszystkich osób związanych z tym zjawiskiem.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Głównym celem ustawy jest doprecyzowanie przepisów regulujących świadczenie usług hotelarskich w Polsce.

Rekomendowana jest opcja regulacyjna, która umożliwi rozwiązanie zasygnalizowanych problemów i osiągnięcie założonych celów regulacji. Wprowadzone regulacje z kolei dadzą podstawę prawną do wprowadzenia przewidzianych instrumentów. Rekomendowane jest następujące rozwiązanie o charakterze regulacyjnym:

1. Projekt doprecyzowuje pojęcie usługi hotelarskiej poprzez przyjęcie, że za usługę hotelarską uznaje się krótkotrwałą usługę trwającą nie dłużej niż 30 dni i że pojęcie to jest tożsame z pojęciem „najmu krótkoterminowego”. Doprecyzowanie nie wpływa na dotychczasowe traktowanie umów o usługi hotelarskie jako tych dotyczących najmu krótkoterminowego. Taka kwalifikacja nie doprowadzi do zatarcia granicy między umową najmu a najmu krótkoterminowego. Stanowi to wykonanie art. 3 rozporządzenia STR.

2. Projekt zmienia definicję „przedsiębiorcy” na analogiczną, jaka jest zawarta w ustawie z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. Zmiana ma na celu doszczegółowienie sytuacji, w której dziś była utrudniona możliwość rejestracji najmu krótkoterminowego przez osoby, które nie były przedsiębiorcami w rozumieniu Prawa Przedsiębiorców. Zmiana umożliwi rejestrację wszystkich obiektów najmu krótkoterminowego, niezależnie od tego kto będzie je prowadził. Zmiana nie wpłynie na kwestie podatkowe, te są niezależne od rejestracji lokalu. Stanowi to wykonanie art. 3 rozporządzenia STR.

3. Projekt przenosi do ustawy wybrane przepisy dotyczące sankcji za naruszenie zasad dotyczących świadczenia usług hotelarskich, określone dotychczas w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2166). Powyższe działanie stanowi konsekwencję wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2023 r., sygn. akt: II GSK 1458/19. Stanowi to element dodatkowy w stosunku do rozporządzenia STR.

4. Projekt wprowadza podstawę prawną do zamieszczenia na stronie ministra właściwego ds. turystyki Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (zwanego dalej: „CWTON”); ww. wykaz umożliwi zebranie w jednym centralnym punkcie informacji, dotyczących tzw. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie; CWTON będzie prowadzony na zasadach zbliżonych do Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich – CWTON będzie

miał analogiczny charakter i zakres danych jak ten drugi wykaz. Przy rejestracji obiektom będą nadawane indywidualne numery identyfikacyjne przez wójtów, burmistrzów, prezydentów miast. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w tzw. innym obiekcie niż obiekt hotelarski przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym będzie, podobnie jak obecnie, obowiązany zgłosić ten obiekt do miejscowo właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a także przedłożyć regulamin porządkowy oraz oświadczyć pod rygorem odpowiedzialności karnej, iż spełnia prawem określone wymagania (w tym m.in. przeciwpożarowe, sanitarne). Powyższe rozwiązanie stanowi jeden z etapów dostosowania przepisów krajowych do właściwego stosowania przepisów rozporządzenia STR.

5. Projekt doprecyzowuje, iż każdy obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, będzie obligatoryjnie posiadał regulamin porządkowy oraz przepisy dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa małoletnim przebywającym na terenie obiektu (przeciwdziałające wykorzystywaniu seksualnemu dzieci). W regulaminie tym znajdują się obowiązkowe informacje takie jak m.in.:

- dane osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszeń porządku i zasad bezpieczeństwa;
- określenie trwania „doby hotelowej”;
- określenie trwania „ciszy nocnej”;
- indywidualny numer identyfikacyjny nadany podczas dokonywania wpisu do ewidencji.

Obiekt będzie miał obowiązek zamieszczania regulaminów w widocznym miejscu. Regulamin ten jest elementem dodatkowym w stosunku do rozporządzenia STR.

6. Wprowadzenie administracyjnych kar pieniężnych w wysokości do 50 000 zł w zakresie:

- używania oznaczeń, które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu nakładanych przez organy prowadzące ewidencję obiektów hotelarskich;
- prowadzenia działalności polegającej na świadczeniu usług hotelarskich bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i kategorii lub uzyskania wpisu do właściwej ewidencji albo po jego zawieszeniu;
- niepodania w ofertach usług hotelarskich informacji o numerze ID nadanym w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub numerze wpisu do ewidencji innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie;
- naruszania obowiązków lub warunków określonych w art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 rozporządzenia STR przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym.

Wobec braku szczególnej regulacji administracyjne kary pieniężne będą nakładane i wymierzane na zasadach KPA, a dokładniej jego Działu IVA. Opisane delikty administracyjne stanowią wykonanie art. 15 rozporządzenia STR z wyjątkiem tych opisywanych znamion, które dotyczą wprowadzaniu klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii oraz zaszeregowania.

7. Wprowadzenie możliwości wykreślenia obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie z właściwej ewidencji w przypadku powtarzających się naruszeń prawa w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego, a w przypadku takiego wykreślenia będzie istniała ponowna możliwość uzyskania wpisu do ewidencji dopiero po upływie 1 roku od wykreślenia go z ewidencji. W okresie wykreślenia będzie obowiązywał zakaz świadczenia usług hotelarskich w obiekcie. Rozwiązanie to nie ma bezpośredniego związku z rozporządzeniem STR.

8. Wprowadzenie możliwości wnioskowania przez osoby zamieszkujące w zabudowie wielorodzinnej lub jednorodzinnej, także w nieruchomości sąsiedniej, uprawnione organy wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej, w przypadku najmu krótkoterminowego świadczonego w obiektach zbiorowego zamieszkania, o dokonanie kontroli obiektu. Rozwiązanie to nie ma bezpośredniego związku z rozporządzeniem STR.

9. Brak spełnienia przez inny obiekt, w którym świadczy się usługi hotelarskie, wymagań określonych w ustawie, wykazanych w wyniku kontroli, będzie podstawą do wykreślenia obiektu z ewidencji. Z kolei niepoddanie się kontroli będzie skutkowało zawieszeniem wpisu takiego obiektu do czasu poddania się kontroli – usunięcie zawieszenia wpisu po poddaniu się kontroli będzie musiało nastąpić niezależnie od tego, czy kontrola wykaże naruszenie wymogów, czy nie. Wskazane czynności będą miały charakter czynności materialno-technicznych. Rozwiązanie to nie ma bezpośredniego związku z rozporządzeniem STR.

Następujące projektowane przepisy wynikają bezpośrednio z konieczności dostosowania polskiego systemu prawnego do stosowania rozporządzenia STR: art. 1 pkt 1 lit. a i b, art. 1 pkt 1 lit. c, art. 1 pkt 4 lit. b, art. 1 pkt 7, art. 1 pkt 9 w zakresie dodawanego art. 44d, art. 1 pkt 10, art. 2–4 i art. 5 w zakresie ust. 1 oraz art. 7. Pozostałe przepisy projektu ustawy wykraczają poza bezpośredni związek z rozporządzeniem STR.

W toku prac nad projektem analizowano alternatywne sposoby rozwiązania wskazanego problemu. Zważywszy na wynikającą z rozporządzenia STR konieczność stworzenia centralnego rejestru oraz brak możliwości legalnego uregulowania tych kwestii na poziomie lokalnym w drodze aktów prawa miejscowego siłą rzeczy opcji alternatywnych było niewiele. W przekonaniu projektodawców należało odrzucić wymaganie zgody wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni na świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach na terenach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni z uwagi na poważne wątpliwości co do konstytucyjności takiego rozwiązania, w szczególności odnośnie zgodności z konstytucyjną zasadą proporcjonalności. Odrzucono zatem rozwiązanie, które w intensywniejszy sposób wpływałoby na korzystanie z prawa własności. Odnosząc się zaś do opcji alternatywnych mniej wpływających na prawa własności i wolność działalności gospodarczej, należy stwierdzić, iż nie odnotowano odpowiednich rozwiązań wartych szerszego omówienia. Zaprezentowane w projekcie rozwiązania mają charakter minimalistyczny w stosunku do charakteru ingerencji w korzystaniu z tych praw, w pełni je respektując i harmonizując z innymi konstytucyjnymi wartościami. Zarazem jest to minimum, bez którego niemożliwe jest adekwatne rozwiązanie problemu nadużywania, skądinąd pozytywnego zjawiska, najmu krótkoterminowego.

Projekt nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkalnych na użytkowe, a wyłącznie procedurę dostosowania lokalu do wymogów przeciwpożarowych. Ww. kwestie wynikają bowiem z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiemy według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W wyniku analizy problemów, które mają być rozwiązane w przedmiotowej ustawie stwierdzono, iż nie da się zastosować do ich rozwiązania działań nieregulacyjnych, ponieważ w tej formie byłyby one nieskuteczne i niemożliwe do wyegzekwowania na gruncie prawnym. Działania nieregulacyjne takie jak samoregulacje, w szczególności kodeksy dobrych praktyk, kampanie informacyjne, znaki jakości, certyfikaty, konferencje, seminaria itp. nie dają możliwości osiągnięcia założonych celów i rozwiązania zasygnalizowanych problemów.

Na obecnym etapie jest zbyt wcześnie by stwierdzić, jak poszczególne państwa członkowskie UE zapewnią właściwe stosowanie przepisów rozporządzenia STR. Termin rozpoczęcia stosowania rozporządzenia STR ustalono na okres przypadający od dnia 20 maja 2026 r. Do tego dnia państwa członkowskie zobowiązane zostały do przyjęcia i publikacji stosownych przepisów ustawowych i wykonawczych mających na celu właściwe stosowanie rozporządzenia STR na ich terytorium (dotyczy w szczególności wprowadzenia skutecznych, proporcjonalnych i odstraszających sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń przepisów rozporządzenia STR przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym i przez wynajmujących tzw. inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie). Obecnie w krajach Europy Zachodniej (Hiszpania, Francja, Niemcy) platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, tj. platformy internetowe w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, które umożliwiają klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, co do zasady publikują w ogłoszeniach dotyczących najmu krótkoterminowego numery identyfikacyjne z ewidencji miejskich dotyczące danego obiektu w którym są świadczone usługi hotelarskie lub podmiotu świadczącego takie usługi.

Przechodząc zaś do rozwiązań przyjętych w innych państwach (a dokładniej na szczeblu przynajmniej kilku miast w tych państwach) spoza zakresu wymaganego przez rozporządzenie STR, należy zauważyć dużą różnorodność zastosowanych środków prawnej interwencji w dziedzinie najmu krótkoterminowego. Wśród nich znajdują się bowiem konieczność uzyskania zezwolenia/licencji (Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy, Wielka Brytania, Portugalia, Irlandia, Belgia), limity dni wynajmu (Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy, Wielka Brytania, Portugalia, Irlandia, Belgia), ograniczenia strefowe (Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy, Wielka Brytania, Portugalia, Irlandia, Belgia) czy wymogi bezpieczeństwa (Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy, Wielka Brytania, Portugalia, Irlandia, Belgia).

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Klienci korzystający z usług hotelarskich, w tym najmu krótkoterminowego	34,2 mln	GUS – Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2022 roku Dostępne na: https://stat.gov.pl/download/gf	Konkretyzacja minimalnych praw i obowiązków w ramach świadczonej usługi hotelarskiej.

		x/portalinformacyjny/pl/default aktualnosci/5494/18/1/1/wykorzystanie_turystycznych_obiektow_noclegowych_w_2022_r.pdf [data dostępu: 11.09.2023]	
Przedsiębiorcy świadczący usługi hotelarskie, w tym MŚP	34 tys. obiektów, w których przedsiębiorcy świadczą usługi hotelarskie	GUS – Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2022 roku	Nowe obowiązki przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich, nowe obowiązki informacyjne.
Wspólnoty mieszkaniowe	190 tys. (2023 r.)	GUS – Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON, 2023 r. Dostępne na: https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/default aktualnosci/5504/1/28/1/zmiany_strukturalne_grup_podmiotow_w_gospodarki_narodowej_w_rejestrze_regon_2023.pdf [data dostępu: 11.09.2023]	Nowe uprawnienia w zakresie możliwości składania wniosków o kontrole w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.
Spółdzielnie mieszkaniowe	3,5 tys. (2022 r.)	Opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych REGON i Centralnego Ośrodka Informacji Gospodarczej Dostępne na: https://irmir.pl/wp-content/uploads/2023/12/Dzialalnosc-i-znaczenie-spoldzielni-mieszkaniowych-w-Polsce.pdf [data dostępu: 11.09.2023]	Nowe uprawnienia w zakresie możliwości składania wniosków o kontrole w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.
MSiT	1		Prowadzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (CWTON).
Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkotrwałym			Przekazywanie danych dotyczących innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie za pośrednictwem CWTON, zgodnie z rozporządzeniem STR.
Wójtowie, Burmistrzowie, Prezydenci Miast	1548 wójtów, 822 burmistrzów, 107 prezydentów miast	Państwowa Komisja Wyborcza	Nowe obowiązki rejestracyjne wójtów, burmistrzów oraz prezydentów miast w zakresie innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, przekazywanie danych do CWTON.
Marszałkowie województw	16	GUS	Nowe obowiązki w zakresie nakładania administracyjnych kar pieniężnych w drodze decyzji administracyjnych na wniosek wójtów, burmistrzów, prezydentów miast na naruszające ustawowe przepisy podmioty świadczące usługi hotelarskie w tzw. innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz platformy internetowe

			pośredniczące w najmie krótkoterminowym.
5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji			
Przeprowadzono konsultacje publiczne i opiniowanie. Czas na zgłaszanie uwag: 30 dni od dnia otrzymania projektu. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. <i>o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa</i> (Dz. U. z 2026 r. poz. 936), a także § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – <i>Regulamin pracy Rady Ministrów</i> (M.P. z 2026 r. poz. 404), projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministra Sportu i Turystyki oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Ze względu na specyfikę regulacji objętych projektowaną ustawą projekt został skierowany w ramach konsultacji do następujących podmiotów: 1. Polska Izba Turystyki; 2. Izba Turystyki RP; 3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Agentów Turystyki; 4. Polska Izba Turystyki Młodzieżowej; 5. Związek Prywatnych Pracodawców Turystyki Lewiatan; 6. Forum Turystyki Przyjazdowej; 7. Polska Izba Turystyki; 8. Forum Regionalnych Organizacji Turystycznych; 9. Ogólnopolskie Porozumienie Lokalnych Organizacji Turystycznych; 10. Polskie Stowarzyszenie Turystyki; 11. Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego; 12. Polska Federacja Campingu i Caravaningu; 13. Polskie Towarzystwo Schronisk Młodzieżowych; 14. Polska Federacja Turystyki Wiejskiej „Gospodarstwa Gościnne”; 15. Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze; 16. Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego; 17. Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce; 18. Stowarzyszenie Mieszkaniczyk; 19. Świętokrzyska ROT; 20. Forum ROT-ów; 21. Małopolska ROT; 22. Wielkopolska ROT; 23. Opolska ROT; 24. Lubelska ROT; 25. Śląska ROT; 26. Podkarpacka ROT; 27. Dolnośląska OT; 28. Kuj-Pom ROT; 29. Lubuska ROT; 30. Pomorska ROT; 31. Podlaska ROT; 32. Łódzka ROT; 33. Warm-Maz ROT; 34. Mazowiecka ROT; 35. Zachodniopomorska ROT; 36. LOT Krynica Morska; 37. Poznańska LOT; 38. Gdańska LOT; 39. LOT Kaszuby Północne; 40. Łódzka LOT; 41. LOT Szklarska Poręba; 42. Związek Gmin Jurajskich; 43. Szczecinecka LOT; 44. LOT KOCIEWIE; 45. Ogólnopolskie Porozumienie LOT-ów -Darłowska LOT;			

46. Krakowska OT;
47. LOT Kraina Lessowych Wąwozów;
48. Bydgoska LOT;
49. LOT Sandomierz;
50. Krynicka LOT;
51. Warszawska LOT;
52. LOT w Łebie;
53. LOT POJEZIERZE BRODNICKIE;
54. LOT Szczecin;
55. LOT Aglomeracja Wałbrzyska;
56. Wrocławska Organizacja Turystyczna;
57. Przewodnicząca LOT Gminy Sztutowo;
58. Stowarzyszenie Organizatorów Incentive Travel;
59. Stowarzyszenie Branży Eventowej;
60. Turystyczna Organizacja Otwarta;
61. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny;
62. Polska Organizacja Turystyczna;
63. Polska Izba Ubezpieczeń;
64. Stowarzyszenie Porozumienie Gmin Górskich;
65. Rada Działalności Pożytku Publicznego;
66. Rada Dialogu Społecznego;
67. Pracodawcy RP;
68. Związek Pracodawców Business Centre Club;
69. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
70. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
71. Polskie Towarzystwo Gospodarcze;
72. Związek Miast Polskich;
73. Unia Metropolii Polskich;
74. Związek Rzemiosła Polskiego;
75. Konfederacja Lewiatan;
76. Europejskie Stowarzyszenie Przedsiębiorców Turystycznych;
77. Fundacja Polskie Hotele Niezależne;
78. Stowarzyszenie Gmin Uzdrowiskowych RP;
79. Stowarzyszenie Prawa Konkurencji.

Projektodawca dokonał analizy zgłaszanych uwag w ramach konsultacji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
Dochody ogółem	0,3	0,350	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	3,8
budżet państwa	0,285	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	0,3325	3,61
JST	0,015	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,19
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	0,3	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	1,33
budżet państwa	0,3	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	0,103	1,33
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0,0	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	0,247	2,47
budżet państwa	-0,015	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	0,2295	2,28
JST	0,015	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,0175	0,19
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Projektowane rozwiązania zostaną sfinansowane w ramach limitu wydatków cz. 40 – Turystyka i nie będą stanowić podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki na ten cel z budżetu państwa. Źródłem finansowania rozwiązań związanych z uruchomieniem CWTON (w szacowanej kwocie 100 tys. zł rocznie od roku 2027, które przeznaczy się na obsługę administracyjną) będzie budżet państwa (cz. 40 – CWTON oraz obsługa działań marszałków województw). Uruchomienie instrumentu CWTON (wyłącznie dla obiektów najmu krótkoterminowego) wynika wprost z regulacji rozporządzenia STR. Przyjęte założenia oraz metodyka szacowania wydatków na budowę i utrzymanie CWTON wynikają z doświadczenia uzyskanego przy tworzeniu Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Odnosnie finansowania zadań wykonywanych przez marszałków województw podkreślić należy, iż zgodnie z obecnie obowiązującym art. 2a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, zadania te są zadaniami z zakresu administracji rządowej. W związku z powyższym przewidywane w przedmiotowym projekcie zadania marszałków województw będą finansowane z budżetu państwa. Koszty realizacji dodatkowych zadań marszałka zostaną sfinansowane ze środków planowanych w ramach budżetów wojewodów. W przypadku uzasadnionego niedoboru środków na realizację zadań odpowiednio zostaną uruchomione środki z rezerwy celowej.							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Predykcja kosztów została sporządzona na bazie dotychczasowych doświadczeń dotyczących prowadzenia Systemu Rejestrów w Turystyce – turystyka.gov.pl. Wyliczenia dla skutków finansowych dotyczą w głównej mierze systemu teleinformatycznego CWTON. Z danych statystycznych wynika, że w 2025 r. nałożono 48 mandatów w sprawach dotyczących naruszeń przepisów turystycznych na podstawie art. 60(1) § 4 Kodeksu wykroczeń, natomiast w 2024 r. odnotowano 18 takich przypadków. Oszacowano, że JST będą otrzymywały dodatkowo około 3 tysiące złotych rocznie za obsługę działań marszałków województw. Kwota 3000 zł wynika z poniższego założenia, iż rocznie będzie wydanych około 11–12 decyzji nakładających kary pieniężne, co przemnożono przez kwotę 250 zł. Założono bowiem, iż obsługa jednej sprawy będzie wynosiła 250 zł. Kwota 250 zł wynika natomiast z pomnożenia obowiązującej minimalnej stawki godzinowej przez 8, a więc przez dobową normę czasu pracy. Przyjmuje się, że w kolejnych latach postępowania w podobnych sprawach, prowadzone w trybie karno-administracyjnym z uwzględnieniem możliwości wniesienia środka odwoławczego, będą skutkowały nałożeniem około 11–12 kar w drodze decyzji administracyjnej rocznie w skali kraju. Zakładając średnią wysokość kary na poziomie 30 000 zł, prognozowane roczne wpływy z tytułu nakładanych kar mogą wynieść około 350 000 zł. Kwotę tę uzyskano na podstawie hipotetycznego założenia, co do wydawania decyzji w zakresie naruszenia trzech stypizowanych sytuacji z proponowanych art. 45e–45f oraz decyzji z tytułu naruszenia stypizowanego w proponowanym art. 45g. W zakresie zadań gmin, nie ulegną one zwiększeniu, gdyż będą wykonywane, co do zasady, na podstawie dotychczasowych przepisów, z wykorzystaniem nowoczesnego, nieodpłatnego narzędzia, jakim będzie CWTON. Z kolei projektowany art. 42 ust. 3, wprowadzający obowiązek przekazywania tych informacji w formie elektronicznej należy uznać nie tyle za nowe zadanie, co za nowe narzędzie realizacji dotychczasowych zadań. Wskazać także trzeba, iż jednostki samorządu terytorialnego odprowadzają pobrane dochody z tytułu realizacji zadań zleconych na rachunek budżetu państwa po stosownym potrąceniu określonej ich części wraz ze wskazaniem kwot należnych samorządowi województwa z tytułu oszacowanych kar. W myśl art. 7 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, źródłami dochodów własnych województwa jest m.in.: 5,0 % dochodów uzyskiwanych na rzecz budżetu państwa w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami. Kwoty te zostały ujęte w tabeli powyżej jako dochody jednostek samorządu terytorialnego. Oszacowanie dochodów gmin z tytułu opłaty za dokonanie wpisu obiektu do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 (art. 39 ust. 3 pkt 4) nie jest możliwe z uwagi na brak zagregowanych danych dotyczących dokonywanych wpisów do tych ewidencji. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa) organem podatkowym obsługującym pobieranie opłaty skarbowej za wpis do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3 jest wójt, burmistrz (prezydent miasta).							
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian	0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)	

W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zwiększenie wymogów dla prowadzących działalność najmu krótkoterminowego, przede wszystkim w postaci obowiązku rejestracyjnego, których spełnienie będzie obwarowane adekwatnymi i proporcjonalnymi sankcjami. Ostatecznie przełoży się to jednak na ogólne polepszenie sytuacji uczciwie działających przedsiębiorców w tej dziedzinie poprzez rozwiązania przeciwdziałające istnieniu szarej strefy. Polepszenie sytuacji należy odnieść nie tylko do prowadzących działalność najmu krótkoterminowego, ale również do wszystkich przedsiębiorców zajmujących się usługami hotelarskimi. Nielegalnie prowadzony najem krótkoterminowy stanowi bowiem nieuczciwą konkurencję także względem „klasycznych” usługodawców tego typu usług, jak np. hotele, pensjonaty.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zwiększenie wymogów dla obywateli prowadzących działalność najmu krótkoterminowego. Brak wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.						
Niemierzalne	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Wzrost poziomu bezpieczeństwa w sektorze usług turystycznych (świadczenia usług hotelarskich), jak również poprawa poziomu bezpieczeństwa w odniesieniu do przypadków innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej lub jednorodzinnej (w tym dot. innych niż najemcy osób zamieszkujących w zabudowie wielorodzinnej lub jednorodzinnej).						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Obowiązek posiadania regulaminów porządkowych może przyczynić się do bardziej klarownych i przejrzystych stosunków między przedsiębiorcami a ich klientami, co pozwoli ograniczyć ewentualne spory między nimi.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Wprowadzenie obowiązku uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 40 zł za wpis do ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie, nie stanowi istotnego obciążenia finansowego dla osób chcących świadczyć takie usługi z uwagi na swoją niewielką wysokość. Podkreślić należy, iż rozporządzenie STR w art. 4 ust. 3 pkt b zezwala na to, aby procedury rejestracji podlegały rozsądnej i proporcjonalnej opłacie. Wprowadzana opłata za wpis spełnia te kryteria.						
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu								
☐ nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).				☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy				
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:				☒ zwiększenie liczby dokumentów ☒ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.				☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy				
Komentarz: Projekt zakłada wprowadzenie szeregu nowych oraz modyfikację istniejących obowiązków informacyjnych na przedsiębiorców turystycznych, tj. przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie – dostawców usług turystycznych (w tym rolników świadczących takie usługi w gospodarstwie rolnym). Wspomniane obowiązki wymagają przetwarzania posiadanych danych w celu ich wykonania, jak również generowania nowych danych, wypełniania stosownych								

kwestionariuszy, sporządzania właściwej dokumentacji i przekazywania wymaganych informacji do adresata, archiwizacji informacji. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy obowiązki związane z przekazywaniem danych do CWTON (w tym przez platformy pośredniczące w najmie krótkoterwałym, zgodnie z rozporządzeniem STR), dokonaniem odpowiednich czynności przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie hotelarskim lub innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie; składania oświadczeń o spełnianiu prawem określonych wymogów pod rygorem odpowiedzialności karnej).

W odniesieniu do obciążenia organów publicznych trzeba skonstatować zwiększenie takiego obciążenia w stosunku do ministra właściwego do spraw turystyki, który będzie odpowiedzialny za obsługę CWTON. Ponadto ograniczenie szarej strefy w tej dziedzinie może wpłynąć na wzrost rozpatrywanych spraw przez organy samorządu gminnego i wojewódzkiego np. w postaci przeprowadzanych kontroli, postępowań administracyjnych itd.

W niniejszym projekcie nie ma możliwości zastosowania podejścia „one in, one out”. Przedmiotowy projekt nie zawiera obciążeń administracyjnych w stosunku do przedsiębiorców, nie licząc wspomnianych obowiązków informacyjnych. Aktualnie nie udało się zidentyfikować innych wymogów w zmienianych ustawach, których usunięcie lub modyfikacja byłaby stosowna. Nadmienić należy, iż proponowany wymóg wprowadzenia regulaminu porządkowego jest ściśle związany z obowiązkiem nałożonym przez ustawę o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich (Dz. U. z 2024 r. poz. 1802) ustalenia standardów ochrony małoletnich, który zgodnie z art. 22c ust. 3 tej ustawy dotyczy także podmiotów świadczących usługi hotelarskie.

Przedmiotowy projekt zawiera przepis przejściowy (projektowany art. 5), który m.in. umożliwia dostosowanie obiektów wykorzystywanych na najem krótkoterminowy do wymogów przeciwpożarowych. Bowiem w przypadku obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie ustawy obowiązek przedłożenia oświadczenia i opinii, o których mowa w projektowanym art. 39 ust. 3 pkt 2 i 3, dotyczy tylko przedsiębiorcy i rolnika, którzy dokonają zgłoszenia obiektu do ewidencji innych obiektów po dniu 1 stycznia 2029 r. i rozpoczną świadczenie usług hotelarskich po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy. W przypadku zaś obiektów oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy przedsiębiorca i rolnik, którzy w dniu wejścia w życie ustawy są wpisani do ewidencji innych obiektów albo dokonają zgłoszenia obiektu do tej ewidencji do dnia 1 stycznia 2029 r. i rozpoczną świadczenie usług hotelarskich po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy, muszą przedłożyć wskazane oświadczenie i opinię w terminie nie dłuższym niż do dnia 1 stycznia 2030 r. Istotne ma być również to, iż ograniczeń dotyczących liczby lokali, pokoi oraz miejsc noclegowych, o których mowa w projektowanym art. 35 ust. 2a pkt 1, nie stosuje się do świadczenia usług hotelarskich w przypadkach, o których mowa w projektowanym art. 5 ust. 4, jeżeli spełni się szczegółowo określone warunki, jednak nie później niż w terminie do dnia 1 stycznia 2030 r.

9. Wpływ na rynek pracy

Przewiduje się potencjalnie korzystny wpływ regulacji na rynek pracy, w szczególności w sektorze turystyki. Wejście w życie projektowanych regulacji może, lecz nie musi (z uwagi na wykonywanie części zadań już w chwili obecnej dot. obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w ramach dotychczasowych obowiązków) spowodować konieczność zatrudnienia dodatkowych pracowników w urzędach gmin/miast oraz urzędach marszałkowskich.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☒ informatyzacja ☐ zdrowie
--	--	--

Omówienie wpływu	Projekt wprowadza podstawę prawną do zamieszczenia na stronie ministra właściwego ds. turystyki CWTON; ww. wykaz umożliwi zebranie w jednym centralnym punkcie informacji, dotyczących tzw. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie; CWTON będzie prowadzony na zasadach analogicznych jak Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich, z tym że dane dotyczące innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, byłyby zamieszczane w CWTON na podstawie danych przekazywanych w formie elektronicznej przez organy prowadzące ewidencje ww. obiektów, tj. wójtów, burmistrzów i prezydentów miast. Przy rejestracji (elektronicznej) obiektom będą nadawane indywidualne numery identyfikacyjne. Wprowadzone zostaną wysokie kary za naruszenia obowiązków związanych z ewidencjonowaniem obiektów świadczących usługi hotelarskie. Powyższe rozwiązanie stanowi jeden z etapów dostosowania przepisów krajowych do właściwego stosowania przepisów rozporządzenia STR.
------------------	--

	Należy wskazać, że Ministerstwo Sportu i Turystyki w sierpniu 2023 r. zakończyło realizację projektu „Otwarte Dane Plus” w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Oś Priorytetowa 2 „E-administracja otwarty rząd”, Działanie 2.3 „Cyfrowa dostępność i użyteczność informacji sektora publicznego”. Głównym produktem projektu jest właśnie System Rejestrów Publicznych w Turystyce pod adresem www.turystyka.gov.pl. Utworzony System umożliwia dostęp do informacji o ofercie turystycznej w Polsce, co w założeniu powinno przekładać się na wzrost bezpieczeństwa wypoczynku. Dzięki systemowi, obecnie można sprawdzić legalnie działające obiekty hotelarskie w całej Polsce. Możliwość prowadzenia w ramach ww. Systemu Rejestrów Publicznych w Turystyce CWTON pozwoli na uzupełnienie dostępu do informacji także wobec innych obiektów świadczących usługi hotelarskie. W projektowanych przepisach zaproponowano ponadto, żeby przekazywanie przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, danych do CWTON rozpoczęło się nie później niż z dniem wejścia w życie ustawy, a więc w ciągu 14 dni od dnia jej ogłoszenia. Termin ten wynika z konieczności zachowania odpowiedniej <i>vacatio legis</i> oraz możliwie jak najszybszego dostosowania do rozporządzenia STR. Minimalna funkcjonalność CWTON, uwzględniająca konieczność zapewnienia sprawnego procesu gromadzenia i aktualizacji oraz analizy danych zawartych w ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, a także konieczność zapewnienia bezpiecznego przesyłu i weryfikacji danych i informacji drogą teletransmisji danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, zostanie określona przepisami rozporządzenia ministra właściwego do spraw turystyki. Zadanie dotyczące prowadzenia CWTON jest realizacją długofalowych celów rozwojowych dla turystyki, jakimi są cyfryzacja polskiej gospodarki, szersze korzystanie z e-usług, a także odbudowa i wzmocnienie rodzimej turystyki w postcovidowej rzeczywistości, rozwój cyfrowej dostępności i użyteczności informacji sektora publicznego. Osoby korzystające z usług turystycznych w naszym kraju będą miały pełen dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji na ten temat. Wprowadzone rozwiązania zapewnią weryfikację legalnie działających obiektów noclegowych w Polsce. Takie działanie może wpłynąć na budowanie atrakcyjności danej gminy/województwa oraz tzw. innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Ponadto celem jest wzrost popularności wspomnianych obiektów oraz świadomości konsumentów co do jakości wybieranych przez nich usług turystycznych.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Zgodnie z projektowanym art. 7, ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia . Planowany termin ma zapewnić odpowiednie <i>vacatio legis</i> , w celu przygotowania się uczestników rynku usług turystycznych do stosowania projektowanych rozwiązań.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Miernikami będą liczby podmiotów wykonujących daną działalność, liczba nałożonych administracyjnych kar pieniężnych oraz ich wysokość.	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	
1. GUS- Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2022 roku 2. GUS- Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2023 roku	

Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2022 roku

Dotyczy turystycznych obiektów noclegowych posiadających 10 lub więcej miejsc noclegowych

06.04.2023 r.

↑ 54,3%

Wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w turystycznych obiektach noclegowych w porównaniu z 2021 r.

Z turystycznych obiektów noclegowych w 2022 r. skorzystało 34,2 mln turystów, którym udzielono 90,0 mln noclegów. W porównaniu z 2021 r. było to odpowiednio o 54,3% i 43,2% więcej. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w 2022 r. wyniósł 40,4% i w porównaniu z poprzednim rokiem był wyższy o 8,1 p.proc.

W 2022 r. w Polsce odnotowano wzrost liczby turystów i noclegów w porównaniu z poprzednim rokiem. Wpływ na wzrost turystów miały dwa czynniki: brak obostrzeń wynikających z pandemii Covid-19 w funkcjonowaniu bazy noclegowej oraz zbrojna agresja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, która spowodowała masowy napływ ukraińskich uchodźców do Polski, korzystających w dużej mierze z turystycznych obiektów noclegowych.

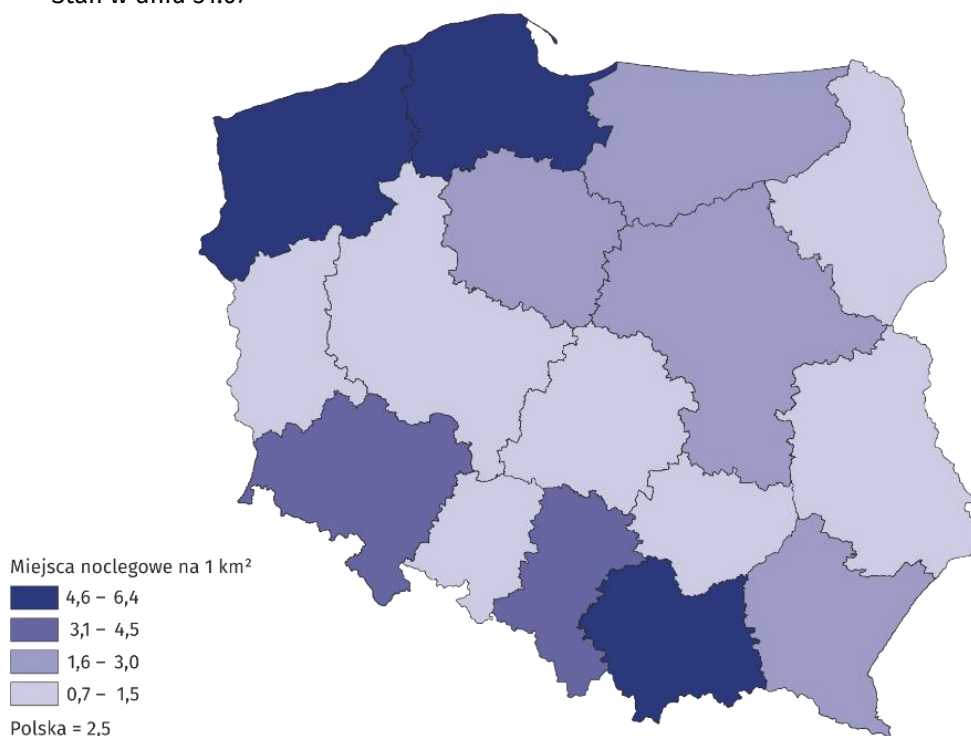
Baza noclegowa

Według stanu w dniu 31 lipca 2022 r. w Polsce działalność prowadziły 9766 turystyczne obiekty noclegowe i było ich o 176 (tj. 1,8%) mniej niż rok wcześniej. Poza hotelami (wzrost o 48 obiektów), motelami (wzrost o 2 obiekty), zespołami domków turystycznych i kempingami (wzrost po 1 obiekcie) oraz domami pracy twórczej (bez zmian w porównaniu z rokiem poprzednim) spadki liczby obiektów działających w lipcu 2022 r. odnotowano we wszystkich pozostałych rodzajach obiektów, w tym największy w pokojach gościnnych / kwaterach prywatnych (o 70 obiektów).

W lipcu 2022 r. w Polsce funkcjonowało 9,8 tys. turystycznych obiektów noclegowych

Mapa 1. Wskaźnik gęstości bazy noclegowej w 2022 r.

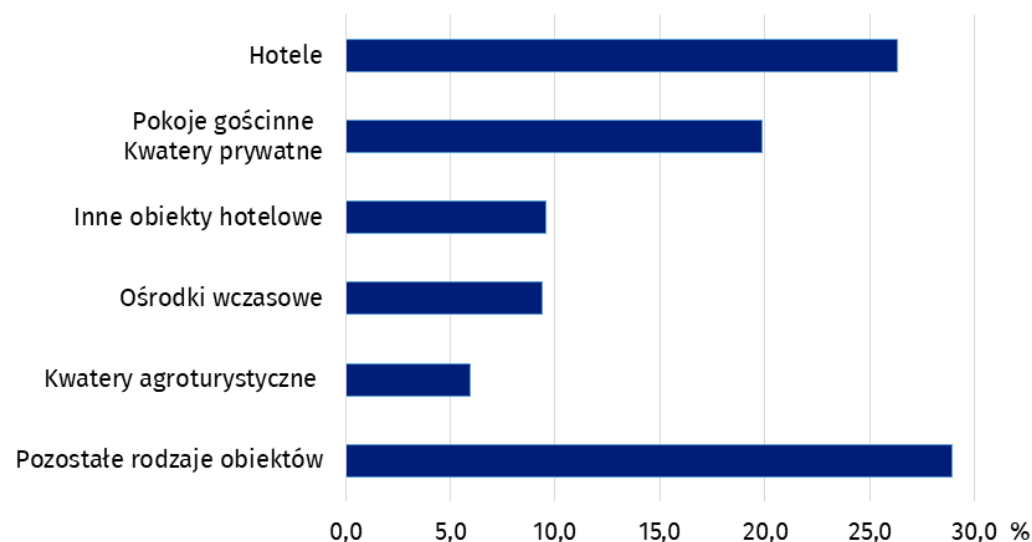
Stan w dniu 31.07



Biorąc pod uwagę standard świadczonych usług noclegowych, baza noclegowa składała się z 3974 obiektów hotelowych¹ i 5792 pozostałych obiektów². Wśród obiektów hotelowych najliczniejszą grupę, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele – 2569 oraz inne obiekty hotelowe, do których zaliczały się m.in. domy gościnne i zajazdy. W końcu lipca 2022 r. takich obiektów było o 933 (o 2,5%) mniej niż w 2021 r.

Wśród pozostałych obiektów najliczniej reprezentowane były pokoje gościnne / kwatery prywatne – 1937 obiektów (o 3,5% mniej niż rok wcześniej) oraz ośrodki wczasowe – 918 obiektów, które w 2022 r. odnotowały spadek o 3,1% w stosunku do roku poprzedniego.

Wykres 1. Turystyczne obiekty noclegowe według rodzajów



W końcu lipca 2022 r. obiekty noclegowe oferowały turystom 779,9 tys. miejsc noclegowych, w tym 71,7% stanowiły miejsca całoroczne. W odniesieniu do roku poprzedniego liczba miejsc noclegowych była mniejsza o 4,2 tys. (tj. o 0,5%). Wskaźnik gęstości bazy noclegowej mierzony liczbą miejsc noclegowych na 1 km² powierzchni był taki sam, jak rok wcześniej i wyniósł 2,5.

Największy zasób bazy noclegowej posiadało województwo zachodniopomorskie – 143,3 tys. miejsc noclegowych. Na kolejnych miejscach uplasowały się województwa pomorskie i małopolskie, które w 2022 r. oferowały turystom odpowiednio 110,9 tys. i 97,9 tys. miejsc noclegowych, przy czym w województwie małopolskim zdecydowana większość (91,8%) to miejsca całoroczne, a w zachodniopomorskim i pomorskim przeważały miejsca sezonowe.

Jeden turystyczny obiekt noclegowy liczył średnio 80 miejsc noclegowych (przed rokiem 79). Podobnie jak w 2021 r. najwięcej miejsc oferowały hotele (302,8 tys.) oraz ośrodki wczasowe (116,6 tys.).

Turyści w bazie noclegowej

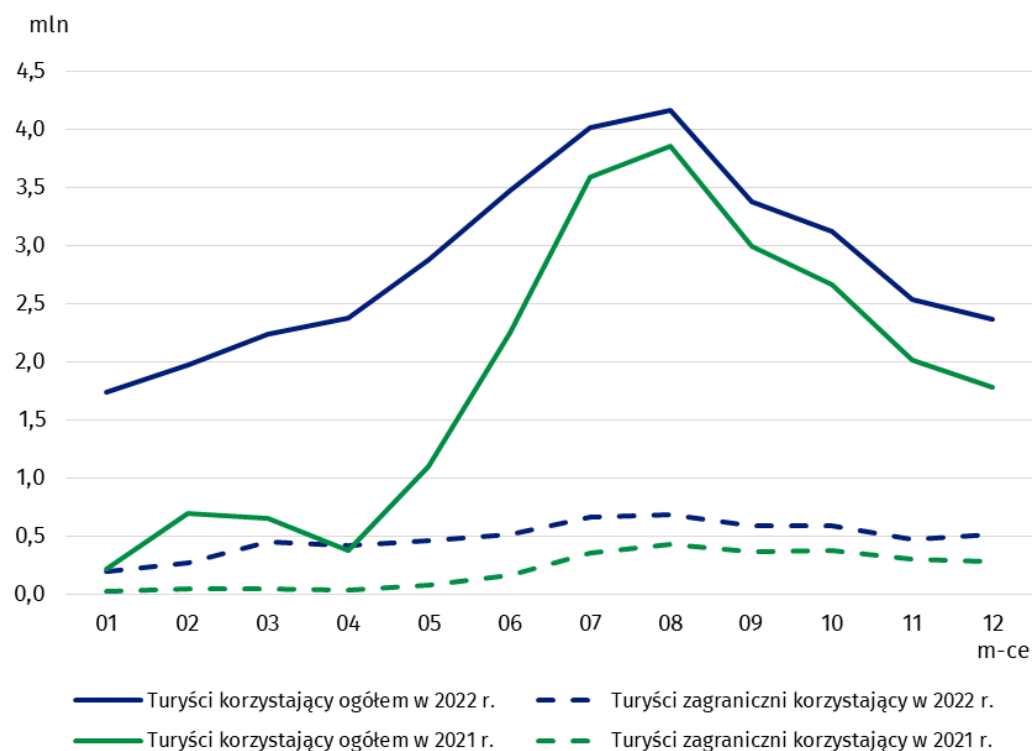
W 2022 r. w turystycznych obiektach noclegowych zatrzymało się 34,2 mln turystów i było to o 12,1 mln więcej (tj. o 54,3%) niż w roku poprzednim. W obiektach hotelowych nocowało 27,2 mln osób, w tym najwięcej zatrzymało się w hotelach – 23,8 mln (tj. o 65,6% więcej niż w 2021 r.). W pozostałych turystycznych obiektach nocowało 7,1 mln turystów, w tym najwięcej osób przebywało w ośrodkach wczasowych – 1,8 mln (o 23,5% więcej). Zainteresowaniem wśród turystów cieszyły się także noclegi w pokojach gościnnych oraz ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych, w których nocowało odpowiednio 891,6 tys. (o 27,4% więcej) i 864,9 tys. (o 25,2% więcej) osób. Z noclegów w zakładach uzdrowiskowych w 2022 r. skorzystało 832,9 tys. osób (o 38,9% więcej niż w roku 2021).

¹ Hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe.

² Domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, szkolne schroniska młodzieżowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej, zespoły domków turystycznych, kempingi, pola biwakowe, hostele, zakłady uzdrowiskowe, pokoje gościnne (kwatery prywatne), kwatery agroturystyczne, pozostałe turystyczne obiekty noclegowe.

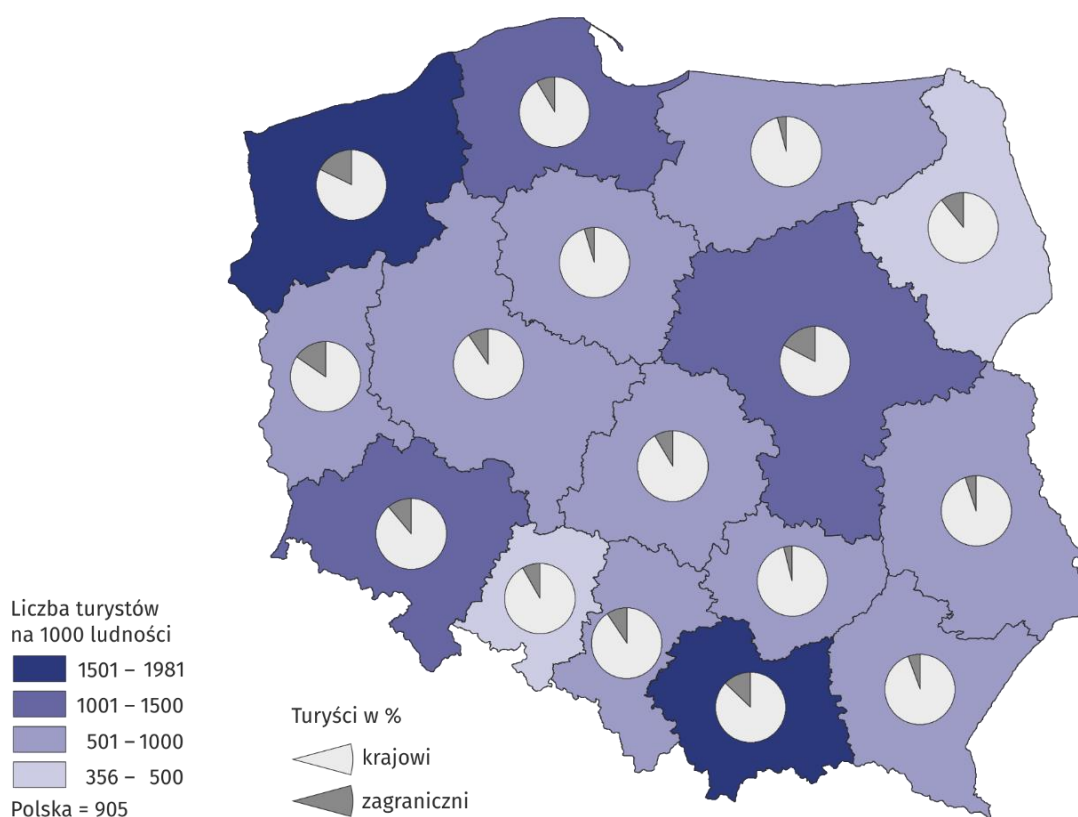
W 2022 r. ponad 2/3 turystów korzystających z bazy noclegowej zatrzymało się w hotelach

Wykres 2. Turyści w turystycznych obiektach noclegowych według miesięcy



Największa liczba turystów przebywała w obiektach noclegowych zlokalizowanych w województwie mazowieckim – 5,9 mln, następnie w małopolskim – 5,2 mln oraz po ponad 3 mln w województwach: dolnośląskim (3,7 mln), zachodniopomorskim i pomorskim (po 3,3 mln). W porównaniu z 2021 r. wzrost liczby turystów korzystających z bazy noclegowej odnotowano we wszystkich województwach, w tym największy wystąpił w województwie mazowieckim (o 94,7%), a najmniejszy w warmińsko-mazurskim (o 28,6%).

Mapa 2. Wskaźnik intensywności ruchu turystycznego według województw w 2022 r.



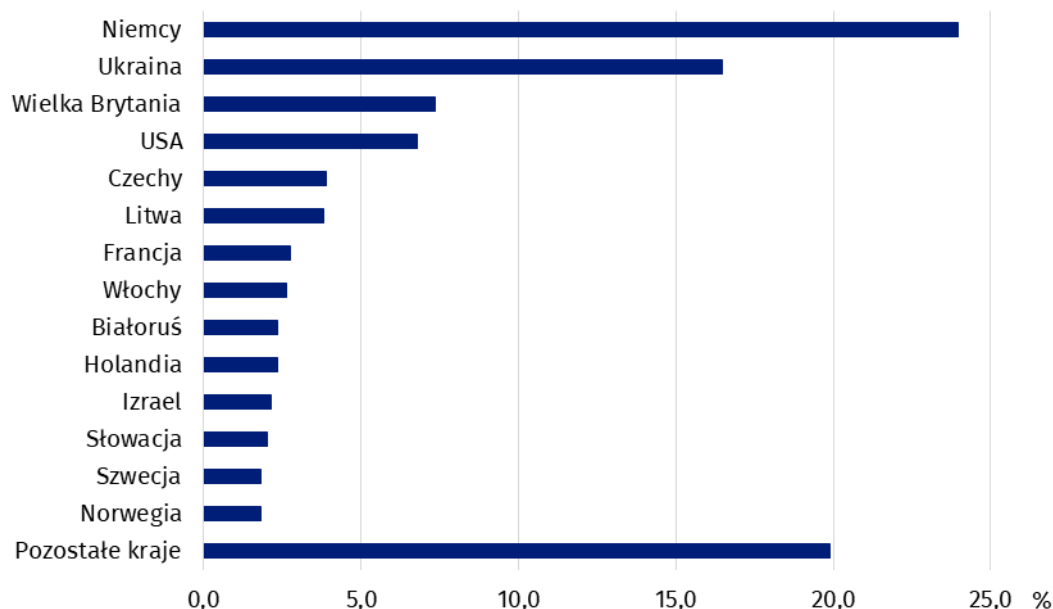
Wśród osób przebywających w turystycznych obiektach noclegowych w 2022 r. było 5,8 mln turystów zagranicznych i stanowili oni 17,1% ogółu turystów korzystających z bazy noclegowej (w 2021 r. – 11,3%). Największa liczba turystów zagranicznych zatrzymała się w województwie mazowieckim (1,5 mln), a następnie w małopolskim (1,2 mln) oraz województwie zachodniopomorskim (0,7 mln).

Tablica 1. Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych według rodzajów obiektów w 2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Turyści korzystający z noclegów		Udzielone noclegi		Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w %)
	ogółem	w tym turyści zagraniczni	ogółem	w tym turystom zagranicznym	
	w tysiącach				
OGÓŁEM	3 4249,0	5 846,6	89 953,8	14 759,2	40,4
Obiekty hotelowe	27 175,3	5 268,3	55 235,2	12 253,4	41,3
hotele	23 780,2	4 820,3	46 778,0	1 0740,9	43,2
motele	186,2	20,8	323,7	34,4	27,4
pensjonaty	578,4	53,7	1 498,7	135,9	28,9
inne obiekty hotelowe	2 630,6	373,5	6 634,9	1 342,3	34,6
Pozostałe obiekty	7 073,7	578,3	34 718,6	2 505,9	39,1
domy wycieczkowe	47,1	3,8	169,2	8,3	30,0
schroniska	190,3	4,2	301,2	6,6	32,5
schroniska młodzieżowe	48,4	10,5	128,7	35,8	25,4
szkolne schroniska młodzieżowe	169,3	15,2	634,5	108,7	19,2
ośrodki wczasowe	1 826,0	71,1	9 424,7	369,4	40,6
ośrodki kolonijne	83,8	0,5	594,9	4,8	46,6
ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	864,9	35,2	3 288,1	165,4	32,2
domy pracy twórczej	43,3	1,2	128,5	6,9	25,8
zespoły domków turystycznych	366,1	10,5	1 492,1	54,9	31,3
kempingi	239,0	47,9	762,0	147,3	26,6
pola biwakowe	102,8	8,4	382,1	25,4	24,1
hostele	659,6	188,4	1 511,4	525,4	46,4
zakłady uzdrowiskowe	832,9	34,7	10 132,2	254,1	73,9
pokoje gościnne	891,6	71,8	3 068,6	312,0	27,0
kwatery agroturystyczne	128,4	5,8	481,4	42,9	16,7
pozostałe niesklasyfikowane	580,2	69,0	2 218,8	437,7	28,0

W ogólnej liczbie turystów zagranicznych korzystających z bazy noclegowej najliczniejsi byli turyści z Niemiec (1,4 mln). Następnie z Ukrainy (962,4 tys.) i Wielkiej Brytanii (429,0 tys.). Spośród pozostałych krajów najwięcej turystów przyjechało ze Stanów Zjednoczonych Ameryki (397,6 tys.). Dużą grupę turystów zagranicznych w 2022 r. stanowili także turyści z Czech (227,6 tys.), Litwy (223,2 tys.), Francji (160,3 tys.) i Włoch (152,8 tys.). W porównaniu z 2021 r. największy wzrost liczby turystów zagranicznych korzystających z bazy noclegowej wystąpił w województwie podkarpackim (o 373,4%), a najmniejszy w województwie świętokrzyskim (o 46,1%).

Wykres 3. Turyści zagraniczni korzystający z bazy noclegowej według kraju zamieszkania w 2022 r.



Szczyt sezonu turystycznego, podobnie jak w latach poprzednich, przypadł na miesiące letnie (lipiec i sierpień), kiedy to z obiektów noclegowych skorzystało 8,2 mln osób, tj. 23,9% ogółu turystów (w 2021 r. było to 33,5%).

Udzielone noclegi

W turystycznych obiektach noclegowych w 2022 r. udzielono 90,0 mln noclegów (o 43,2% więcej niż w 2021 r.), w tym turystom zagranicznym – 14,8 mln (o 106,0% więcej niż w roku poprzednim). Najwięcej noclegów udzielono turystom przebywającym w hotelach – 46,8 mln, tj. 52,0% ogółu noclegów, następnie w zakładach uzdrowiskowych – 10,1 mln (tj. 11,3 %) i w ośrodkach wczasowych – 9,4 mln (tj. 10,5%).

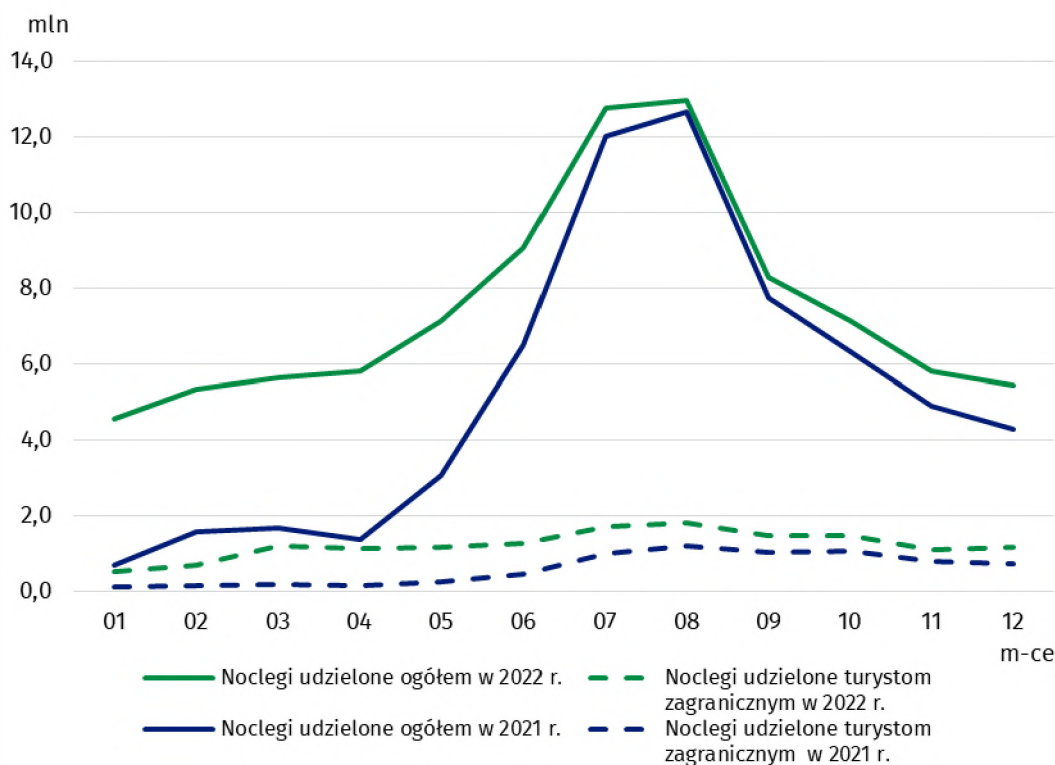
Podobnie jak w latach poprzednich, także w 2022 r. najwięcej noclegów udzielono w województwie zachodniopomorskim (15,2 mln), a następnie w małopolskim (13,7 mln) oraz mazowieckim (10,3 mln) i pomorskim (10,0 mln). Na wymienione województwa przypadała ponad połowa (54,7%) noclegów udzielonych w turystycznych obiektach noclegowych w Polsce.

Noclegi udzielone w sezonie letnim (lipiec i sierpień) stanowiły 28,6% wszystkich noclegów udzielonych w 2022 r. i w porównaniu z poprzednim rokiem było ich o 4,1% więcej.

Średni czas pobytu turystów w turystycznych obiektach noclegowych wynosił w 2022 r. przeciętnie 2,6 dnia. Turyści najdłużej korzystali z noclegów w województwie zachodniopomorskim (4,7 dnia), a najkrócej w województwach mazowieckim (1,7) i wielkopolskim (2,0).

W 2022 r. turystom zagranicznym udzielono ponad dwukrotnie więcej noclegów w porównaniu z 2021 r.

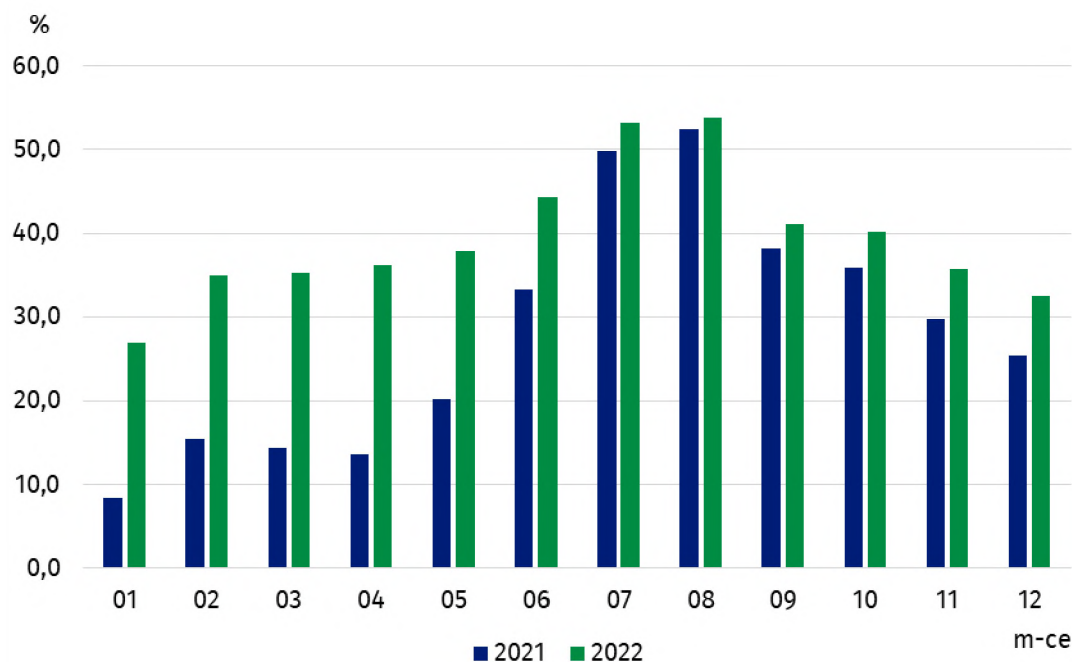
Wykres 4. Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych według miesięcy



Stopień wykorzystania miejsc noclegowych

W 2022 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych w turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 40,4% (w 2021 r. – 32,3%). Najwyższe wskaźniki odnotowano w miesiącach letnich: w lipcu – 53,2% oraz w sierpniu – 53,8% i w porównaniu z poprzednim rokiem były one wyższe odpowiednio o 3,3 p.proc. i 1,4 p.proc.

Wykres 5. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych według miesięcy



Najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych odnotowano w sierpniu – 53,8%

Podobnie jak w roku poprzednim, w największym stopniu wykorzystane były miejsca noclegowe w zakładach uzdrowiskowych (73,9%), następnie w ośrodkach kolonijnych (46,6%), hostelach (46,4%) oraz hotelach (43,2%). Wśród województw, najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych, odnotowano w: zachodniopomorskim (47,8%), mazowieckim (45,7%) oraz kujawsko-pomorskim (45,3%), zaś najniższy w województwie lubuskim (31,2%).

Tablica 2. Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych według województw w 2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Turyści korzystający z noclegów		Udzielone noclegi		Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w %)
	ogółem	w tym turyści zagraniczni	ogółem	w tym turystom zagranicznym	
	w tysiącach				
POLSKA	34 249,0	5 846,6	89 953,8	14 759,2	40,4
Dolnośląskie	3 732,8	534,0	9 635,6	1 241,1	38,8
Kujawsko-pomorskie	1 370,2	76,3	4 503,2	215,2	45,3
Lubelskie	1 158,7	160,8	2 425,8	294,2	33,8
Lubuskie	635,4	124,8	1 403,8	285,8	31,2
Łódzkie	1 213,0	125,4	2 568,9	434,6	38,2
Małopolskie	5 196,1	1 178,4	13 687,0	2 870,0	41,8
Mazowieckie	5 893,7	1 462,0	10 293,5	2 881,8	45,7
Opolskie	336,8	32,2	718,0	82,2	31,5
Podkarpackie	1209,4	208,5	3419,5	412,0	35,2
Podlaskie	568,9	111,6	1 283,4	158,0	32,8
Pomorskie	3 289,8	424,3	10 026,2	1 118,6	42,7
Śląskie	2 665,4	364,8	6 155,8	884,2	38,1
Świętokrzyskie	617,2	25,1	1 844,5	75,0	33,2
Warmińsko-mazurskie	1 204,6	60,7	3 086,6	151,1	31,8
Wielkopolskie	1 898,6	229,6	3 741,1	574,6	31,7
Zachodniopomorskie	3 258,4	728,1	15 161,0	3 081,0	47,8

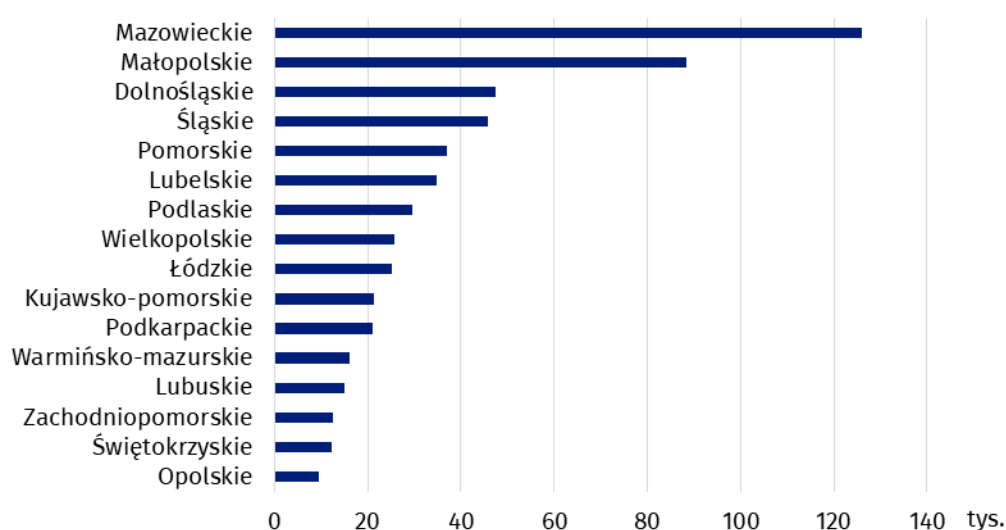
W 2022 r. najwięcej noclegów udzielono w województwie zachodniopomorskim (15,2 mln)

Wykorzystanie turystycznej bazy noclegowej w obliczu napływu uchodźców z Ukrainy

W 2022 r. z noclegów w turystycznych obiektach noclegowych korzystali również uchodźcy z ogarniętej wojną Ukrainy. W odróżnieniu od turystów z tego kraju, którzy opłacali swój pobyt z własnych środków, rezerwując noclegi osobiście w obiekcie, telefonicznie lub za pomocą portali rezerwacyjnych (np. Booking.com), pobyt uchodźców finansowany był ze środków zewnętrznych lub przez sam obiekt noclegowy.

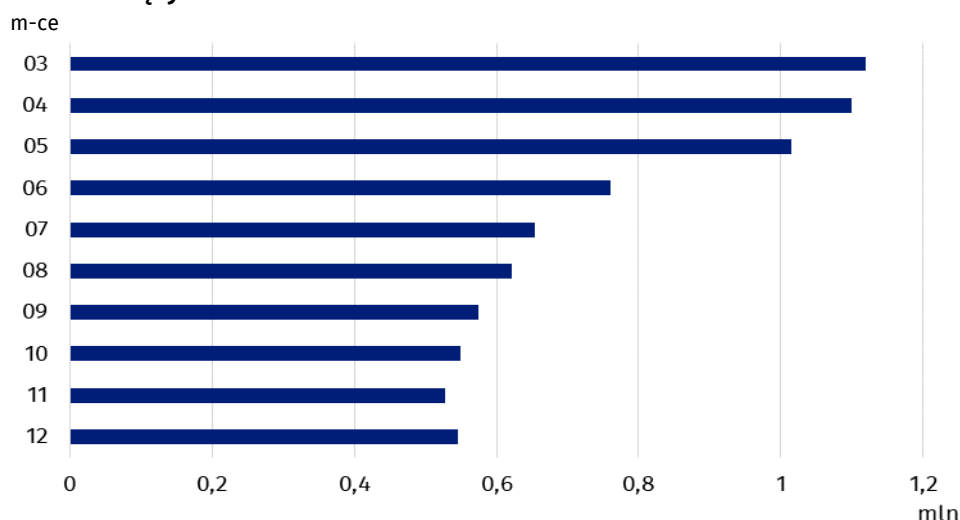
W okresie od marca do grudnia 2022 r. w bazie noclegowej odnotowano 567,4 tys. uchodźców. Z zakwaterowania korzystały zarówno osoby szukające schronienia na terenie naszego kraju, jak również traktujący Polskę jako kraj tranzytowy. Najwięcej uchodźców przebywało w obiektach zlokalizowanych w województwie mazowieckim – 126,1 tys., a następnie małopolskim (88,3 tys.) i dolnośląskim (47,4 tys.).

Wykres 6. Uchodźcy w turystycznych obiektach noclegowych według województw w 2022 r.



Od marca do grudnia 2022 r. w obiektach turystycznych udzielono uchodźcom 7,5 mln noclegów. Najwięcej w województwie małopolskim (1,2 mln), a następnie w województwach mazowieckim i śląskim (po 0,8 mln) oraz dolnośląskim (0,7 mln). W okresie od marca do maja 2022 r. uchodźcom udzielono łącznie 3,2 mln noclegów. Najmniej noclegów udzielono uchodźcom w listopadzie – 527,6 tys.

Wykres 7. Noclegi udzielone uchodźcom w turystycznych obiektach noclegowych według miesięcy



W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a w przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.

Opracowanie merytoryczne:
Urząd Statystyczny w Rzeszowie
Dyrektor Marek Cierpiat-Wolan
Tel.: 17 853 52 10, 17 853 52 19

Rzeczposzechnianie:
Rzecznik Prasowy Prezesa GUS
Karolina Banaszek
Tel.: 695 255 011

Wydział Współpracy z Mediami
Tel.: 22 608 38 04
e-mail: obslugaprasowa@stat.gov.pl

-  stat.gov.pl
-  [@GUS_STAT](https://twitter.com/GUS_STAT)
-  [@GlownyUrzadStatystyczny](https://www.facebook.com/GlownyUrzadStatystyczny)
-  [gus_stat](https://www.instagram.com/gus_stat)
-  [glownyurządstatystycznygus](https://www.youtube.com/glownyurządstatystycznygus)
-  [glownyurządstatystyczny](https://www.linkedin.com/company/glownyurządstatystyczny)

Powiązane opracowania

[Wykorzystanie turystycznej bazy noclegowej w Polsce w 2021 r.](#)

[Turystyka w 2021 r.](#)

[Wykorzystanie turystycznej bazy noclegowej w marcu 2022 r. w obliczu napływu uchodźców z Ukrainy i zniesienia obostrzeń związanych z pandemią COVID-19](#)

[Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w lipcu i sierpniu 2022 r.](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Bank Danych Lokalnych](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Turysta](#)

[Turystyczny obiekt noclegowy](#)

[Miejsca noclegowe w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Turyści zagraniczni w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Długość pobytu](#)

[Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w turystycznych obiektach noclegowych](#)

Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2023 roku

Dotyczy turystycznych obiektów noclegowych posiadających 10 lub więcej miejsc noclegowych

08.04.2024 r.

↑ 5,8%

Wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w turystycznych obiektach noclegowych w porównaniu z 2022 r.

Z turystycznych obiektów noclegowych w 2023 r. skorzystało 36,2 mln turystów, którym udzielono 92,8 mln noclegów. W porównaniu z 2022 r. było to odpowiednio o 5,8% i 3,2% więcej. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w 2023 r. wyniósł 40,5% i w porównaniu z poprzednim rokiem był wyższy o 0,1 p.proc.

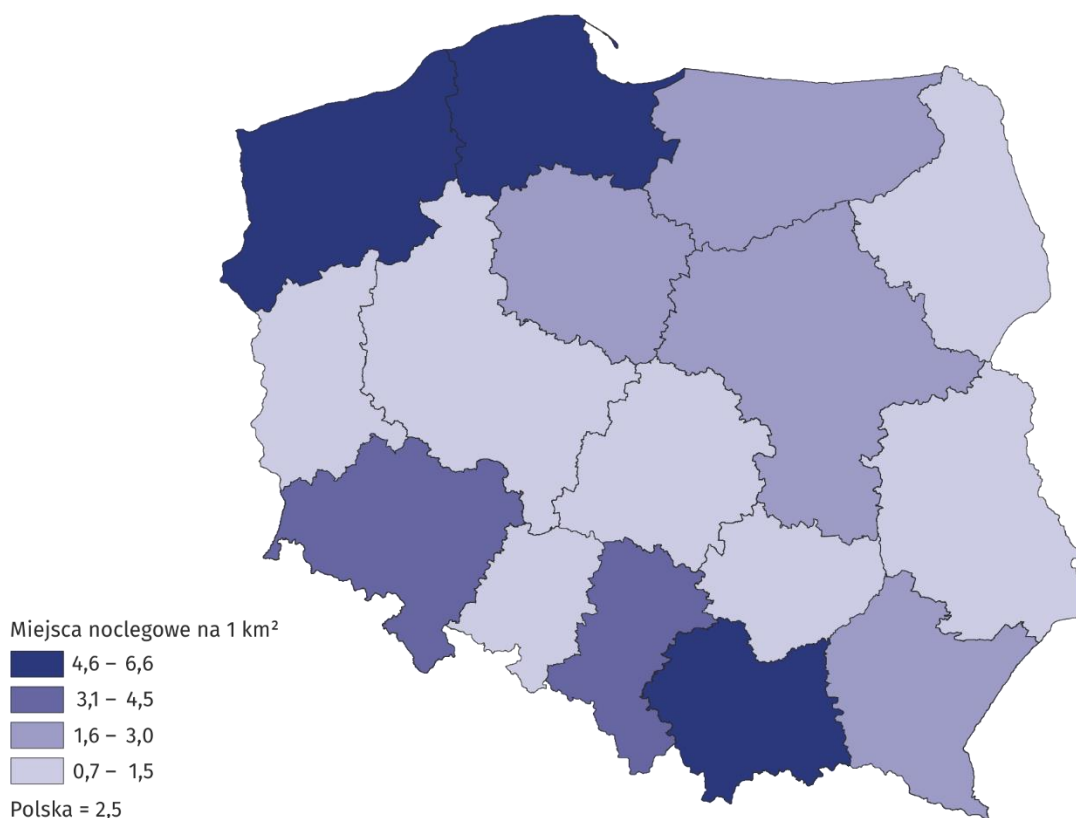
Baza noclegowa

Według stanu w dniu 31 lipca 2023 r. w Polsce działalność prowadziło 9 809 turystycznych obiektów noclegowych i było ich o 43 (tj. o 0,4%) więcej niż rok wcześniej. Największy wzrost liczby obiektów odnotowano w zespołach domków turystycznych (o 57 obiektów), następnie w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych (o 45) i szkolnych schroniskach młodzieżowych (o 13). Spadki liczby obiektów odnotowano w 12 rodzajach obiektów, w tym największy w kwaterach agroturystycznych (o 29 obiektów).

W lipcu 2023 r. w Polsce funkcjonowało 7,0 tys. całorocznych i 2,8 tys. sezonowych turystycznych obiektów noclegowych

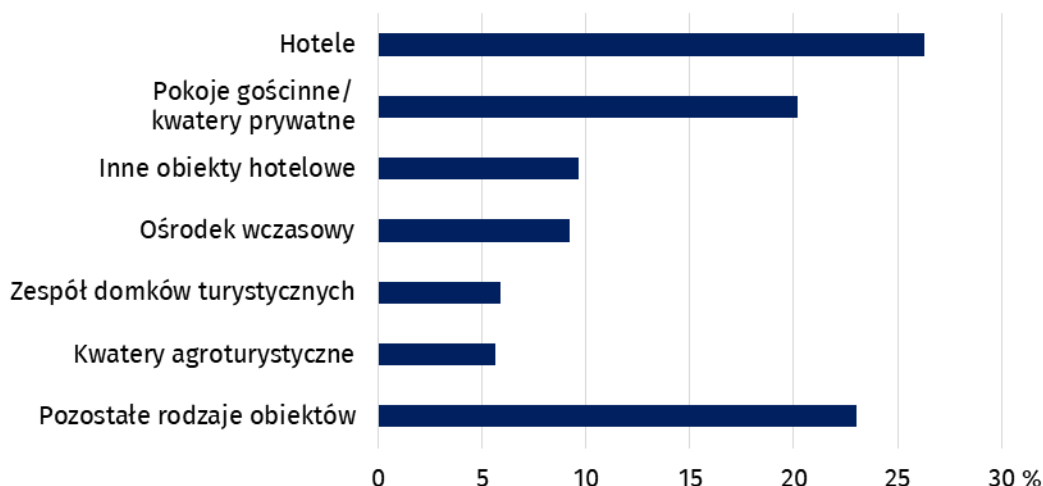
Mapa 1. Wskaźnik gęstości bazy noclegowej w 2023 r.

Stan w dniu 31.07



Biorąc pod uwagę standard świadczonych usług noclegowych, baza noclegowa składała się z 3 982 obiektów hotelowych¹ i 5 827 pozostałych obiektów². Wśród obiektów hotelowych najliczniejszą grupę, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele – 2 581. Sporą grupę reprezentowały również inne obiekty hotelowe (944), do których zaliczały się m.in. domy gościnne i zajazdy. W końcu lipca 2023 r. takich obiektów było o 11 (tj. o 1,2%) więcej niż w 2022 r. Wśród pozostałych obiektów najliczniej reprezentowane były pokoje gościnne/kwatery prywatne – 1 982 obiekty (o 2,3% więcej niż rok wcześniej), a następnie ośrodki wczasowe – 907 obiektów, które w 2023 r. odnotowały spadek o 1,2% w stosunku do poprzedniego roku.

Wykres 1. Turystyczne obiekty noclegowe według rodzajów w 2023 r.



W końcu lipca 2023 r. obiekty noclegowe oferowały turystom 793,1 tys. miejsc noclegowych, w tym 73,1% stanowiły miejsca całoroczne. W odniesieniu do roku poprzedniego liczba miejsc noclegowych była większa o 13,1 tys. (tj. o 1,7%). Wskaźnik gęstości bazy noclegowej mierzony liczbą miejsc noclegowych na 1 km² powierzchni był taki sam jak rok wcześniej i wyniósł 2,5.

Największy zasób bazy noclegowej posiadało województwo zachodniopomorskie – 146,8 tys. miejsc noclegowych. Na kolejnych miejscach uplasowały się województwa pomorskie i małopolskie, które w 2023 r. oferowały turystom odpowiednio 108,9 tys. i 99,9 tys. miejsc noclegowych, przy czym w województwie małopolskim zdecydowana większość (92,7%) to miejsca całoroczne, a w zachodniopomorskim i pomorskim przeważały miejsca sezonowe.

Jeden turystyczny obiekt noclegowy liczył średnio 81 miejsc noclegowych (przed rokiem 80). Podobnie jak w 2022 r. najwięcej miejsc oferowały hotele (315,3 tys.), a następnie ośrodki wczasowe (113,5 tys.).

Turyści w bazie noclegowej

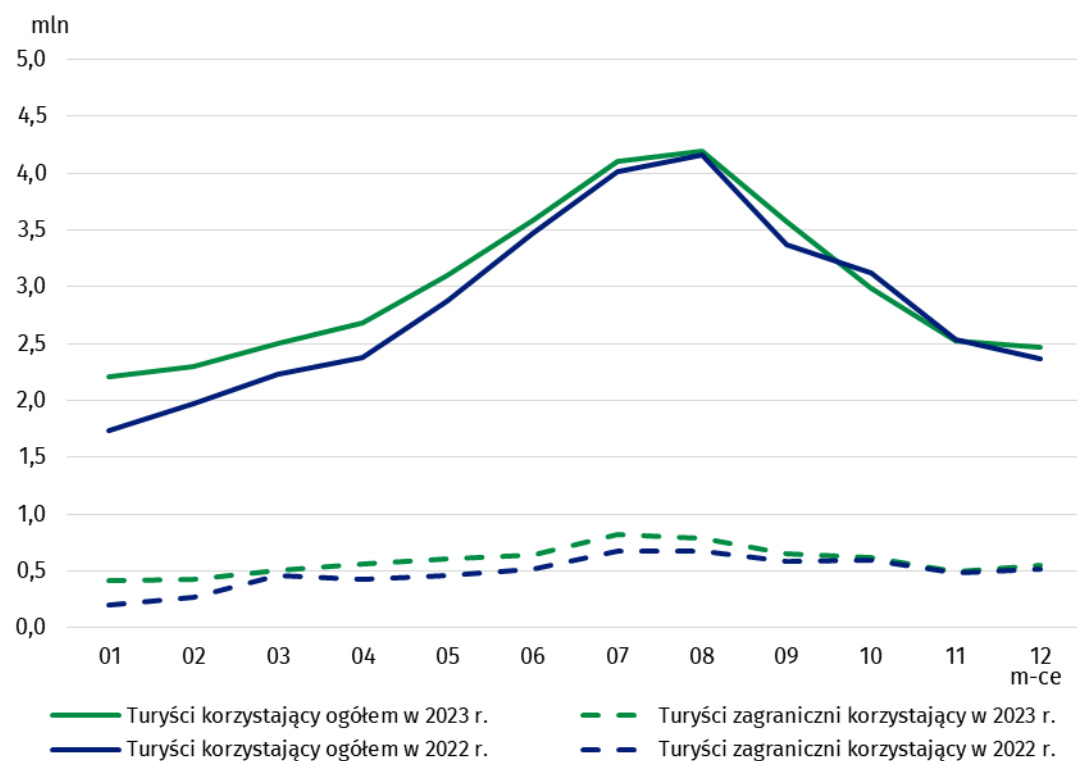
W 2023 r. w turystycznych obiektach noclegowych zatrzymało się 36,2 mln turystów i było to o 2,0 mln więcej (tj. o 5,8%) niż w poprzednim roku. W obiektach hotelowych nocowało 28,8 mln osób, w tym najwięcej w hotelach – 25,3 mln (tj. o 6,2% więcej niż w 2022 r.). W pozostałych turystycznych obiektach nocowało 7,4 mln turystów, w tym najwięcej osób przebywało w ośrodkach wczasowych – 1,9 mln (tj. o 4,1% więcej). Zainteresowaniem wśród turystów cieszyły się także noclegi w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych oraz ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych, w których nocowało odpowiednio 967,1 tys. (tj. o 8,5% więcej) i 905,9 tys. (tj. o 4,7% więcej) osób. Z noclegów w zakładach uzdrowiskowych w 2023 r. skorzystało 859,4 tys. osób (tj. o 3,2% więcej niż w 2022 r.).

W 2023 r. ponad 2/3 turystów korzystających z bazy noclegowej zatrzymało się w hotelach

¹ Hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe.

² Domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, szkolne schroniska młodzieżowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej, zespoły domków turystycznych, kempingi, pola biwakowe, hostele, zakłady uzdrowiskowe, pokoje gościnne (kwatery prywatne), kwatery agroturystyczne, pozostałe turystyczne obiekty noclegowe.

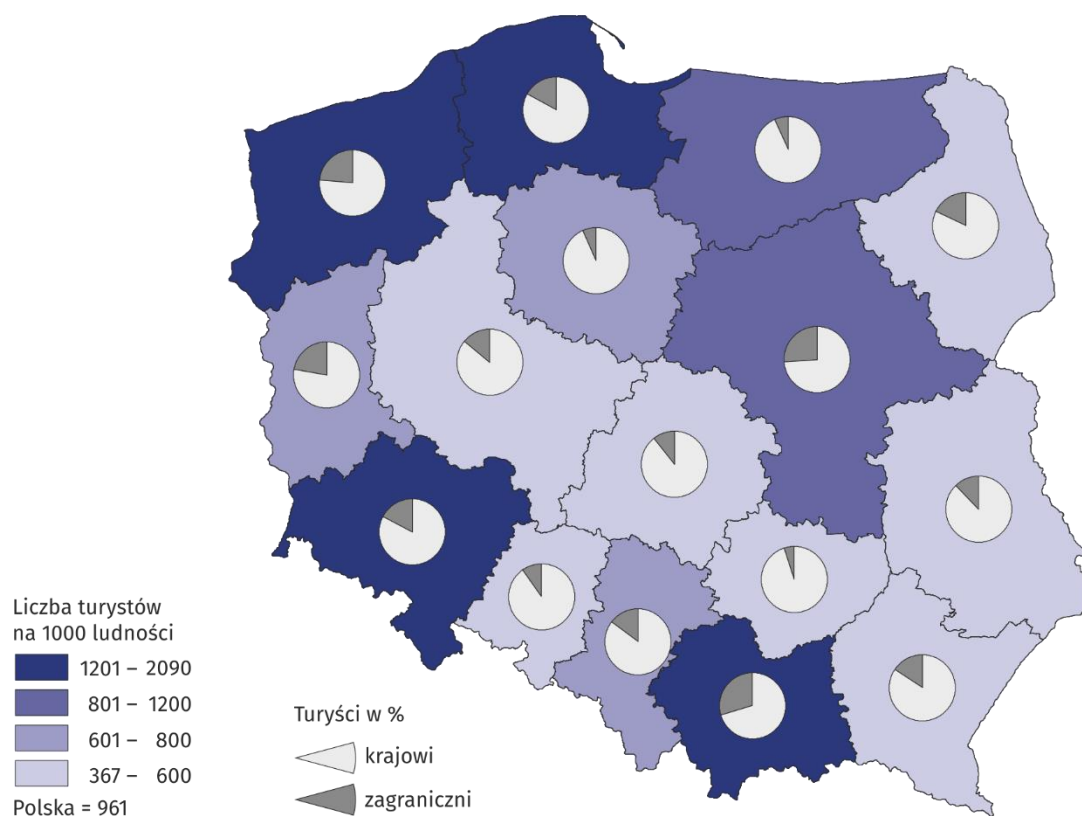
Wykres 2. Turyści w turystycznych obiektach noclegowych według miesięcy



Największa liczba turystów przebywała w obiektach noclegowych zlokalizowanych w województwie mazowieckim – 6,3 mln, następnie w małopolskim – 5,7 mln i dolnośląskim – 4,2 mln. Najmniej turystów odwiedziło województwo opolskie – 0,3 mln.

W porównaniu z 2022 r. wzrost liczby turystów korzystających z bazy noclegowej odnotowano w 14 województwach, w tym największy wystąpił w województwie dolnośląskim (o 12,4%). Mniej turystów niż rok wcześniej odwiedziło województwa podkarpackie i wielkopolskie (odpowiednio o 1,4% i 1,9%).

Mapa 2. Wskaźnik intensywności ruchu turystycznego według województw w 2023 r.



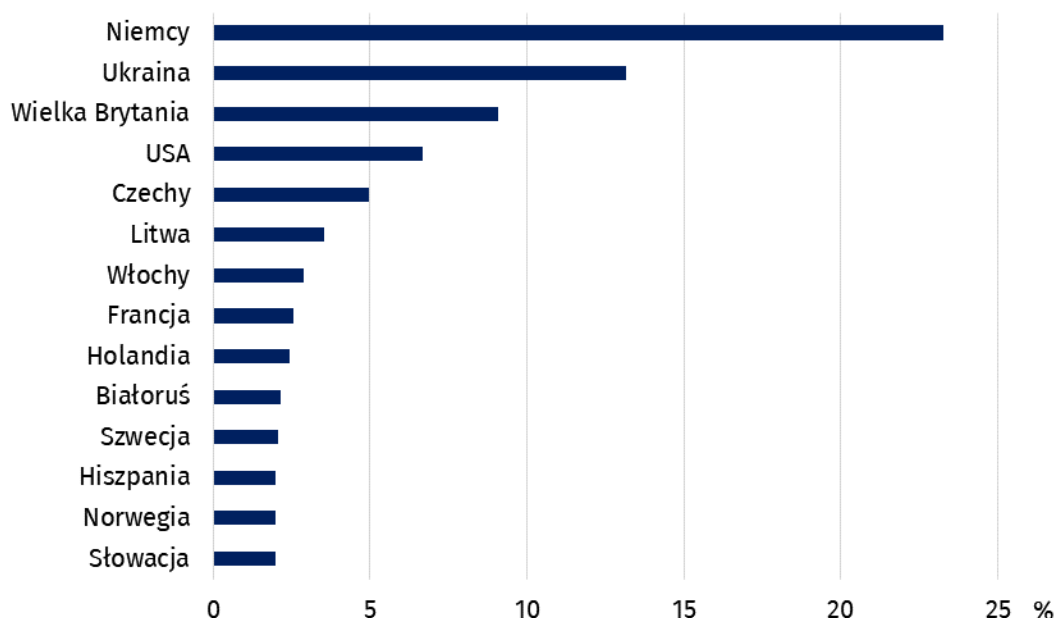
Wśród osób przebywających w turystycznych obiektach noclegowych w 2023 r. było 7,1 mln turystów zagranicznych i stanowili oni 19,5% ogółu turystów korzystających z bazy noclegowej (w 2022 r. – 17,1%). Największa liczba turystów zagranicznych zatrzymała się w województwie małopolskim (1,7 mln), a następnie w województwie mazowieckim (1,6 mln) oraz w zachodniopomorskim (0,8 mln).

Tablica 1. Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych według rodzajów obiektów w 2023 r.

Wyszczególnienie	Turyści korzystający z noclegów		Udzielone noclegi		Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w %)
	ogółem	w tym turyści zagraniczni	ogółem	w tym turystom zagranicznym	
	w tysiącach				
OGÓŁEM	36 239,2	7 074,6	92 797,9	17 010,9	40,5
Obiekty hotelowe	28 811,5	6 351,3	57 475,5	14 308,1	41,6
hotele	25 259,7	5 809,7	48 923,1	12 692,7	43,6
motele	211,7	25,9	343,3	33,0	29,0
pensjonaty	557,7	59,0	1 424,9	138,1	27,7
inne obiekty hotelowe	2 782,4	456,7	6 784,2	1 444,4	34,3
Pozostałe obiekty	7 427,7	723,2	35 322,3	2 702,8	38,8
domy wycieczkowe	47,6	3,1	158,0	6,0	24,8
schroniska	190,7	5,2	297,9	6,7	32,7
schroniska młodzieżowe	63,1	11,0	175,2	35,1	25,3
szkolne schroniska młodzieżowe	183,4	15,0	619,1	81,1	17,5
ośrodki wczasowe	1 901,7	91,6	9 319,5	453,3	39,6
ośrodki kolonijne	76,3	0,7	493,8	7,0	44,1
ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	905,9	39,8	3 342,0	172,6	31,9
domy pracy twórczej	39,1	0,9	132,0	5,4	28,7
zespoły domków turystycznych	394,5	11,9	1 581,0	59,0	29,6
kempingi	266,9	81,0	782,9	209,9	28,0
pola biwakowe	94,9	14,5	337,2	48,0	19,8
hostele	691,0	222,4	1 425,5	533,0	45,1
zakłady uzdrowiskowe	859,4	36,4	10 852,3	261,9	77,4
pokoje gościnne	967,1	100,6	3 049,2	338,5	26,0
kwatery agroturystyczne	124,5	6,6	438,8	45,2	15,5
pozostałe niesklasyfikowane	621,6	82,6	2 318,0	440,0	28,6

W ogólnej liczbie turystów zagranicznych korzystających z bazy noclegowej najliczniejsi byli turyści z Niemiec (1,6 mln), następnie z Ukrainy (931,4 tys.) i Wielkiej Brytanii (642,1 tys.). Spośród pozostałych krajów najwięcej turystów przyjechało ze Stanów Zjednoczonych Ameryki (472,2 tys.). Dużą grupę turystów zagranicznych w 2023 r. stanowili także turyści z Czech (351,9 tys.), Litwy (250,9 tys.), Włoch (202,8 tys.) i Francji (181,0 tys.). W porównaniu z 2022 r. największy wzrost liczby turystów zagranicznych korzystających z bazy noclegowej wystąpił w województwie małopolskim (o 43,3%), natomiast spadek wystąpił w 3 województwach: podkarpackim (o 10,7%), lubelskim (o 9,3%) i podlaskim (o 6,9%).

Wykres 3. Turyści zagraniczni z wybranych krajów korzystający z bazy noclegowej w 2023 r.



Turyści z krajów o największym udziale

Szczyt sezonu turystycznego, podobnie jak w latach poprzednich, przypadł na miesiące letnie (lipiec i sierpień), kiedy to z obiektów noclegowych skorzystało 8,3 mln osób, tj. 22,9% ogółu turystów (w 2022 r. było to 23,9%).

Udzielone noclegi

W turystycznych obiektach noclegowych w 2023 r. udzielono 92,8 mln noclegów (o 3,2% więcej niż w 2022 r.), w tym turystom zagranicznym – 17,0 mln (o 15,3% więcej niż w roku poprzednim). Najwięcej noclegów udzielono turystom przebywającym w hotelach – 48,9 mln, tj. 52,7% ogółu noclegów, następnie w zakładach uzdrowiskowych – 10,9 mln (tj. 11,7%) i w ośrodkach wczasowych – 9,3 mln (tj. 10,0%).

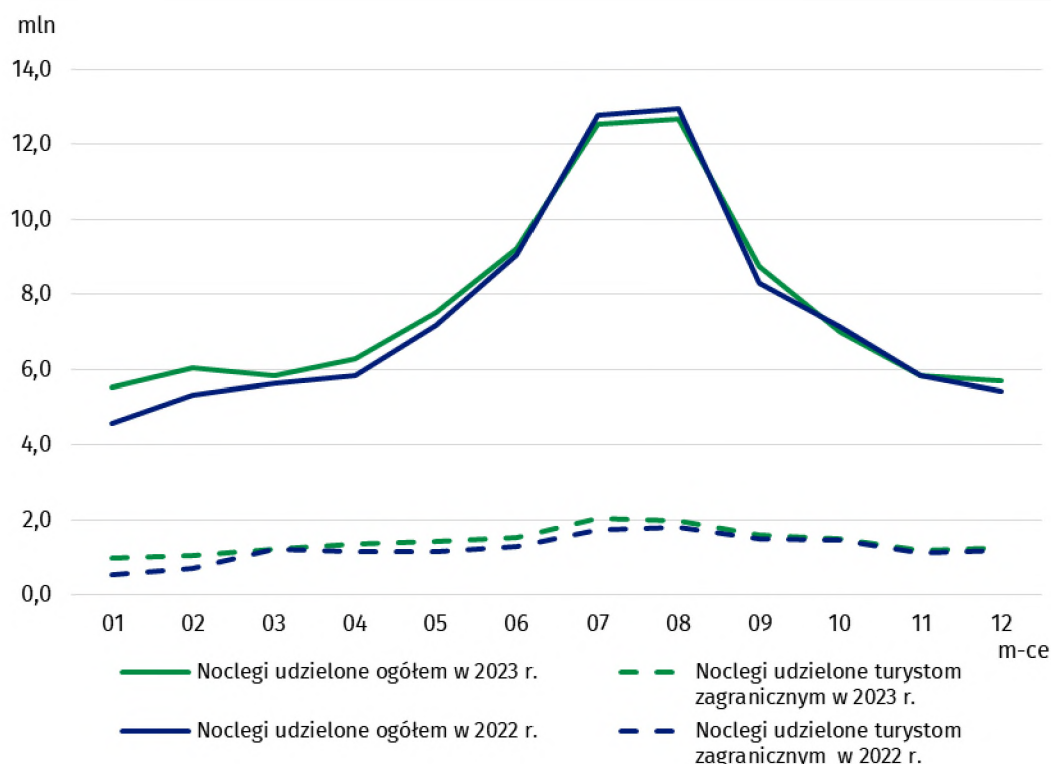
Podobnie jak w latach poprzednich, także w 2023 r. najwięcej noclegów udzielono w województwie zachodniopomorskim (15,6 mln), a następnie w małopolskim (14,6 mln) oraz dolnośląskim (10,6 mln) i mazowieckim (10,4 mln). Na wymienione województwa przypadała ponad połowa (55,2%) noclegów udzielonych w turystycznych obiektach noclegowych w Polsce.

Noclegi udzielone w sezonie letnim (lipiec i sierpień) stanowiły 27,1% wszystkich noclegów udzielonych w 2023 r. i w porównaniu z poprzednim rokiem było ich o 2,1% mniej.

W 2023 r. średni czas pobytu turystów w turystycznych obiektach noclegowych wynosił przeciętnie 2,6 dnia. Turyści najdłużej korzystali z noclegów w województwie zachodniopomorskim (4,6 dnia), a najkrócej w województwie mazowieckim (1,7).

W 2023 r. najwięcej noclegów turystom zagranicznym udzielono w województwie małopolskim – 4,0 mln

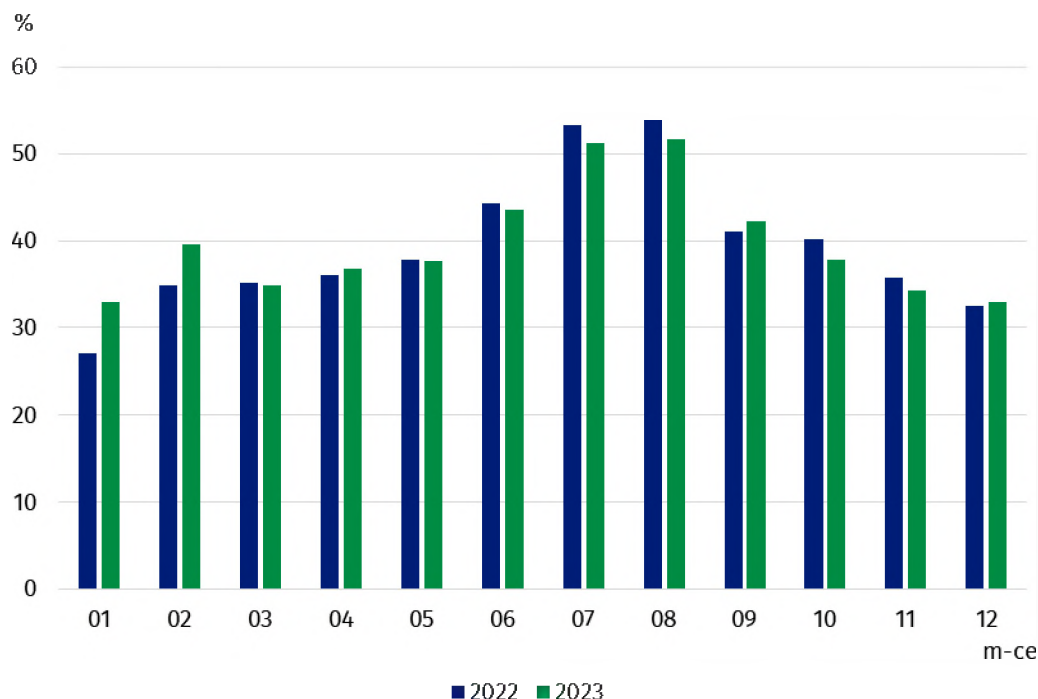
Wykres 4. Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych według miesięcy



Stopień wykorzystania miejsc noclegowych

W 2023 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych w turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 40,5% (w 2022 r. – 40,4%). Najwyższe wskaźniki odnotowano w miesiącach letnich: w lipcu – 51,2% oraz w sierpniu – 51,6% i w porównaniu z poprzednim rokiem były one niższe odpowiednio o 2,0 p.proc. i 2,2 p.proc.

Wykres 5. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych według miesięcy



Najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych odnotowano w sierpniu – 51,6%

Podobnie jak w poprzednim roku, w największym stopniu wykorzystane były miejsca noclegowe w zakładach uzdrowiskowych (77,4%), następnie w hostelach (45,1%), ośrodkach kolonijnych (44,1%) oraz hotelach (43,6%). Wśród województw najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych odnotowano w: zachodniopomorskim (47,7%), następnie w kujawsko-pomorskim (45,9%) oraz mazowieckim (44,7%), zaś najniższy w województwie lubuskim (30,7%).

Tablica 2. Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych według województw w 2023 r.

Wyszczególnienie	Turyści korzystający z noclegów		Udzielone noclegi		Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w %)
	ogółem	w tym turyści zagraniczni	ogółem	w tym turystom zagranicznym	
	w tysiącach				
POLSKA	36 239,2	7 074,6	92 797,9	17 010,9	40,5
Dolnośląskie	4 196,7	727,4	10 598,9	1 617,1	40,5
Kujawsko-pomorskie	1 417,6	95,0	4 663,8	237,9	45,9
Lubelskie	1 191,2	145,9	2 404,6	233,8	32,9
Lubuskie	649,0	145,1	1 363,5	333,9	30,7
Łódzkie	1 305,7	140,0	2 528,0	378,9	35,0
Małopolskie	5 711,2	1 689,0	14 637,0	4 002,7	43,4
Mazowieckie	6 264,9	1 633,1	10 402,0	2 918,8	44,7
Opolskie	345,0	34,2	707,7	83,7	32,3
Podkarpackie	1 193,0	186,1	3 619,0	426,0	35,2
Podlaskie	579,7	103,9	1 233,0	164,6	31,5
Pomorskie	3 464,6	581,5	9 978,9	1 461,6	41,8
Śląskie	2 723,6	403,8	6 257,2	904,1	37,9
Świętokrzyskie	627,2	31,1	1 896,0	99,9	33,5
Warmińsko-mazurskie	1 286,7	86,5	3 213,3	208,5	31,9
Wielkopolskie	1 862,7	261,0	3 686,0	617,5	31,0
Zachodniopomorskie	3 420,3	810,9	15 609,2	3 322,0	47,7

W 2023 r. najwięcej noclegów udzielono w województwie zachodniopomorskim (15,6 mln)

W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a w przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.

Opracowanie merytoryczne:
Urząd Statystyczny w Rzeszowie
Dyrektor Marek Cierpiat-Wolan
Tel: 17 853 52 10, 17 853 52 19

Rzeczposzechnianie:
Rzecznik Prasowy Prezesa GUS
Karolina Banaszek
Tel: 695 255 011

Wydział Współpracy z Mediami
Tel.: 22 608 38 04
e-mail: obslugaprasowa@stat.gov.pl

-  stat.gov.pl
-  [@GUS_STAT](https://twitter.com/GUS_STAT)
-  [@GlownyUrzadStatystyczny](https://www.facebook.com/GlownyUrzadStatystyczny)
-  [gus_stat](https://www.instagram.com/gus_stat)
-  [glownyurządstatystycznygus](https://www.youtube.com/glownyurządstatystycznygus)
-  [glownyurządstatystyczny](https://www.linkedin.com/company/glownyurządstatystyczny)

Powiązane opracowania

[Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2022 roku.](#)

[Turystyka w 2022 r.](#)

[Wykorzystanie turystycznej bazy noclegowej w marcu 2022 r. w obliczu napływu uchodźców z Ukrainy i zniesienia obostrzeń związanych z pandemią COVID-19](#)

[Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w lipcu i sierpniu 2023 r.](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Bank Danych Lokalnych](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Turysta](#)

[Turystyczny obiekt noclegowy](#)

[Miejsca noclegowe w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Turyści zagraniczni w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych](#)

[Inny obiekt hotelowy](#)

[Długość pobytu](#)

[Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w turystycznych obiektach noclegowych](#)

Raport z konsultacji projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135)

I. Informacje ogólne oraz przedstawienie podmiotów, do których skierowano projekt w ramach konsultacji publicznych

Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 grudnia 2025 r., co zainicjowało 30-dniowy termin na zgłaszanie do niego uwag w ramach konsultacji publicznych. Projekt nie wymagał zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej. Natomiast projekt skierowano do określonych w OSR podmiotów związanych z branżą turystyczną, z zachowaniem 30-dniowego terminu na wyrażenie stanowiska od daty otrzymania projektu. Ze względu na specyfikę regulacji objętych projektowaną ustawą projekt został skierowany w ramach konsultacji do następujących podmiotów:

1. Polska Izba Turystyki;
2. Izba Turystyki RP;
3. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Agentów Turystyki;
4. Polska Izba Turystyki Młodzieżowej;
5. Związek Prywatnych Pracodawców Turystyki Lewiatan;
6. Forum Turystyki Przyjazdowej;
7. Polska Izba Turystyki;
8. Forum Regionalnych Organizacji Turystycznych;
9. Ogólnopolskie Porozumienie Lokalnych Organizacji Turystycznych;

10. Polskie Stowarzyszenie Turystyki;
11. Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego;
12. Polska Federacja Campingu i Caravaningu;
13. Polskie Towarzystwo Schronisk Młodzieżowych;
14. Polska Federacja Turystyki Wiejskiej „Gospodarstwa Gościnne”;
15. Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze;
16. Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego;
17. Stowarzyszenie Hotele Historyczne w Polsce;
18. Stowarzyszenie Mieszkaniczyk;
19. Świętokrzyska ROT;
20. Forum ROT-ów;
21. Małopolska ROT;
22. Wielkopolska ROT;
23. Opolska ROT;
24. Lubelska ROT;
25. Śląska ROT;
26. Podkarpacka ROT;
27. Dolnośląska OT;
28. Kuj-Pom ROT;
29. Lubuska ROT;
30. Pomorska ROT;
31. Podlaska ROT;
32. Łódzka ROT;
33. Warm-Maz ROT;
34. Mazowiecka ROT;
35. Zachodniopomorska ROT;
36. LOT Krynica Morska;
37. Poznańska LOT;
38. Gdańska LOT;
39. LOT Kaszuby Północne;
40. Łódzka LOT;
41. LOT Szklarska Poręba;
42. Związek Gmin Jurajskich;
43. Szczecinecka LOT;
44. LOT KOCIEWIE;
45. Ogólnopolskie Porozumienie LOT-ów -Darłowska LOT;
46. Krakowska OT;
47. LOT Kraina Lessowych Wąwozów;
48. Bydgoska LOT;

49. LOT Sandomierz;
50. Krynicka LOT;
51. Warszawska LOT;
52. LOT w Łebie;
53. LOT POJEZIERZE BRODNICKIE;
54. LOT Szczecin;
55. LOT Aglomeracja Wałbrzyska;
56. Wrocławska Organizacja Turystyczna;
57. Przewodnicząca LOT Gminy Sztutowo;
58. Stowarzyszenie Organizatorów Incentive Travel
59. Stowarzyszenie Branży Eventowej;
60. Turystyczna Organizacja Otwarta;
61. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny;
62. Polska Organizacja Turystyczna;
63. Polska Izba Ubezpieczeń;
64. Stowarzyszenie Porozumienie Gmin Górskich;
65. Rada Działalności Pożytku Publicznego;
66. Rada Dialogu Społecznego;
67. Pracodawcy RP;
68. Związek Pracodawców Business Centre Club;
69. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
70. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
71. Polskie Towarzystwo Gospodarcze;
72. Związek Miast Polskich;
73. Unia Metropolii Polskich;
74. Związek Rzemiosła Polskiego;
75. Konfederacja Lewiatan;
76. Europejskie Stowarzyszenie Przedsiębiorców Turystycznych;
77. Fundacja Polskie Hotele Niezależne;
78. Stowarzyszenie Gmin Uzdrowiskowych RP;
79. Stowarzyszenie Prawa Konkurencji.

II. Przedstawienie uwag zgłoszonych przez organizacje społeczne w ramach konsultacji publicznych wraz z ustosunkowaniem się MSiT

MSiT ustosunkowało się do uwag podmiotów, które zgłosiły swoje zainteresowanie w wyznaczonym terminie. Wszystkie te podmioty znajdują się w poniższej tabeli uwag organizacji społecznych w ramach konsultacji publicznych.

TABELA UWAG ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH W RAMACH KONSULTACJI PUBLICZNYCH

ORGANIZACJA SPOŁECZNA	LP.	PRZEDMIOT UWAGI	TREŚĆ UWAGI	STANOWISKO MSiT
Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego	1.	„Brak określenia wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego”	„To ewidentne niedopatrzenie tej ustawy, które należy naprawić przed oddaniem jej do Sejmu. Operatorzy najmu krótkoterminowego, zgodnie z zapisami projektowanej ustawy, będą musieli złożyć oświadczenie o spełnianiu wymagań stawianych ich obiektom podczas rejestracji swoich obiektów w CWTON. Tych wymagań nigdy i nigdzie nie określono. UWAGI - W załączniku nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, nie określono minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. Nie istnieje katalog wymagań, których spełnienie byłoby wymagane. - Nigdy także nie określono wymagań przeciwpożarowych ani sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego. - Ustawa da gminom możliwość kontroli spełniania wymagań. Nie będą jednak wiedziały, co mają sprawdzać. - W obecnym stanie prawnym brak wymagań minimalnych i szczególnych dla obiektów najmu krótkoterminowego sprawia kłopot gminom przy rejestracji obiektów w ich ewidencjach gdyż ciężar odpowiedzialności za spełnianie	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe kwestie nie należą bowiem do materii ustawowej, lecz rozporządzenia wykonawczego, które w przyszłości będzie realizowało zmieniającą ustawę.

wymagań przez obiekt ciąży na nich. W projektowanym stanie prawnym to **operator usług turystycznych będzie brał na siebie odpowiedzialność składając oświadczenie o spełnianiu wymagań**. Grozić mu będą kary za składanie fałszywych oświadczeń i ewentualne kary za niespełnianie wymagań, które mogą nałożyć gminy.

PROPONUJEMY

- Przed wejściem w życie projektowanej ustawy wydać nowelizację *rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie*, które zawierałoby katalog minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego.
- Uwzględnić katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany do MSiT w styczniu 2025 roku, stanowi załącznik do niniejszych uwag.
- Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV).
- Dodać jednocześnie wymagania przeciwpożarowe i sanitarnohigieniczne do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (**podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne**).
- Listę wymagań przeciwpożarowych i sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „*rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których*

świadczone są usługi hotelarskie”, jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy.

- Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. **Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, następujące elementy:**
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (*wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów*),
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla,
 - przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową,
 - gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację,
 - koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację,
 - oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”,
 - oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu,
 - oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia, instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu”
 - instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru.
- Katalog wymagań sanitarnohigienicznych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zawierać:
 - umowa/paragon/faktura z pralni,
 - oznakowanie w zakresie zakazu palenia,

			- o środki czystości i sprzęt porządkowy, - o miejsce gromadzenia odpadów komunalnych, - o sposób postępowania z bielizną czystą i brudną, - o stan sanitarny i techniczny urządzeń i pomieszczeń.”	
	2.	„Wymagania przeciwpożarowe wymagane od 2031 r., zlikwidują najem krótkoterminowy wbrew intencjom prawa UE”	„W projekcie pojawił się bardzo niepokojący zapis dotyczący wymagań przeciwpożarowych, który ma zacząć obowiązywać w 2031 roku. Ograniczy on właścicielom możliwość swobodnego dysponowania swoimi lokalami oraz wprowadzi chaos w zarządzaniu obiektami najmu krótkoterminowego przez gminy. Takie brzmienie przepisu spowoduje znaczne ograniczenie funkcjonowania branży najmu krótkoterminowego wbrew intencjom Rozporządzenia Parlamentu i Rady UE, które stoi za wprowadzeniem niniejszej nowelizacji ustawy. Dodatkowo ograniczy właścicielom możliwość dysponowania swoim majątkiem i spowoduje nierówność wobec prawa właścicieli mieszkań położonych na wyższych piętrach lub w budynkach gdzie jest dużo chętnych do wynajęcia swojego mieszkania operatorowi najmu krótkoterminowego (potencjalna niezgodność z konstytucją). UWAGI • Ten przepis nie zwiększa bezpieczeństwa przeciwpożarowego gości ani stałych mieszkańców budynku. • Spełnienie wymogów przeciwpożarowych jak dla budynków zamieszkania zbiorowego ZLV, wiązałoby się z koniecznością istotnej ingerencji w konstrukcję budynku, co w praktyce uniemożliwia dostosowanie istniejących obiektów do projektowanych regulacji. Oznacza to więc ograniczenie liczby obiektów najmu krótkoterminowego w budynku do sześciu - niezależnie od wielkości budynku i liczby lokali mieszkalnych w nim się znajdujących. • Przepis będzie powodował potencjalne sytuacje korupcjogenne na styku urzędnik gminy – operator usług turystycznych np. przy rozpatrywaniu kolejności zgłoszeń do CWTON.	Uwaga jest niezasadna. Intencją przedmiotowego rozwiązania jest ułatwić spełnienie wymagań przeciwpożarowych. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbyna się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych – innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2211 z późn. zm.) – przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów

		• Przepis może prowadzić do powstania sytuacji przestępczych, np. prób wyłudzeń „haraczy” za niezgłaszanie siódmego obiektu noclegowego w danym budynku od operatorów dotychczas funkcjonujących obiektów. • Nie wiadomo, jak miałyby się zachować gmina. Musiałaby ona, na podstawie oświadczenia, zarejestrować siódmy obiekt w budynku, a następnie przeprowadzić kontrolę wykazującą, że wszystkie siedem obiektów nie spełnia wymagań przeciwpożarowych, a następnie cofnąć wpis do CWTON całej siódemce. Wówczas w budynku nie będzie żadnych zarejestrowanych obiektów więc każdy z operatorów będzie mógł od nowa zgłosić swój obiekt. • Projektowany przepis Art. 35 ust. 2a może też naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Nie wiadomo bowiem w jakiej kolejności będą rejestrowane obiekty w danym budynku - czy będzie obowiązywała zasada "kto pierwszy ten lepszy"? Oznaczałoby to poszkodowanie właścicieli z uwagi na dzień złożenia wniosku o wpis do CWTON. • Pojawiają się oczywiste pytania do samych warunków. Dlaczego akurat 6, skoro mieszkań w budynku może być 10, a może być i 400? Dlaczego próg nie jest określony procentowo? • Obecna praktyka określa, że przeznaczenie budynku mieszkalnego zmienia się w przypadku przeznaczenia więcej niż 50% lokali na inną działalność. Dlatego przy przeznaczeniu ponad połowy lokali na najem krótkoterminowy już w obecnym stanie prawnym można żądać zmiany sposobu użytkowania budynku z mieszkalnego na zamieszkania zbiorowego i nie trzeba tego dodatkowo regulować. PROPONUJEMY O bezpieczeństwo przeciwpożarowe trzeba zadbać inaczej. Należy określić katalog wymagań, który naprawdę gwarantowałby bezpieczeństwo turystom i stałym	obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
--	--	---	---

			mieszkańcom, a byłby możliwy do spełniania dla właścicieli i operatorów usług turystycznych oraz przewidywalny dla potencjalnych inwestorów. • Zmienić brzmienie projektowanego artykuł 35 ust. 2a na: <i>„2a. W przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w lokalach mieszkalnych, wymagania przeciwpożarowe dla tych lokali uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:</i> 1) <i>lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym;</i> 2) <i>budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych.”;</i> • Wejście w życie przepisu art. 35 ust 2a w brzmieniu jak powyżej powinno być tożsame z wejściem w życie nowelizacji ustawy. • Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV) dodając jednocześnie wymagania przeciwpożarowe do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne). • Listę wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego należy uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji <i>„rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których</i>	
--	--	--	---	--

			<i>świadczone są usługi hotelarskie</i>". Należy zrobić to jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy. • Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, wymienione poniżej elementy. ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów). ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla. ○ Przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową. ○ Gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację. ○ Koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację. ○ Oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”. ○ Oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu. ○ Oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu”. Instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru.”	
	3.	„Najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu	„Konieczne jest wyeliminowanie ryzyka uznania przez organy nadzoru budowlanego, że prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym prowadzi do zmiany sposobu użytkowania tego lokalu. Mówi się o tym w OSR projektowanej ustawy „projekt	Uwaga nie jest zasadna. Uzupełnianie tekstu aktu normatywnego w przedmiotowym zakresie miałoby charakter <i>superfluum</i>. Wystarczające jest, dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości,

		użytkowania lokalu”	ustawy nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe”. UWAGI • Obecne doświadczenie operatorów usług turystycznych i obowiązujące przepisy budowlane wskazują, że nadzór budowlany może uznać, że w przypadku najmu krótkoterminowego mamy do czynienia ze zmianą sposobu użytkowania mieszkania na lokal użytkowy. Szczególnie w kontekście jednoznacznego określenia najmu krótkoterminowego jako usługi hotelarskiej w projektowanej ustawie. To z kolei prowadzić może do stwierdzenia niezgodności z planem miejscowym i w konsekwencji brakiem możliwości świadczenia usług najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych. Byłoby to sprzeczne z treścią rozporządzenia Parlamentu UE definiującego najem krótkoterminowy jako usługę świadczoną w lokalach mieszkalnych. PROPONUJEMY W ustawie powinno zostać jednoznacznie wpisane, że przeznaczenie lokalu mieszkalnego na najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu. Zabezpieczy to właścicieli lokali, którzy wynajęli mieszkania operatorom najmu krótkoterminowego, przed żądaniami zmiany sposobu użytkowania mieszkań wysuwanymi przez nadzór budowlany.”	wskazanie tego w OSR. Ponadto, zgodnie z uwagą MRiT, OSR został pod tym względem stosownie rozwinięty poprzez dodanie zdania, iż przedmiotowa kwestia wynika z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
	4.	„Potencjalna furtka dla szarej strefy”	„Potencjalne umożliwienie wystawiania ofert usług najmu krótkoterminowego na platformach reklamowych (np. OLX czy Facebook) bez podawania numeru oferty z CWTON. UWAGI • Projekt ustawy przewiduje nakaz posługiwania się numerem z CWTON na platformach pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Projektowana ustawa powołuje się na definicję platformy internetowej z art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy	Uwaga jest niezasadna. Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecnictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywistym, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym, powinno się stosować ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.). Brak podstaw

			2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L z 2022 r. poz. 277), i następnie zawężenia ją poprzez dodanie sformułowania „(platforma, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie)”. - Platformy reklamowe jedynie umożliwiają umieszczenie ogłoszenia reklamującego możliwość świadczenia usług hotelarskich w danym obiekcie. Szara strefa obecnie wykorzystuje już powszechnie te platformy zamieszczając ogłoszenia z podaniem numeru telefonu i często dopiskiem „płatność tylko gotówką”. - W projektowanej ustawie brak definicji „oferty usług hotelarskich”, do których odwołanie znajduje się w Art.45f ust 2. gdzie za niepodawanie w ofertach usług hotelarskich numery z właściwej ewidencji grozi kara do 50 tys. zł. Nie wiadomo czy za ofertę usług hotelarskich należy przyjąć ogłoszenia na portalach reklamowych. Czy odnosi się również do ofert zamieszczanych na nośnikach reklamowych zewnętrznych (bilbordy, plakaty, ogłoszenia, itp.) oraz internetowych (reklama na forach czy grupach dyskusyjnych, w social mediach, na mapach itp.) - Obecne brzmienie definicji „przedsiębiorcy” w projektowanej ustawie uniemożliwia zgłaszanie do CWTON obiektów przez osoby fizyczne, które chciałyby prowadzić usługi hotelarskie w formie działalności nierejestrowanej (która nie jest działalnością gospodarczą). Obecne brzmienie definicji ogranicza możliwość prowadzenia tych usług oraz zgłaszania obiektów do CWTON jedynie do osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Działalność nierejestrowana nie jest działalnością gospodarczą. Brak takiej możliwości może doprowadzić do pozostania w szarej strefie osób świadczących dotąd usługi najmu krótkoterminowego jedynie sezonowo lub okazjnie.	do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
--	--	--	---	---

			PROPONUJEMY • Zdefiniować pojęcie „oferty usług hotelarskich”, które pojawia się w projekcie i doprecyzować, że oznacza to również zamieszczanie ogłoszeń usług najmu krótkoterminowego na portalach reklamowych, w ogłoszeniach w social mediach czy mapach Google itp. Definicja „przedsiębiorcy” powinna zostać uzupełniona w ustawie literalnie o osoby prowadzące usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej.”	
	5.	„Strefy z zakazem prowadzenia najmu krótkoterminowego powinny jedynie „betonować” rynek”	„Projekt zakłada przyznanie samorządom gminnym (od 2029 roku) możliwości wprowadzania tzw. stref wolnych od najmu krótkoterminowego. Samorządy mają brać pod uwagę „charakter budynku”, a także „porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Władze lokalne mogą ustanowić w uchwale podmiotowe lub przedmiotowe wyłączenia z takiego zakazu. Zgadzamy się, że pewne uprawnienia powinny otrzymać gminy, a nie wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe, jednak, w ustawie powinny znaleźć się konkretne zapisy chroniące prawa nabyte właścicieli obiektów i operatorów obiektów już zarejestrowanych na terenie takiej strefy. Przepisy powinny być również sprawiedliwe społecznie i nie powodować sytuacji korupcyjnych. UWAGI • Określenia typu „charakter budynku” czy „porządek i bezpieczeństwo publiczne” są określeniami bardzo obszernymi, według których nie można wprowadzać restrykcyjnych obostrzeń. Pozostawienie ich jako kryteriów dla wprowadzania stref zakazu, może spowodować kwestionowanie uchwał gmin w tej sprawie i paraliż prawny. • Możliwość wprowadzania wyłączeń przedmiotowych i podmiotowych ze stref zakazu świadczenia usług, bez podawania kryteriów takich wyłączeń, ma charakter korupcyjny. Brzmienie przepisu budzi niepokój o możliwe korupcyjne zachowania urzędników odpowiedzialnych za określanie kryteriów, według których	Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych gminy spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.

		z zakazu wyłączane byłyby poszczególne obiekty lub typy obiektów. PROPONUJEMY • Wprowadzić dla gmin konkretnych i jednoznaczne kryteria dla wprowadzania stref z zakazem najmu krótkoterminowego. Takich, które nie wymagałyby interpretacji i nie dałyby się podważyć. • Podstawą do wprowadzenia strefy powinny być raporty policji o liczbie naruszeń porządku i bezpieczeństwa publicznego przez gości obiektów najmu krótkoterminowego w samych obiektach najmu krótkoterminowego. To kluczowe w przypadku kryteriów dotyczących wpływu najmu krótkoterminowego na porządek i bezpieczeństwo publiczne. • W zamian za możliwość dokonywania wyłączeń podmiotowych i przedmiotowych ze stref zakazu należy uściślić, że wprowadzanie strefy zakazu prowadzenia usług najmu krótkoterminowego będzie oznaczać zakaz rejestrowania kolejnych obiektów w CWTON przez określony czas. Takie „betonowanie rynku” pozwoliłoby na ochronę praw nabytych właścicieli lokali. Należy rozważyć czy pięcioletni okres, proponowany jako minimalny dla uchwał o strefach zakazu jest właściwy. Wydaje się, że ze względu możliwe wykorzystywanie tego typu uchwał jako „kiełbasy wyborczej” powinien być określany maksymalny, a nie minimalny okres obowiązywania uchwały. Z kolej biorąc pod uwagę kalendarz wyborczy okres pięcioletni jest zdecydowanie zbyt długi. Powinno dawać się szansę kolejnym włodarzom gminy na weryfikację zasadności wprowadzenia strefy zakazu i jego obszaru obowiązywania.”	Uchwała rady gminy wprowadzająca strefę zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo.
6.	„Gość nie odpowiada za wyrządzone szkody.”	„W projekcie pojawia się katalog obowiązków i zakazów dla rezerwujących usługi hotelarskie. Są to m.in.: zakaz udostępnienia obiektu odpłatnie lub nieodpłatnie innym osobom bez zgody operatora obiektu i obowiązek przestrzegania regulaminu pobytu (w tym ciszy nocnej). Pomimo	Niezasadnym byłoby regulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały już szczegółowo określone w Kodeksie

		wielokrotnych próśb kierowanych ze strony organizacji hotelarskich, w tym naszej, w ostatecznej wersji projektu ustawy nie pojawia się zapis o odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie. UWAGI • O ile oczywiste wydaje się nam wpisanie do ustawy pewnych zakazów i nakazów obowiązujących gości to brakuje narzędzi do egzekwowania tych zapisów wobec gości przez operatora obiektu. • Brak przepisu określającego odpowiedzialność materialną Klienta (podmiotu rezerwującego usługę) za szkody materialne dokonane w obiekcie w trakcie jego rezerwacji blokuje możliwość wysuwania roszczeń cywilnych i ścigania przez prokuraturę osób rezerwujących obiekty, w których doszło do dewastacji lub kradzieży. W tej chwili prokuratury odmawiają wszczęcia śledztwa, a sądy oddalają pozwy cywilne o odszkodowanie od osoby rezerwującej za dewastację, gdyż nie da się ustalić jednoznacznie która z przebywających w obiekcie osób jej dokonała (goście nawzajem zrzucają na siebie winę). PROPONUJEMY Wpisać do projektowanej ustawy przepis o tym, że <i>„klient, który zawarł umowę o świadczenie usług turystycznych, ponosi odpowiedzialność materialną za uszkodzenie czy zniszczenie obiektu i/lub jego wyposażenia i/lub części wspólnych budynku mieszkalnego; powstałe z winy jego, innych klientów tej rezerwacji lub osób odwiedzających”.</i>	cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji.
7.	„Regulamin pobytu w niewłaściwym miejscu i z niewłaściwym numerem telefonu”	„Projekt proponuje wprowadzenie obowiązku posiadania dla obiektu regulaminu pobytu, zawierającego konkretne zapisy, np. o ciszy nocnej, długości doby hotelowej itp. Regulamin miałby być wykładany w obiekcie oraz na zewnątrz wejścia do obiektu. Sama idea regulaminu nie jest nowa i profesjonaliści operatorzy posiadają regulaminy pobytu oraz regulaminy usług świadczonych drogą elektroniczną, umieszczane są one w obiekcie oraz na stronie internetowej operatora. Problemem jest proponowana forma.	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść przedmiotowego przepisu nie wymaga dalszych zmian. W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe

			UWAGI - W przypadku wprowadzenia projektowanego obowiązku umieszczania regulaminu „na zewnątrz wejścia do tego obiektu” będzie oznaczało, w przypadku budynków mieszkalnych, drzwi do mieszkania. W sytuacji posiadania np. dziesięciostronicowego regulaminu w kilku wersjach językowych, oznaczałoby to oplakatowanie całych drzwi wejściowych od strony klatki schodowej. - Regulamin umieszczony na drzwiach wejściowych szpeciłby klatkę schodową, co byłoby powodem słusznych protestów innych mieszkańców budynku. - Regulamin umieszczony na drzwiach do mieszkania byłby notorycznie niszczone lub zrywany. W takich przypadkach można się spodziewać donosów do gminy o niespełnianiu przez obiekt wymagań w postaci braku regulaminu na drzwiach i potrzebę przeprowadzenia kontroli ze strony samorządu, co powodowałoby niepotrzebne nakłady pracy dla gmin bez dodatkowych środków na to z budżetu centralnego. - W regulaminie, dostępnym również na drzwiach obiektu, miałyby być podane imię i nazwisko oraz numer do osoby kontaktowej w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego. W przypadku mniejszych operatorów byłyby to dane osobowe konkretnej osoby z jej prywatnym numerem telefonu co mogłoby naruszać przepisy o ochronie danych osobowych. W przypadku dużych operatorów nie ma jednej osoby kontaktowej gdyż przyjmowaniem takich zgłoszeń zajmuje się zespół recepcji obsługujący na zmianę jeden numer telefonu. PROPONUJEMY - Dodać zapis, że zamieszczenie regulaminu w CWTON oznacza zapoznanie się z nim w sposób dorozumiany przez	sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu. Z kolei wymagana treść regulaminu nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.
--	--	--	--	--

			klienta i gości co byłoby podstawą do roszczeń wobec klientów. • Zamiast wywieszania regulaminu na drzwiach mieszkania, na zewnątrz wejścia do obiektu, umieszczone powinno być ujednolicone graficznie oznaczenie obiektu zawierające: nazwę obiektu, numer obiektu w CWTON i kod QR odsyłający do wpisu obiektu w CWTON. Umożliwiłoby to szybki i łatwy dostęp do regulaminu czy numeru kontaktowego oraz zapewniłoby brak anonimowości obiektów najmu krótkoterminowego bez szpecenia klatek schodowych wywieszaniem regulaminów na drzwiach mieszkań. • Należy zmienić brzmienie Art. 44 ust.3 4) nakazując podawanie jedynie „<i>numeru kontaktowego w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego</i>”. Numer kontaktowy, o którym mowa powyżej, powinien być podawany w CWTON, tak aby każdy miał do niego dostęp.”	
	8.	„Interwencje policji powinny być możliwe również na wniosek operatora usług turystycznych”	• „Obecnie policja stoi na stanowisku, że do wykroczenia z art. 51 KW (Zakłócanie porządku publicznego) dochodzi dopiero wtedy, kiedy zachowania gości usług najmu krótkoterminowego przeszkadzają stałym mieszkańcom budynku. Dopóki stały mieszkaniec budynku nie wezwie policji to nie dochodzi do zakłócania np. spoczynku nocnego. To paraliżuje możliwość działania prewencyjnego operatorów. Nie mogą wezwać policji do interwencji, gdy mają sygnał np. z czujnika hałasu o przekroczeniu dopuszczalnych poziomów dźwięku w mieszkaniu. Nie mieszkają bowiem w tym budynku. PROPONUJEMY Takie „skutkowe” traktowanie wykroczenia powinno zostać zmienione na możliwość działania prewencyjnie. Tak, aby można było zlikwidować źródło potencjalnego zakłócania spokoju mieszkańców budynku zanim będą zmuszeni sami wezwać policję.”	Uwaga jest niezasadna. W przekonaniu MSiT nie ma potrzeby dokonywania nowelizacji Kodeksu wykroczeń w większym stopniu, niż przewiduje się to w przedmiotowym projekcie. Proponowane w projekcie rozwiązania w połączeniu z istniejącymi już regulacjami zapewnią adekwatną i proporcjonalną ochronę porządku publicznego.

	9.	„Brak określonego terminu dla gminy na dokonanie wpisu po dokonaniu zgłoszenia do CWTON”	• „W obecnym brzmieniu projektu ustawy nie określono formuły i sposobu dokonywania zgłoszeń obiektów do CWTON (nie wiemy czy będzie to system on-line czy trzeba będzie zgłosić się do urzędu gminy osobiście). • Biorąc pod uwagę, że do tego wykazu w krótkim czasie będzie zgłaszanych kilkadziesiąt tysięcy obiektów należy spodziewać się opóźnień w dokonywaniu wpisów. PROPONUJEMY Określić przepis przejściowy umożliwiający funkcjonowanie obiektów w okresie pomiędzy dokonaniem zgłoszenia do ewidencji CWTON, a otrzymaniem wpisu do tego wykazu. Na podstawie rozmów z przedstawicielami gmin obawiamy się, że w dużych miastach ten okres może wynosić nawet kilka tygodni, podczas których powinna być dopuszczona możliwość prowadzenia usług najmu krótkoterminowego bez podawania numeru wpisu CWTON na portalach rezerwacyjnych i w ofertach usług.”	Uwaga jest niezasadna. W obecnym stanie prawnym – zarówno w odniesieniu do ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, jak i do rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy – też nie określa się dokładnie terminu na dokonanie wpisu do gminnej ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Z ogólnych zasad porządku prawnego wynika, że organy administracji publicznej mają działać niezwłocznie. W opinii MSiT obecnie brak podstaw do bardziej szczegółowego regulowania tego zagadnienia poprzez oznaczenie dokładniejszego terminu.
	10.	„Karanie właściciela mieszkania zamiast operatora usług”	„Projekt ustawy określa przypadki, w których obiekt może zostać wykreślony z CWTON na rok. Chodzi o niespełnienie wymagań stawianych obiektom STR (nie są określone) czy powtarzające się uchybienia wobec porządku publicznego (nie określono dokładnie o jakie konkretnie uchybienia chodzi oraz jaką ich liczbę). UWAGI 1. W Art. 41b.ust 1 określono, że wykreślenie obiektu z CWTON może nastąpić na skutek „powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. To sformułowanie jest bardzo szerokie i nie wiadomo do jakich sytuacji się odnosi. Może to rodzić sytuacje korupcjogenne przy uznaniowości decyzji urzędniczych dotyczących wykreśleń z CWTON. 2. Pamiętając, że zdecydowana większość mieszkań, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, jest wynajmowana operatorom usług turystycznych przez ich właścicieli; taki zapis spowoduje, że karę za operatora, który nie spełnił wymagań (np. nie wywiesił regulaminu) lub	Uwaga jest niezasadna. Ideą przedmiotowego uregulowania jest właśnie to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego

			dopuszczył do łamania ciszy nocnej w obiekcie; poniesie właściciel mieszkania. Przez rok nie będzie mógł wynająć swojego mieszkania innemu operatorowi usług turystycznych. Karany jest nie ten podmiot. PROPONUJEMY 1. Należy dokładnie określić jaka liczba i jaki rodzaj uchybień muszą być brane pod uwagę przy wykreśleniu obiektu z CWTON. 2. Wnioskujemy aby wyłącznie „rażące” uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego były brane pod uwagę jako kryteria wykreślenia obiektu z CWTON. 3. Przepis dotyczący wykreślenia z ewidencji CWTON należy skonstruować tak, że ten konkretny operator, który zawinił nie może w tym lokalu prowadzić usług zakwaterowania przez rok. Jeżeli projektowany przepis nie uległby zmianie, należy wprowadzić w CWTON możliwość przeszukiwania bazy tak, aby filtrować obiekty, które obecnie są w trakcie odbywania kary, tak aby umożliwić operatorom usług turystycznych weryfikację statusu lokalu, który chciałby wynająć.”	funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego	1.	„Art. 3 ust. 1 pkt 8) – definicja usług hotelarskich.”	„IGHP popiera zastąpienie w definicji usług hotelarskich terminu „najem” terminem „zakwaterowanie” oraz objęcie definicją usług hotelarskich usług najmu krótkoterminowego. Nasze wątpliwości budzi natomiast dotychczasowa dwuskładnikowa definicja usług hotelarskich jako zakwaterowania oraz „świadczenia, w obrębie obiektu, usług z tym związanych” stanowiącego konieczny element usługi hotelarskiej. Istnieje ryzyko obchodzenia Ustawy przez próby wykazania, że prosta usługa zakwaterowania (np. w ramach najmu krótkoterminowego) nie jest usługą hotelarską, a tym samym nie podlega Ustawie, ponieważ w obrębie obiektu nie świadczy się usług związanych z zakwaterowaniem, takich jak np. śniadanie czy zmiana pościeli i ręczników. Ponieważ nie jest planowana legalna definicja usług związanych z zakwaterowaniem, istnieje ryzyko, że takie usługi jak	Uwaga jest niezasadna. Głównym celem przedmiotowej definicji było określenie, że za usługi hotelarskie rozumie się nie tylko usługi związane z wynajmowaniem miejsca do noclegu lecz także wszelkie inne usługi świadczone w ramach obiektu, które są związane z tym wynajmowaniem miejsca do noclegu. Nie było celem tej definicji wyłączenie z zakresu usług hotelarskich usług, które polegają wyłącznie na wynajmowaniu miejsca do noclegu, szczególnie w kontekście, iż usługi hotelarskie mogą być świadczone zarówno przez obiekty podlegające kategoryzacji

			np. dostarczanie sygnału wifi czy energii elektrycznej do lokalu nie zostaną uznane (np. w przyszłym orzecznictwie) za usługi związane z zakwaterowaniem. Dlatego proponujemy wykreślenie z definicji usług hotelarskich frazy „oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych”, przez co jednoznacznie każde krótkotrwałe zakwaterowanie będzie traktowane jako usługa hotelarska.”	przez marszałka województwa, dla których wymogi w zakresie usług tzw. uzupełniających są bardzo rozwinięte, jak i przez tzw. inne obiekty świadczące usługi hotelarskie, które są świadczone w oparciu o zgłoszenie takiego obiektu w gminie, o których mowa w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, które nie zawierają wymogu świadczenia takich usług. Definicja ta jest utrwalona w obrocie prawnym od wielu lat. Stąd też nie jest potrzebne zmieniać ten sposób definiowania.
	2.	„Postulat legalnej definicji „najmu krótkoterminowego”.”	„Główną przyczyną przedmiotowej nowelizacji jest wejście w życie w dniu 20.05.2026 r. 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 (dalej „Rozporządzenie UE”), regulującego niektóre aspekty najmu krótkoterminowego. Usługi najmu krótkoterminowego w rozumieniu Rozporządzenia UE są świadczone w lokalach mieszkalnych. Zakwaterowanie oferowane w lokalach usługowych nie stanowi najmu krótkoterminowego. Projektowane przepisy nie wyodrębniają w Ustawie kategorii obiektów, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego (lokale mieszkalne), pozostawiając je w ramach dotychczasowej kategorii „innych obiektów, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie”, poprzez jednoznaczne uznanie usług najmu krótkoterminowego za usługi hotelarskie. Ten zabieg legislacyjny może być o tyle zrozumiały, że dotychczas do kategorii „innych obiektów” zaliczały się także mieszkania, jednak w związku z potrzebą wprowadzenia odrębnych regulacji najmu krótkoterminowego, należy w tym celu mieszkania potraktować jako odrębną od lokali usługowych kategorię obiektów zakwaterowania. Usługi najmu	Przedmiotowa uwaga jest niezasadna. W opinii MSiT zaproponowana w projekcie ustawy konceptualizacja najmu krótkoterminowego jako usługi hotelarskiej świadczonej w innych obiektach niż obiekty hotelarskie jest adekwatna do normowanego zjawiska. Ma to ugruntowanie w dotychczasowej, utrwalonej praktyce interpretacyjnej organów administracji publicznej, które traktują na gruncie obecnie obowiązujących przepisów najem krótkoterminowy właśnie jako usługę hotelarską świadczoną w innych obiektach. Wobec tego nie ma potrzeby tworzenia oddzielnej definicji najmu krótkoterminowego. Natomiast zmodyfikowanie dotychczasowej definicji usług hotelarskich ma na celu ujednoznaczyć te zagadnienie.

			krótkoterminowego nie są tożsame z usługami hotelarskimi świadczonymi w nieskategoryzowanych obiektach usługowych, więc oba te typy usług powinny być regulowane rozdzielnie. W związku z powyższym proponujemy dodanie w Ustawie punktu 8a do art. 3 ust. 1, zawierającego definicję najmu krótkoterminowego, w następującym brzmieniu: <i>8a) najem krótkoterminowy - usługi hotelarskie świadczone w lokalu mieszkalnym.</i>"	
	3.	„Postulat legalnej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” oraz zmiany projektowanej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” – art. 3 ust. 1 pkt 16)”	„W związku z pojawieniem się w projektowanej nowelizacji definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym”, postulujemy definicyjne uporządkowanie rynku platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu, poprzez wprowadzenie do Ustawy szerszej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu”, której szczególną odmianą będzie „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym”. Proponowana przez nas definicja „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” obejmie wszystkie internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu, a nie tylko pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Wiodące globalne platformy takie jak Booking.com czy Airbnb pośredniczą zarówno w rezerwacjach zakwaterowania w hotelach jak i w mieszkaniach, mają więc charakter mieszany. Nazywanie tych platform jedynie platformami pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym będzie legislacyjnie ułomne i wprowadzające w błąd, zwłaszcza w przypadku platformy Booking.com. Ponadto wprowadzenie definicji „platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu” umożliwi tworzenie w Ustawie jasnych regulacji działalności tych platform, nie tylko w aspekcie ich funkcji pośredniczenia w najmie krótkoterminowym. W związku z powyższym proponujemy wprowadzenie do Ustawy, jako art. 3 ust. 1 pkt 16), następującej definicji platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu: <i>16) platforma internetowa pośrednicząca w zakwaterowaniu - platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz.</i>	Uwaga jest niezasadna. Zawarta w projekcie definicja adekwatnie dostosowuje polski porządek prawny do rozporządzenia STR. Podkreślić też należy bezpośrednio wiążący charakter definicji zawartych w rozporządzeniu STR w przedmiotowym zakresie.

			UE L z 2022 r. poz. 277), która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich. W ślad za wyżej opisaną definicją „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” postulujemy wprowadzenie do Ustawy następującej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym”, jako nowego punktu 17) w art. 3 ust. 1: 17) platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym – platformę internetową pośredniczącą w zakwaterowaniu, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług najmu krótkoterminowego. Ponadto proponowana przez nas definicja bardziej odpowiada definicji „platformy pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” zawartej w Rozporządzeniu UE, która brzmi: "platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym" oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych."	
	4.	„Przedmiotowy charakter definicji platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym - art. 3 ust. 1 pkt 16). Postulat adresowania obowiązków ustawowych do dostawców platform.”	„W projektowanej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” znajduje się odesłanie do definicji „platformy internetowej” zawartej w art. 3 lit. i) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) - analogicznie do odesłania zawartego w Rozporządzeniu UE o najmie krótkoterminowym. Jest to definicja „platformy internetowej” w znaczeniu przedmiotowym, która „oznacza usługę hostingu, która na żądanie odbiorcy usługi przechowuje i rozpowszechnia publicznie informacje”. Jednak w dalszej części nowelizacji Ustawy (art. 44d ust. 2 i 45g ust. 1) termin „platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym” jest używany w znaczeniu podmiotowym, na określenie przedsiębiorców podlegających określonym obowiązkom i sankcjom, co jest zabiegiem wadliwym w świetle definicji przedmiotowej platformy.	Uwaga jest niezasadna. Zawarta w projekcie definicja adekwatnie dostosowuje polski porządek prawny do rozporządzenia STR. Podkreślić też należy bezpośrednio wiążący charakter definicji zawartych w rozporządzeniu STR w przedmiotowym zakresie.

			W celu usunięcia powyższej niezgodności proponujemy zastosowanie w Ustawie terminologii używanej w Rozporządzeniu UE i zaadresowanie nowych obowiązków nie do „platform”, ale do „dostawców” tych platform.”	
	5.	„Spełnienie wymagań przeciwpożarowych w budynkach mieszkalnych lub innych budynkach ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych - art. 35 ust. 2a.”	„Istnieje ryzyko, że warunek maksymalnie 6 mieszkań, 30 miejsc noclegowych i położenia do 25 m nad poziomem terenu będzie źródłem nadużyć i konfliktów.”	Uwaga nie jest zasadna. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty

				muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej i nie przewiduje się jego dalszych modyfikacji. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
	6.	„Postulat doprecyzowania przesłanki decyzji o wykreśleniu obiektu z ewidencji – art. 41a ust. 1 pkt 4).”	„Postulujemy doprecyzowanie w art. 41a ust. 1 pkt 4) długości okresu bezczynności następców prawnych zmarłego przedsiębiorcy, uzasadniającego wykreślenie obiektu z ewidencji.”	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść projektowanego przepisu jest wystarczająca.
	7.	„Ciężar powtarzających się uchybień – art. 41b ust. 1.”	„Uważamy, że wykreślenie obiektu z ewidencji jako sankcja za jakiegokolwiek „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest zbyt drastyczna i postulujemy, aby została ograniczona do powtarzających się „rażących uchybień”.”	Uwaga jest niezasadna. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest odpowiednią klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia takiej właśnie klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
	8.	„Obowiązek wydawania i udostępniania regulaminów	„Postulujemy pozostawienie art. 44 ust. 3 w dotychczasowym brzmieniu, przez co utrzymana zostanie w stosunku do przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie w obiektach	Wymóg wprowadzenia regulaminu porządkowego jest ściśle związany z obowiązkiem nałożonym przez ustawę z

		porządkowych art. 44 ust. 3 i 3a.” hotelarskich dobrowolność wydawania regulaminów porządkowych. Natomiast obligatoryjne wydawanie regulaminów porządkowych powinno obejmować tylko przedsiębiorców działających w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, ponieważ w odniesieniu do takich obiektów - głównie lokali mieszkalnych - będzie to uzasadnione bezpieczeństwem i komfortem klientów oraz mieszkających na stałe sąsiadów. Zmodyfikowany w ten sposób projektowany ustęp 3 mógłby przyjąć numer 3a. Problematyczna natomiast wydaje się skuteczność zobowiązania regulaminem porządkowym klienta korzystającego z usług najmu krótkoterminowego do określonego zachowania realizującego cel ochrony małoletnich, jak np. ujawnienie tożsamości małoletniego i jego relacji z dorosłym klientem. Przepisy ustawowe o ochronie małoletnich nie nakładają na dorosłych klientów przebywających z małoletnimi na terenie obiektu żadnych obowiązków w tym zakresie. Istnieje więc ryzyko, że obowiązek nakładany przez przedsiębiorcę na klienta w zakresie ochrony małoletnich może być skutecznie kwestionowany. Ponadto w tym miejscu zmienianej ustawy powinno znaleźć się odesłanie do standardów ochrony małoletnich, określonych w ustawie o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich, z uwzględnieniem specyfiki obiektów, w których usługi hotelarskie są świadczone bez udziału personelu, czyli głównie w lokalach mieszkalnych. W związku z powyższymi uwagami postulujemy, aby projektowany art. 44 ust. 3a określający obowiązek udostępniania regulaminów został odpowiednio zmodyfikowany i przyjął numer 3b w następującym brzmieniu: <i>3b. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu.”</i>	dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich (Dz.U. z 2026 r. poz. 110) ustalenia standardów ochrony małoletnich, który zgodnie z art. 22c ust. 3 tej ustawy dotyczy także podmiotów świadczących usługi hotelarskie. Obligatoryjność regulaminu musi więc dotyczyć wszystkich obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Nie ma potrzeby ujmować tego zagadnienia w inny sposób. W odniesieniu zaś do umiejscowienia regulaminu w stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu.
	9.	„Ustalanie przez gminy stref zakazu działalności innych obiektów, „Wadą projektowanej regulacji jest ryzyko, że w celu ograniczania przez gminę na określonym terenie funkcjonowania najmu krótkoterminowego w budynkach mieszkalnych, ograniczenie dotknie także nieskategoryzowane budynki usługowe bez funkcji	Zgodnie z projektowanym art. 44b ust. 3 do decyzji rady gminy będzie należało określenie zakresu podmiotowego i przedmiotowego strefy zakazu świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach niż te

		w których świadczone są usługi hotelarskie – art. 44b”	mieszkaniowych, w których prowadzona jest działalność hotelarska (np. nieskateryzowane condo- i apartotele)”	skategoryzowane. Rada gminy podejmie tę decyzję na podstawie oceny lokalnych uwarunkowań.
	10.	„Obowiązek zapewnienia klientowi bezpieczeństwa fizycznego - art. 44c ust. 1 pkt 1)”	„Postulujemy doprecyzowanie obowiązku zapewnienia klientowi w ramach usługi hotelarskiej bezpieczeństwa fizycznego pobytu w obiekcie, poprzez wskazanie bezpieczeństwa fizycznego na warunkach określonych w odrębnych przepisach.”	Uwaga jest bezprzedmiotowa ze względu na usunięcie przedmiotowego przepisu z obecnej wersji projektu.
	11.	„Administracyjne kary pieniężne za niepodawanie w ofertach numeru wpisu – art. 45f ust. 2.”	„Postulujemy ograniczenie obowiązku podawania w ofertach numeru wpisu do ewidencji (pod groźbą administracyjnej kary pieniężnej) wyłącznie do kategorii „innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie”. Ponieważ projektowany przepis ma być głównym narzędziem walki w internecie z tzw. szarą strefą w najmie krótkoterminowym, obowiązek podawania numeru wpisu do ewidencji jest zbędny w przypadku ofert usług obiektów hotelarskich.”	Uwaga jest niezasadna. W opinii MSiT obecny zakres projektowanego deliktu administracyjnego jest odpowiedni i nie wymaga zmian.
	12.	„Postulat obowiązkowego i nieodpłatnego udziału przedstawicieli branży hotelarskiej w komisjach kategoryzacyjnych – art. 38 ust. 4a-4c.”	„Postulujemy wprowadzenie obowiązkowego i nieodpłatnego udziału przedstawicieli branży hotelarskiej w zespołach oceniających. W związku z tym proponujemy następujące brzmienie art. 38 ust. 4a oraz wykreślenie ust. 4b i 4c: <i>4a. Marszałek województwa powołuje zespół oceniający obiekty hotelarskie w zakresie spełniania wymagań, o których mowa w art. 35 ust. 1. W skład zespołu powołuje się przedstawicieli marszałka województwa oraz osoby posiadające kwalifikacje zawodowe i praktykę w świadczeniu usług hotelarskich lub turystycznych, wskazane przez jednostki samorządu gospodarczego i stowarzyszenia działające w zakresie turystyki i hotelarstwa, a ponadto mogą być powołane osoby będące przedstawicielami Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.”</i>	Uwaga jest niezasadna. Wykracza poza przedłożenie legislacyjne.
	13.	„Postulat obowiązkowego i nieodpłatnego udziału	„a) Postulujemy ustanowienie zakazu narzucania przez internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu parytetu cenowego usług hotelarskich (tzw. wąskie klauzule OTA), co zapewni swobodę ustalania cen usług hotelarskich przez	Uwaga jest niezasadna. Wykracza poza przedłożenie legislacyjne.

		przedstawicieli branży hotelarskiej w komisjach kategoryzacyjnych – art. 38 ust. 4a-4c.”	przedsiębiorców świadczących te usługi. Postulat ten odpowiada przepisowi art. 5.3. Aktu o rynkach cyfrowych. b) Postulujemy ustanowienie nakazu nieodpłatnego udostępniania przez internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu kontaktu do klienta pozyskanego za pośrednictwem tych platform, jak również nakazu nieodpłatnego umożliwienia składania ofert tym klientom przez przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie. Postulat ten odpowiada przepisowi art. 5.4. Aktu o rynkach cyfrowych. c) Postulujemy aby każdorazowe naruszenie powyższych zakazów i nakazów przez platformy było sankcjonowane administracyjną karą pieniężną. W związku z powyższym proponujemy dodanie art. 44e ust. 1 i 2 w następującym brzmieniu: 1. <i>Nieważne są postanowienia umów zawieranych pomiędzy dostawcami platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu a przedsiębiorcami świadczącymi usługi hotelarskie lub uzgodnienia dokonane w jakiegokolwiek innej formie, które naruszają swobodę ustalania cen usług hotelarskich.</i> 2. <i>Dostawcy platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu mają obowiązek nieodpłatnie udostępniać przedsiębiorcom świadczącym usługi hotelarskie bezpośredni kontakt z ich klientami pozyskanymi za pośrednictwem tych platform i nieodpłatnie umożliwiać składanie im ofert przez tych przedsiębiorców.”</i>	
Porozumienie Gmin Górskich Rzeczypospolitej Polskiej	1.	Art.44	1. „Zamieścić w projekcie ustawy katalog wymagań które musi spełnić usługodawca świadczący usługę najmu krótkoterminowego: - a/ wymagania związane STR, - b/ wymagania sanitarno – higieniczne/ wymagania dotyczące obowiązkowego wyposażenia - c/ wymagania ppoż.- / wymagania dotyczące obowiązkowego	Uwaga jest niezasadna. Nie jest konieczne zamieszczenie w projekcie ustawy katalogu wymagań. To bowiem materia rozporządzenia wykonawczego.

			wyposażenia d/ wymagania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa małoletnim. Przedstawienie wszystkich wymagań w jednej regulacji zdecydowanie poprawi jej czytelność i zapobiegnie dowolności w ich interpretacji. 2. Termin obowiązywania tych wymagań winien pokrywać się z terminem ich publikacji lub wcześniej, tak by gminy prowadzące ewidencję jak i zgłaszający właściciele obiektów mieli pełną świadomość przyjmowanych i zgłaszanych oświadczeń o ich spełnieniu. Jest to warunek w prawidłowego funkcjonowania tworzonego prawa. Brak zgodności terminów spowoduje szereg nieporozumień i zamiast efektu porządkowego pojawią się kolejne nieporozumienia i konflikty w tym prawne."	
	2.	Art.40	„Wpisu do CWTON dokonuje prezydent, burmistrz, wójt. W przypadku niezgodności złożonych oświadczeń ze stanem faktycznym mają oni prawo do odmowy wpisu lub wykreślenia z ewidencji. W przypadku prowadzenia działalności bez uzyskania wpisu, nie podania w ofertach numeru ewidencyjnego itp. na wniosek prezydenta, burmistrza, wójta nałożona zostanie przez właściwy urząd marszałkowski kara pieniężna w wysokości do 50 000 zł. stanowiąca dochód budżetu państwa."	Uwaga jest niejasna.
	3.	Art. 45.g.pkt.4	„Z zapisu wynika, że organem pilnującym wykonanie ustawy przez najemców jest gmina/prezydent, burmistrz, wójt/, na terenie której dochodzi do łamania prawa i uszczuplenia dochodów. Wynik podjętych przez gminy działań bez jakiegokolwiek zwrotu ich kosztów z tytułu nałożonej kary, nie stanowi motywacji do ich podjęcia.	Uwaga odnosząca się do art. 45g pkt 4 nie jest zasadna. Dochody z nakładanych kar powinny wpływać do budżetu państwa.

			Propozycja podziału dochodów wynikających z nałożonych kar niech będzie podobna do planowanych rozliczeń z poboru opłaty turystycznej.”	
	4.	Art.41b.	„Właściwy organ prowadzący ewidencję może uchylić decyzje o nadaniu kategorii i zaszeregowaniu obiektu i wykreślić z ewidencji jeżeli w wyniku kontroli właściwych organów lub służb stwierdzono powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. Proponuje się wykreślenie słowa powtarzające gdyż wskazują na potrzebę dokonania kilku kontroli w tym samym obiekcie co wiąże się z ponoszonymi kosztami oraz daje możliwość interpretacji słowa „powtarzające się” na wiele sposobów. W art.45.e. jest określona kara pieniężna do 50 000 zł co pozwala organowi stosować gradację tej kwoty w zależności od rodzaju przewinienia oraz jego częstotliwości.”	Niezasadna jest uwaga dotycząca projektowanego art. 41b. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
	5.	Wpis do ewidencji i wykazu	„Kolejna kwestia dotyczy nadawania indywidualnego nr ID w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych: 1) zgodnie z art. 39 ust. 3 przed rozpoczęciem świadczenia usług przedsiębiorca jest zobowiązany zgłosić ten obiekt do ewidencji prowadzonej np. przez burmistrza i załączyć regulamin, który zgodnie z art. 44 ust. 3 pkt 3 obligatoryjnie zawiera indywidualny nr wpisu do ewidencji oraz nr ID nadany w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych – załączony powinien być projekt regulaminu porządkowego, 2) burmistrz przesyła dane o obiekcie, na podstawie których dokonuje się wpisu w Centralnym Wykazie Turystycznych Obiektów Noclegowych na stronie Ministra,	MSiT przedstawi projekt regulaminu porządkowego, ale nie jako załącznik do aktu prawnego, lecz propozycję dobrych praktyk. Przedsiębiorca będzie mógł świadczyć usługi hotelarskie w postaci najmu krótkoterminowego dopiero wtedy, gdy uzyska wpis zarówno do właściwej ewidencji, jak i Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.

			Pytanie, czy na podstawie wpisu do ewidencji obiektów hotelowych prowadzonych przez burmistrza a przed uzyskaniem wpisu w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych przedsiębiorca może świadczyć usługi?"	
	6.	art. 44 c ust.1 pkt 1)	„bezpieczeństwo fizyczne pobytu w obiekcie hotelarskim lub innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie, a także ochronę informacji o nim, w szczególności jego danych osobowych, z tym zastrzeżeniem, że przedsiębiorca nie może odmówić właściwej gminie przekazania danych osobowych Klienta w celu prowadzenia postępowań kontrolnych i egzekucyjnych danin publicznych, w tym podatków i opłat, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2025 poz. 1483). albo propozycja zmiany art. 44 c ust.2 poprzez dodanie pkt 4) w brzmieniu: ma obowiązek udostępnienia danych osobowych niezbędnych do prawidłowego poboru opłaty uzdrowskiej oraz opłaty miejscowej.”	Uwaga jest niezasadna. Nie ma potrzeby zamieszczania w projektowanej ustawie proponowanych treści.
Stowarzyszenie Gmin Uzdrowskich Rzeczypospolitej Polskiej		Opłaty lokalne	„Obecnie obowiązujące zasady sposobu poboru opłaty uzdrowskiej lub miejscowej nie uwzględniają specyfiki usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących, które uzupełniają inne usługi zakwaterowania takie jak hotele, kwatery, hostele lub pensjonaty. Dynamiczny rozwój najmu krótkoterminowego wygenerował nowe zjawiska, które stały się uciążliwe dla lokalnej społeczności (zakłócanie spokoju i miru domowego, konflikty sąsiedzkie w obszarze sąsiadujących lokali o różnych funkcjach, nadmierny ruch turystyczny, brak parkingów, nierozwiązana gospodarka odpadami itp.). Najem krótkoterminowy powoduje też naruszenie zasady konkurencyjności w turystyce, poprzez uprzywilejowanie ekonomiczne właścicieli lokali przeznaczonych do najmu krótkoterminowego, bo ci nie uiszczają właściwego podatku od nieruchomości (płacą podatek jak za mieszkanie), a korzystający z tych lokali turyści nie wnoszą opłaty uzdrowskiej lub miejscowej pomimo, że w pełni korzystają z ogólnie dostępnej infrastruktury turystycznej czy uzdrowskiej. To stawia	Uwaga jest niezasadna. Wykracza ona poza przedłożenie legislacyjne.

		właścicieli lokali przeznaczonych dla najmu krótkoterminowego w zdecydowanie korzystniejszej sytuacji ekonomicznej od tych, którzy prowadzą hotele, pensjonaty, sanatoria. Funkcjonowanie obiektów i lokali dla najmu krótkoterminowego generuje też znaczące koszty zewnętrzne – w tym w zakresie utrzymania czystości i porządku w przestrzeni publicznej, wydatków na usługi publiczne komunalne, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz ograniczenia dostępności mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach. Istotne jest także, że dynamiczny rozwój najmu krótkoterminowego może wpływać negatywnie na samo uzdrowisko oraz walory będące podstawą do przyznania danej miejscowości statusu uzdrowiska. Objęcie najmu krótkoterminowego narzędziami pozwalającymi egzekwować podatek od nieruchomości oraz opłatę uzdrowską czy miejscową ma na celu wprowadzenie przywrócenie sprawiedliwego i równoprawnego opodatkowania wszystkich, którzy prowadzą działalność turystyczną na obszarze gminy, a dodatkowo pozwoli na równe potraktowanie wszystkich osób planujących pobyt w miejscowościach turystycznych i uzdrowskich. Jednakże samo uregulowanie kwestii obowiązku ewidencjonowania najmu krótkoterminowego nie rozwiąże kwestii podatkowych oraz naliczenia należnych opłat od turystów i kuracjuszy, jeżeli nie zostaną wprowadzone skuteczne narzędzia egzekwowania należnych podatków i opłat. Mając na uwadze powyższe oraz kilkudziesięcioletnie doświadczenia w zakresie poboru podatków i opłat oraz przyjęte w tym zakresie rozwiązania w innych państwach europejskich, Stowarzyszenie Gmin Uzdrowskich RP proponuje dodanie do projektu ustawy przepisu dotyczącego zmiany ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 707) w zakresie art. 17 oraz art. 19 teŹ ustawy poprzez: 1) w art. 17 ust. 1a dodanie ust. 1b w brzmieniu: „W uchwale, o której mowa w art. 19 pkt 2, rada gminy moŹe wyznaczyć inkasentów opłaty uzdrowskiej lub miejscowej w sposób rodzajowy, w szczególności wskazując wszystkie podmioty świadczące usługi hotelarskie lub podmioty prowadzące najem	
--	--	---	--

		krótkoterminowy na terenie gminy. Wyznaczenie inkasenta opłaty uzdrowiskowej w taki sposób nie wymaga zgody wyznaczonego podmiotu.”; 2) w art. 19 pkt 2 nadanie brzmienia: „może zarządzić pobór tych opłat w drodze inkasa oraz określić inkasentów i wysokość wynagrodzenia za inkaso, z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1b, a także może wprowadzić obowiązek prowadzenia przez inkasentów ewidencji osób zobowiązanych do uiszczania opłaty miejscowej lub opłaty uzdrowiskowej oraz określić szczegółowy zakres danych zawartych w tych ewidencjach, uwzględniając konieczność zapewnienia prawidłowego poboru tych opłat;” Przedstawiona propozycja rozszerzenie projektu ustawy stanowi także odpowiedź na istotne problemy związane ze statusem inkasenta (podmiotu zobowiązanego do pobrania opłaty uzdrowiskowej albo miejscowej) oraz egzekwowaniem obowiązku uiszczenia opłaty uzdrowiskowej lub miejscowej. Zdarza się bowiem nader często, że właściciele podmiotów turystycznych nie chcą pobierać opłaty uzdrowiskowej lub miejscowej, albo nie pozwalają ustanowić inkasentów wywodzących się z personelu obiektu, zaś przypadku ustanowienia inkasenta z zewnątrz żądają wygórowanych kwot za wydzierżawienie pomieszczenia dla obsługi inkasenta, nawet przewyższających wartość wpływów z opłaty. Dodatkowo, w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że określenie inkasenta na podstawie obowiązujących przepisów wymaga imiennego wskazania. Następuje to poprzez podanie imienia i nazwiska osoby fizycznej lub nazwy osoby prawnej. NSA podkreśla, że na gruncie obecnie obowiązujących przepisów inkasent nie może być abstrakcyjny, nieokreślonym jednoznacznie podmiotem zarówno dla organu podatkowego, jak i dla podatnika¹, a ponadto że powierzenie danemu podmiotowi stanowiska inkasenta musi poprzedzać jego zgoda, wyrażona przed określeniem inkasenta. Źródłem nawiązywanego stosunku prawnego jest w tym wypadku uchwała organu stanowiącego gminy².	
--	--	---	--

			Obecne regulacje prawne powodują, że pobranie opłaty uzdrowskiej lub miejscowej od podmiotów prowadzących działalność w ramach najmu krótkoterminowego, nawet w przypadku jego uregulowania na poziomie ustawy, jest znacząco utrudnione, a wręcz niemożliwe. Proponowana przez nas zmiana dostosowuje w tym zakresie obowiązujące regulacje prawne.”	
Związek Przedsiębiorców i Pracodawców	1.	„Brak określenia wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego”	„Podzielamy pogląd zgodny ze stanowiskiem Polskiego Stowarzyszenia Wynajmu Krótkoterminowego, że występuje niedopatrzenie polegające na braku wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego w tej ustawie, które należy naprawić przed przekazaniem jej do Sejmu. Operatorzy najmu krótkoterminowego, zgodnie z zapisami projektowanej ustawy, będą musieli złożyć oświadczenie o spełnianiu wymagań stawianych ich obiektom podczas rejestracji swoich obiektów w CWTON. OPIS PROBLEMU • W załączniku nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, nie określono minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. Nie istnieje katalog wymagań, których spełnienie byłoby wymagane. • Nie określono wymagań przeciwpożarowych ani sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego. • Ustawa da gminom możliwość kontroli spełniania wymagań. Nie będą jednak wiedziały, co mają sprawdzać. • W obecnym stanie prawnym brak wymagań minimalnych i szczególnych dla obiektów najmu krótkoterminowego sprawia kłopot gminom przy rejestracji obiektów w ich ewidencjach gdyż ciężar odpowiedzialności za spełnianie wymagań przez obiekt ciąży na nich. W projektowanym stanie prawnym to operator usług turystycznych będzie brał na siebie odpowiedzialność składając oświadczenie o spełnianiu wymagań. Grozić mu będą kary za składanie fałszywych oświadczeń i ewentualne kary za niespełnianie wymagań, które mogą nałożyć gminy. PROPOZYCJA • Przed wejściem w życie projektowanej ustawy wydać nowelizację rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe kwestie nie należą bowiem do materii ustawowej, lecz rozporządzenia wykonawczego, które w przyszłości będzie realizowało zmienianą ustawę.

		hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, które zawierałoby katalog minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. • Należy uwzględnić katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany przez PSWK do MSiT w styczniu 2025 roku, który stanowi załącznik do niniejszych uwag. • Zalecamy wykluczenie z treści art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV). Dodać jednocześnie wymagania przeciwpożarowe i sanitarnohigieniczne do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne). • Listę wymagań przeciwpożarowych i sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”, jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy. Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. Po konsultacjach, które Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego przeprowadziło ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, następujące elementy: - o przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów), - o przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla, - o przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową,	
--	--	---	--

		- o gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację, - o koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację, - o oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”, - o oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu, - o oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia, - instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu” - o instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru. Katalog wymagań sanitarnohigienicznych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zawierać: - o umowa/paragon/faktura z pralni, - o oznakowanie w zakresie zakazu palenia, - o środki czystości i sprzęt porządkowy, - o miejsce gromadzenia odpadów komunalnych, - o sposób postępowania z bielizną czystą i brudną, - o stan sanitarny i techniczny urządzeń i pomieszczeń.”		
	2.	„Wymagania przeciwpożarowe wymagane od 2031 r., zlikwidują najem krótkoterminowy wbrew intencjom prawa UE”	„W projekcie pojawił się zapis dotyczący wymagań przeciwpożarowych, który ma zacząć obowiązywać w 2031 roku. Ograniczy on właścicielom możliwość swobodnego dysponowania swoimi lokalami oraz wprowadzi chaos w zarządzaniu obiektami najmu krótkoterminowego przez gminy. Takie brzmienie przepisu spowoduje znaczne ograniczenie funkcjonowania branży najmu krótkoterminowego wbrew intencjom Rozporządzenia Parlamentu i Rady UE, które stoi za wprowadzeniem niniejszej nowelizacji ustawy. Dodatkowo ograniczy właścicielom możliwość dysponowania swoim majątkiem i spowoduje nierówność wobec prawa właścicieli mieszkań położonych na wyższych piętrach lub w budynkach gdzie jest dużo chętnych do wynajęcia swojego mieszkania operatorowi najmu krótkoterminowego (potencjalna niezgodność z konstytucją).	Uwaga jest niezasadna. Intencją przedmiotowego rozwiązania jest ułatwić spełnienie wymagań przeciwpożarowych. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz

		OPIS PROBLEMU • Przepis nie zwiększa bezpieczeństwa przeciwpożarowego gości ani stałych mieszkańców budynku. • Spełnienie wymogów przeciwpożarowych jak dla budynków zamieszkania zbiorowego ZLV, wiązałoby się z koniecznością istotnej ingerencji w konstrukcję budynku, co w praktyce uniemożliwia dostosowanie istniejących obiektów do projektowanych regulacji. Oznacza to więc ograniczenie liczby obiektów najmu krótkoterminowego w budynku do sześciu - niezależnie od wielkości budynku i liczby lokali mieszkalnych w nim się znajdujących. • Przepis będzie powodował potencjalne sytuacje korupcjogenne na styku urzędnik gminy – operator usług turystycznych np. przy rozpatrywaniu kolejności zgłoszeń do CWTON. • Przepis może prowadzić do powstania sytuacji przestępczych, np. prób wyłudzeń „haraczy” za niezgłaszanie siódmego obiektu noclegowego w danym budynku od operatorów dotychczas funkcjonujących obiektów. • Nie wiadomo, jak miałyby się zachować gmina. Musiałaby ona, na podstawie oświadczenia, zarejestrować siódmy obiekt w budynku, a następnie przeprowadzić kontrolę wykazującą, że wszystkie siedem obiektów nie spełnia wymagań przeciwpożarowych, a następnie cofnąć wpis do CWTON całej siódemce. Wówczas w budynku nie będzie żadnych zarejestrowanych obiektów więc każdy z operatorów będzie mógł od nowa zgłosić swój obiekt. • Projektowany przepis Art. 35 ust. 2a może też naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Nie wiadomo bowiem w jakiej kolejności będą rejestrowane obiekty w danym budynku - czy będzie obowiązywała zasada "kto pierwszy ten lepszy"? Oznaczałoby to poszkodowanie właścicieli z uwagi na dzień złożenia wniosku o wpis do CWTON. • Pojawiają się oczywiste pytania do samych warunków. Dlaczego akurat 6, skoro mieszkań w budynku może być 10, a może być i 400? Dlaczego próg nie jest określony procentowo? • Obecna praktyka określa, że przeznaczenie budynku mieszkalnego zmienia się w przypadku przeznaczenia więcej niż 50% lokali na inną działalność. Dlatego przy przeznaczeniu ponad połowy lokali na najem krótkoterminowy już w obecnym stanie prawnym można żądać zmiany sposobu użytkowania	usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
--	--	--	---

		budynku z mieszkalnego na zamieszkania zbiorowego i nie trzeba tego dodatkowo regulować. PROPOZYCJA O bezpieczeństwo przeciwpożarowe trzeba zadbać w inny sposób. Należy określić katalog wymagań, który naprawdę gwarantowałby bezpieczeństwo turystom i stałym mieszkańcom, a byłby możliwy do spełniania dla właścicieli i operatorów usług turystycznych oraz przewidywalny dla potencjalnych inwestorów. • Należy zmienić brzmienie projektowanego artykuł 35 ust. 2a na: „2a. W przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w lokalach mieszkalnych, wymagania przeciwpożarowe dla tych lokali uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki: 1) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym; 2) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych.”; • Wejście w życie przepisu art. 35 ust 2a w brzmieniu jak powyżej powinno być tożsame z wejściem w życie nowelizacji ustawy. • Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV) dodając jednocześnie wymagania przeciwpożarowe do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne). • Listę wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego należy uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi	
--	--	--	--

		hotelarskie”. Należy zrobić to jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy. • Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, wymienione poniżej elementy: - o Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów). - o Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla. - o Przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową. - o Gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację. - o Koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację. - o Oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”. - o Oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu. - o Oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia. instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu”. - o Instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru.”	
	3.	„Najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu” „Konieczne jest wyeliminowanie ryzyka uznania przez organy nadzoru budowlanego, że prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym prowadzi do zmiany sposobu użytkowania tego lokalu. Mówi się o tym w OSR projektowanej ustawy „projekt ustawy nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe”. OPIS PROBLEMU • Obecne doświadczenie operatorów usług turystycznych i obowiązujące przepisy budowlane wskazują, że nadzór budowlany może uznać, że w przypadku najmu krótkoterminowego mamy do czynienia ze zmianą sposobu użytkowania mieszkania na lokal użytkowy. Szczególnie w kontekście jednoznacznego określenia	Uwaga jest niezasadna. Uzupełnianie tekstu aktu normatywnego w przedmiotowym zakresie miałoby charakter <i>superfluum</i>. Wystarczające jest, dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości, wskazanie tego w OSR. Ponadto, zgodnie z uwagą MRiT, OSR został pod tym względem stosownie rozwinięty poprzez dodanie zdania, iż przedmiotowa kwestia wynika z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

		najmu krótkoterminowego jako usługi hotelarskiej w projektowanej ustawie. To z kolei prowadzić może do stwierdzenia niezgodności z planem miejscowym i w konsekwencji brakiem możliwości świadczenia usług najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych. Byłoby to sprzeczne z treścią rozporządzenia Parlamentu UE definiującego najem krótkoterminowy jako usługę świadczoną w lokalach mieszkalnych. PROPOZYCJA W ustawie powinno zostać jednoznacznie wpisane, że przeznaczenie lokalu mieszkalnego na najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu. Zabezpieczy to właścicieli lokali, którzy wynajęli mieszkania operatorom najmu krótkoterminowego, przed żądaniami zmiany sposobu użytkowania mieszkań wysuwanymi przez nadzór budowlany.”	
4.	„Potencjalna furtka dla szarej strefy”	„Potencjalne umożliwienie wystawiania ofert usług najmu krótkoterminowego na platformach reklamowych (np. OLX czy Facebook) bez podawania numeru oferty z CWTON. OPIS PROBLEMU - Projekt ustawy przewiduje nakaz posługiwania się numerem z CWTON na platformach pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Projektowana ustawa powołuje się na definicję platformy internetowej z art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L z 2022 r. poz. 277), i następnie zawężenia ją poprzez dodanie sformułowania „(platforma, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie)”. - Platformy reklamowe jedynie umożliwiają umieszczenie ogłoszenia reklamującego możliwość świadczenia usług hotelarskich w danym obiekcie. Szara strefa obecnie wykorzystuje już powszechnie te platformy zamieszczając ogłoszenia z podaniem numeru telefonu i często dopiskiem „płatność tylko gotówką”. W projektowanej ustawie brak definicji „oferty usług hotelarskich”, do których odwołanie znajduje się w art.45f ust 2. gdzie za niepodawanie w ofertach usług hotelarskich numery	Uwaga jest niezasadna. Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecnictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywistym, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym, powinno się stosować Kodeks cywilny. Brak podstaw do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza niżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.

			z właściwej ewidencji grozi kara do 50 tys. zł. Nie wiadomo czy za ofertę usług hotelarskich należy przyjąć ogłoszenia na portalach reklamowych. Czy odnosi się również do ofert zamieszczanych na nośnikach reklamowych zewnętrznych (bilbordy, plakaty, ogłoszenia, itp.) oraz internetowych (reklama na forach czy grupach dyskusyjnych, w social mediach, na mapach itp.) • Obecne brzmienie definicji „przedsiębiorcy” w projektowanej ustawie uniemożliwia zgłaszanie do CWTON obiektów przez osoby fizyczne, które chciałyby prowadzić usługi hotelarskie w formie działalności nierejestrowanej (która nie jest działalnością gospodarczą). Obecne brzmienie definicji ogranicza możliwość prowadzenia tych usług oraz zgłaszania obiektów do CWTON jedynie do osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Działalność nierejestrowana nie jest działalnością gospodarczą. Brak takiej możliwości może doprowadzić do pozostania w szarej strefie osób świadczących dotąd usługi najmu krótkoterminowego jedynie sezonowo lub okazynie. PROPOZYCJA • Zdefiniować pojęcie „oferty usług hotelarskich”, które pojawia się w projekcie i doprecyzować, że oznacza to również zamieszczanie ogłoszeń usług najmu krótkoterminowego na portalach reklamowych, w ogłoszeniach w social mediach czy mapach Google itp. • Definicja „przedsiębiorcy” powinna zostać uzupełniona w ustawie literalnie o osoby prowadzące usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej.”	
	5.	„Strefy z zakazem prowadzenia najmu krótkoterminowe go powinny jedynie „betonować” rynek”	„Projekt zakłada przyznanie samorządom gminnym (od 2029 roku) możliwości wprowadzania tzw. stref wolnych od najmu krótkoterminowego. Samorządy mają brać pod uwagę „charakter budynku”, a także „porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Władze lokalne mogą ustanowić w uchwale podmiotowe lub przedmiotowe wyłączenia z takiego zakazu. Zgadzamy się, że pewne uprawnienia powinny otrzymać gminy, a nie wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe, jednak, w ustawie powinny znaleźć się konkretne zapisy chroniące prawa nabyte właścicieli obiektów i operatorów obiektów już zarejestrowanych na terenie takiej strefy. Przepisy powinny być również	Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych gminy spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego.

		sprawiedliwe społecznie i nie powodować sytuacji korupcjogennych. OPIS PROBLEMU • Określenia typu „charakter budynku” czy „porządek i bezpieczeństwo publiczne” są określeniami bardzo obszernymi, według których nie można wprowadzać restrykcyjnych obostrzeń. Pozostawienie ich jako kryteriów dla wprowadzania stref zakazu, może spowodować kwestionowanie uchwał gmin w tej sprawie i paraliż prawny. • Możliwość wprowadzania wyłączeń przedmiotowych i podmiotowych ze stref zakazu świadczenia usług, bez podawania kryteriów takich wyłączeń, ma charakter korupcjogenny. Brzmienie przepisu budzi niepokój o możliwe korupcyjne zachowania urzędników odpowiedzialnych za określanie kryteriów, według których z zakazu wyłączone byłyby poszczególne obiekty lub typy obiektów. PROPOZYCJA • Wprowadzić dla gmin konkretne i jednoznaczne kryteria dla wprowadzania stref z zakazem najmu krótkoterminowego. Takich, które nie wymagałyby interpretacji i nie dałyby się podważyć. • Podstawą do wprowadzenia strefy powinny być raporty policji o liczbie naruszeń porządku i bezpieczeństwa publicznego przez gości obiektów najmu krótkoterminowego w samych obiektach najmu krótkoterminowego. To kluczowe w przypadku kryteriów dotyczących wpływu najmu krótkoterminowego na porządek i bezpieczeństwo publiczne. • W zamian za możliwość dokonywania wyłączeń podmiotowych i przedmiotowych ze stref zakazu należy uściślić, że wprowadzanie strefy zakazu prowadzenia usług najmu krótkoterminowego będzie oznaczać zakaz rejestrowania kolejnych obiektów w CWTON przez określony czas. Takie „betonowanie rynku” pozwoliłoby na ochronę praw nabytych właścicieli lokali. • Należy rozważyć czy pięcioletni okres, proponowany jako minimalny dla uchwał o strefach zakazu jest właściwy. Wydaje się, że ze względu na możliwe wykorzystywanie tego typu uchwał jako „kietbasy wyborczej” powinien być określany maksymalny, a nie minimalny okres obowiązywania uchwały. Z kolej biorąc pod	Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana, np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych. Uchwała rady gminy wprowadzająca strefę zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo.
--	--	---	---

			uwagę kalendarz wyborczy okres pięcioletni jest zdecydowanie zbyt długi. Powinno dawać się szansę kolejnym włodarzom gminy na weryfikację zasadności wprowadzenia strefy zakazu i jego obszaru obowiązywania.”	
	6.	„Gość nie odpowiada za wyrządzone szkody”	„W projekcie pojawia się katalog obowiązków i zakazów dla rezerwujących usługi hotelarskie. Są to m.in.: zakaz udostępnienia obiektu odpłatnie lub nieodpłatnie innym osobom bez zgody operatora obiektu i obowiązek przestrzegania regulaminu pobytu (w tym ciszy nocnej). Pomimo wielokrotnych próśb kierowanych ze strony organizacji hotelarskich, w tym naszej, w ostatecznej wersji projektu ustawy nie pojawia się zapis o odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie. OPIS PROBLEMU • O ile oczywiste wydaje się nam wpisanie do ustawy pewnych zakazów i nakazów obowiązujących gości to brakuje narzędzi do egzekwowania tych zapisów wobec gości przez operatora obiektu. • Brak przepisu określającego odpowiedzialność materialną Klienta (podmiotu rezerwującego usługę) za szkody materialne dokonane w obiekcie w trakcie jego rezerwacji blokuje możliwość wysuwania roszczeń cywilnych i ścigania przez prokuraturę osób rezerwujących obiekty, w których doszło do dewastacji lub kradzieży. W tej chwili prokuratury odmawiają wszczęcia śledztwa, a sądy oddalają pozwy cywilne o odszkodowanie od osoby rezerwującej za dewastację, gdyż nie da się ustalić jednoznacznie która z przebywających w obiekcie osób jej dokonała (goście nawzajem zrzucają na siebie winę). PROPOZYCJA • Wpisać do projektowanej ustawy przepis o tym, że „klient, który zawarł umowę o świadczenie usług turystycznych, ponosi odpowiedzialność materialną za uszkodzenie czy zniszczenie obiektu i/lub jego wyposażenia i/lub części wspólnych budynku mieszkalnego; powstałe z winy jego, innych klientów tej rezerwacji lub osób odwiedzających”.	Niezasadnym byłoby regulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały już szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji.
	7.	„Regulamin pobytu w niewłaściwym	„Projekt proponuje wprowadzenie obowiązku posiadania dla obiektu regulaminu pobytu, zawierającego konkretne zapisy, np. o ciszy nocnej, długości doby hotelowej itp. Regulamin miałby być	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść przedmiotowego przepisu nie wymaga dalszych zmian.

		miejscu i z niewłaściwym numerem telefonu”	wykładany w obiekcie oraz na zewnątrz wejścia do obiektu. Sama idea regulaminu nie jest nowa i profesjonalni operatorzy posiadają regulaminy pobytu oraz regulaminy usług świadczonych drogą elektroniczną, umieszczane są one w obiekcie oraz na stronie internetowej operatora. Problemem jest proponowana forma. OPIS PROBLEMU • W przypadku wprowadzenia projektowanego obowiązku umieszczania regulaminu „na zewnątrz wejścia do tego obiektu” będzie oznaczało, w przypadku budynków mieszkalnych, drzwi do mieszkania. W sytuacji posiadania np. dziesięciostronicowego regulaminu w kilku wersjach językowych, oznaczałoby to oplakatowanie całych drzwi wejściowych od strony klatki schodowej. • Regulamin umieszczony na drzwiach wejściowych spowodowałby kłótnie schodową, co byłoby powodem słusznych protestów innych mieszkańców budynku. • Regulamin umieszczony na drzwiach do mieszkania byłby notorycznie niszczone lub zrywany. W takich przypadkach można się spodziewać donosów do gminy o niespełnianiu przez obiekt wymagań w postaci braku regulaminu na drzwiach i potrzebę przeprowadzenia kontroli ze strony samorządu, co spowodowałoby niepotrzebne nakłady pracy dla gmin bez dodatkowych środków na to z budżetu centralnego. • W regulaminie, dostępnym również na drzwiach obiektu, miałyby być podane imię i nazwisko oraz numer do osoby kontaktowej w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego. W przypadku mniejszych operatorów byłyby to dane osobowe konkretnej osoby z jej prywatnym numerem telefonu co mogłoby naruszać przepisy o ochronie danych osobowych. W przypadku dużych operatorów nie ma jednej osoby kontaktowej gdyż przyjmowaniem takich zgłoszeń zajmuje się zespół recepcji obsługujący na zmianę jeden numer telefonu. PROPOZYCJA • Dodać zapis, że zamieszczenie regulaminu w CWTON oznacza zapoznanie się z nim w sposób dorozumiany przez klienta i gości co byłoby podstawą do roszczeń wobec klientów. Zamiast wywieszania regulaminu na drzwiach mieszkania, na zewnątrz wejścia do obiektu, umieszczone powinno być ujednolicone	W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu. Z kolei wymagana treść regulaminu nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.
--	--	---	---	---

		graficznie oznaczenie obiektu zawierające: nazwę obiektu, numer obiektu w CWTON i kod QR odsyłający do wpisu obiektu w CWTON. Umożliwiłoby to szybki i łatwy dostęp do regulaminu czy numeru kontaktowego oraz zapewniłoby brak anonimowości obiektów najmu krótkoterminowego bez szpecenia klatek schodowych wywieszaniem regulaminów na drzwiach mieszkań. • Należy zmienić brzmienie Art. 44 ust.3 4) nakazując podawanie jedynie „numeru kontaktowego w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego”. • Numer kontaktowy, o którym mowa powyżej, powinien być podawany w CWTON, tak aby każdy miał do niego dostęp. Umożliwiłoby to szybki i łatwy dostęp do regulaminu czy numeru kontaktowego oraz zapewniłoby brak anonimowości obiektów najmu krótkoterminowego bez szpecenia klatek schodowych wywieszaniem regulaminów na drzwiach mieszkań. • Należy zmienić brzmienie Art. 44 ust.3 4) nakazując podawanie jedynie „numeru kontaktowego w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego”. • Numer kontaktowy, o którym mowa powyżej, powinien być podawany w CWTON, tak aby każdy miał do niego dostęp.”	
8.	„Interwencje policji powinny być możliwe również na wniosek operatora usług turystycznych”	„OPIS PROBLEMU • Obecnie policja stoi na stanowisku, że do wykroczenia z art. 51 KW (Zakłócanie porządku publicznego) dochodzi dopiero wtedy, kiedy zachowania gości usług najmu krótkoterminowego przeszkadzają stałym mieszkańcom budynku. Dopóki stały mieszkaniac budynku nie wezwie policji to nie dochodzi do zakłócania np. spoczynku nocnego. To paraliżuje możliwość działania prewencyjnego operatorów. Nie mogą wezwać policji do interwencji, gdy mają sygnał np. z czujnika hałasu o przekroczeniu dopuszczalnych poziomów dźwięku w mieszkaniu. Nie mieszkają bowiem w tym budynku. PROPOZYCJA • Takie „skutkowe” traktowanie wykroczenia powinno zostać zmienione na możliwość działania prewencyjnie. Tak, aby można było zlikwidować źródło potencjalnego zakłócania	Uwaga jest niezasadna. W przekonaniu MSiT nie ma potrzeby dokonywania nowelizacji Kodeksu wykroczeń w większym stopniu, niż przewiduje się to w przedmiotowym projekcie. Proponowane w projekcie rozwiązania w połączeniu z istniejącymi już regulacjami zapewnią adekwatną i proporcjonalną ochronę porządku publicznego.

			spokoju mieszkańców budynku zanim będą zmuszeni sami wezwać policję.”	
9.	„Brak określonego terminu dla gminy na dokonanie wpisu po dokonaniu zgłoszenia do CWTON”	„OPIS PROBLEMU • W obecnym brzmieniu projektu ustawy nie określono formuły i sposobu dokonywania zgłoszeń obiektów do CWTON (nie jest to jednoznaczne czy będzie to system on-line lub czy trzeba będzie zgłosić się do urzędu gminy osobiście). • Biorąc pod uwagę, że do tego wykazu w krótkim czasie będzie zgłaszanych kilkadziesiąt tysięcy obiektów należy spodziewać się opóźnień w dokonywaniu wpisów. PROPOZYCJA • Określić przepis przejściowy umożliwiający funkcjonowanie obiektów w okresie pomiędzy dokonaniem zgłoszenia do ewidencji CWTON, a otrzymaniem wpisu do tego wykazu. Na podstawie rozmów z przedstawicielami gmin obawiamy się, że w dużych miastach ten okres może wynosić nawet kilka tygodni, podczas których powinna być dopuszczona możliwość prowadzenia usług najmu krótkoterminowego bez podawania numeru wpisu CWTON na portalach rezerwacyjnych i w ofertach usług.”	Uwaga jest niezasadna. W obecnym stanie prawnym – zarówno w odniesieniu do ustawy o usługach hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, jak i do rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy – też nie określa się dokładnie terminu na dokonanie wpisu do gminnej ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Z ogólnych zasad porządku prawnego wynika, że organy administracji publicznej mają działać niezwłocznie. W opinii MSiT obecnie brak podstaw do bardziej szczegółowego regulowania tego zagadnienia poprzez oznaczenie dokładniejszego terminu.	
10.	„Karanie właściciela mieszkania zamiast operatora usług”	„Projekt ustawy określa przypadki, w których obiekt może zostać wykreślony z CWTON na rok. Chodzi o niespełnienie wymagań stawianych obiektom STR (nie są określone) czy powtarzające się uchybienia wobec porządku publicznego (nie określono dokładnie o jakie konkretnie uchybienia chodzi oraz jaką ich liczbę). OPIS PROBLEMU • W Art. 41b.ust 1 określono, że wykreślenie obiektu z CWTON może nastąpić na skutek „powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. To sformułowanie jest bardzo szerokie i nie wiadomo do jakich sytuacji się odnosi. Może to rodzić sytuacje korupcjogenne przy uznaniowości decyzji urzędniczych dotyczących wykreśleń z CWTON. • Należy pamiętać, że zdecydowana większość mieszkań, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, jest wynajmowana operatorom usług turystycznych przez	Uwaga jest niezasadna. Ideą przedmiotowego uregulowania jest właśnie to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są	

			ich właścicieli; taki zapis spowoduje, że karę za operatora, który nie spełnił wymagań (np. nie wywiesił regulaminu) lub dopuścił do łamania ciszy nocnej w obiekcie; poniesie właściciel mieszkania. Przez rok nie będzie mógł wynająć swojego mieszkania innemu operatorowi usług turystycznych. Karany jest nie ten podmiot. PROPOZYCJA 1. Należy dokładnie określić jaka liczba i jaki rodzaj uchybień muszą być brane pod uwagę przy wykreśleniu obiektu z CWTON. 2. Wnioskujemy aby wyłącznie „rażące” uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego były brane pod uwagę jako kryteria wykreślenia obiektu z CWTON. 3. Przepis dotyczący wykreślenia z ewidencji CWTON należy skonstruować tak, że ten konkretny operator, który zawinił nie może w tym lokalu prowadzić usług zakwaterowania przez rok. 4. Jeżeli projektowany przepis nie uległby zmianie, należy wprowadzić w CWTON możliwość przeszukiwania bazy tak, aby filtrować obiekty, które obecnie są w trakcie odbywania kary, tak aby umożliwić operatorom usług turystycznych weryfikację statusu lokalu, który chciałby wynająć. Wprowadzenie powyższych zmian pozwoli na pełną profesjonalizację sektora przy zachowaniu wysokich standardów bezpieczeństwa, co jest kluczowe dla ochrony interesów polskich przedsiębiorców zrzeszonych w ZPP.”	konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
Lokalna Organizacja Turystyczna “Made in Zakopane”	1.	„Nierówne traktowanie podmiotów gospodarczych”	„Projektowany art. 44b ust. 1 przewiduje, że rada gminy może, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), ustalić w drodze uchwały strefę, w której wyłączona jest działalność „innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”. Istotą problemu jest to, że projektowane strefy zakazu obejmują wyłącznie tak zwane inne obiekty, a więc domy, domki, pokoje gościnne, apartamenty oraz mieszkania przeznaczone na wynajem krótkoterminowy, podczas gdy obiekty hotelarskie, takie jak hotele, pensjonaty czy motele, zostały z tego ograniczenia wyłączone. W praktyce oznacza to sytuację, w której hotel może swobodnie prowadzić działalność w wyznaczonej strefie,	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowy projektowany przepis obejmuje jedynie inne obiekty, w których świadczy się usługi hotelarskie, ze względu na znaczne różnice występujące między nimi a obiektami hotelarskimi, takimi jak hotele, motele czy pensjonaty. Różnice te dotyczą zarówno odmiennego poziomu standardu, jakie muszą spełniać dane obiekty, aby można było w nich legalnie świadczyć usługi hotelarskie, jak i innej skali ewentualnych negatywnych skutków społecznych, które

		natomiast apartamenty (aparthotel) znajdujące się w sąsiednim budynku takiej możliwości zostają pozbawione. Takie rozwiązanie budzi poważne wątpliwości z punktu widzenia zasady równego traktowania podmiotów gospodarczych. Zarówno hotele, jak i apartamenty świadczą tę samą usługę, czyli krótkoterminowe zakwaterowanie, a mimo to podlegają diametralnie różnym regulacjom. Różnicowanie to nie znajduje obiektywnego uzasadnienia. Jeżeli celem wprowadzenia stref ma być ochrona porządku publicznego i zapewnienie spokoju mieszkańcom, należy zauważyć, że uciążliwości generowane przez gości hotelowych, w tym hałas czy zwiększony ruch, są analogiczne do tych powodowanych przez gości apartamentów. W związku z powyższym rekomendujemy, aby ewentualne strefy zakazu obejmowały wszystkie formy zakwaterowania krótkoterminowego bez wyjątku albo nie były wprowadzane wcale.”	mogą się wiązać ze świadczeniem usług hotelarskich w innych obiektach. Wiąże się to przede wszystkim z tym, że usługi najmu krótkoterminowego świadczy się często w budynkach pełniących funkcje stałego zamieszkania, co w razie nadużyć powoduje uciążliwości dla stałych mieszkańców obiektów. Stąd też z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości podmioty świadczące usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich należą do odmiennej grupy podmiotów aniżeli podmioty świadczące te usługi w innych obiektach. To potraktowanie tych wszystkich podmiotów w ten sam sposób i objęcie ich wszystkich ewentualną strefą zakazu byłoby naruszeniem zasady równości, która w utrwalonym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oznacza równe traktowanie podmiotów charakteryzujących się tą samą cechą relewantną, a odmienne nieposiadającej takiej wspólnej cechy relewantnej. Cechę relewantną ustala się zaś na podstawie treści i celu przepisu.	
	2.	„Brak mechanizmu odszkodowawczego”	„Projektowany art. 44b ust. 1-3 przewiduje możliwość wprowadzenia stref zakazu działalności na czas nieoznaczony lub na okres nie krótszy niż pięć lat. Projekt nie zawiera jednak żadnych przepisów dotyczących rekompensat dla właścicieli nieruchomości, które zostaną objęte taką strefą. Wprowadzenie strefy zakazu stanowi w istocie pozbawienie nieruchomości jej funkcji gospodarczej. Właściciel, który nabył lub wybudował nieruchomość z zamiarem prowadzenia najmu	Uwaga jest niezasadna. Ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza za bezprawne spowodowanie szkody przez organ administracji publicznej jest uregulowana w Kodeksie cywilnym. W razie ewentualnego sporu rozstrzygnie go sąd. W opinii MSiT nie ma potrzeby tworzenia przepisów w tej materii.

		krótkoterminowego, często ponosząc znaczne nakłady inwestycyjne, traci możliwość wykorzystania jej zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem. Sytuacja ta jest analogiczna do skutków wywłaszczenia, jednak w odróżnieniu od klasycznego wywłaszczenia nie przewidziano w projekcie jakiejkolwiek formy rekompensaty. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na rozwiązania funkcjonujące w obowiązującym porządku prawnym. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera w art. 36 ust. 1 mechanizm ochronny dla właścicieli nieruchomości dotkniętych zmianami planistycznymi. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości. Rekomendujemy zatem wprowadzenie analogicznego mechanizmu odszkodowawczego dla właścicieli nieruchomości objętych strefą zakazu, wzorowanego na rozwiązaniach przyjętych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albo nie wprowadzanie stref zakazu wcale.”	
	3.	„Brak ochrony praw nabytych” „Projekt ustawy nie zawiera przepisów chroniących inwestycje i działalność prowadzoną przed wejściem w życie nowych regulacji lub przed ustanowieniem strefy zakazu w danej gminie. Ten brak ochrony praw nabytych może prowadzić do sytuacji rażąco niesprawiedliwych wobec przedsiębiorców, którzy w zaufaniu do obowiązującego prawa podjęli decyzje inwestycyjne. Można wyobrazić sobie następujący scenariusz: właściciel nabywa w 2026 roku mieszkanie i rejestruje je w ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie. Następnie ponosi znaczne koszty remontu oraz dostosowania lokalu do obowiązujących wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych. W 2029 roku gmina wprowadza jednak strefę zakazu obejmującą jego nieruchomość. W rezultacie właściciel traci prawo do prowadzenia działalności bez jakiegokolwiek odszkodowania i bez okresu przejściowego	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny

		pozwalającego na dostosowanie się do nowej sytuacji lub odzyskanie poniesionych nakładów. Rozwiązania chroniące prawa nabyte funkcjonują w wielu europejskich miastach, które zdecydowały się na regulację rynku najmu krótkoterminowego. W Lizbonie istniejące licencje zachowują ważność, a wprowadzane zakazy dotyczą wyłącznie nowych obiektów. Podobnie w Barcelonie, moratoria obejmują wydawanie nowych licencji, jednak nie prowadzą do cofnięcia uprawnień już przyznanych. W świetle powyższego rekomendujemy wprowadzenie przepisu przejściowego gwarantującego, że obiekty zarejestrowane w ewidencji przed ustanowieniem strefy zakazu zachowują prawo do prowadzenia działalności przez okres co najmniej pięciu do dziesięciu lat lub do czasu pełnej amortyzacji poniesionych inwestycji. Jednak najlepszym rozwiązaniem byłoby nie wprowadzanie stref w ogóle.”	instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo, w tym prawa podmiotowe.
	4.	„Pominięcie roli wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni” „Projekt ustawy wprowadza mechanizm gminnych stref zakazu, całkowicie pomijając istniejące struktury zarządzania nieruchomościami, czyli wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Tymczasem obowiązujące przepisy już dziś przyznają tym podmiotom istotne kompetencje w zakresie utrzymania porządku w budynkach. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciel jest obowiązany przestrzegać porządku domowego, a art. 16 tej samej ustawy umożliwia wspólnocie żądanie sprzedaży lokalu w przypadku rażącego naruszania tego porządku. To właśnie wspólnoty i spółdzielnie 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. Projekt ustawy nie tylko ignoruje ten potencjał, ale również rodzi poważne problemy interpretacyjne dotyczące relacji między regulacjami gminnymi a decyzjami wspólnot.	Uwaga jest niezasadna. Postulat uzależniania świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach od uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej wywołuje poważne wątpliwości natury konstytucyjnej co do jego zgodności z konstytucyjnym prawem własności oraz konstytucyjną wolnością prowadzenia działalności gospodarczej. Co więcej, może być on także zakwalifikowany jako naruszający konstytucyjną zasadę proporcjonalności. Albowiem według tej zasady należy stosować tylko takie ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw, które są konieczne dla ochrony wskazanego w Konstytucji dobra prawnego. Jeśli więc istnieją środki mniej uciążliwe dla realizacji danego celu, to je właśnie powinno się

		Można wskazać co najmniej dwie sytuacje, w których powstanie kolizja norm. Po pierwsze, wspólnota może wyrazić zgodę na najem krótkoterminowy w swoim budynku, podczas gdy gmina wprowadzi strefę zakazu obejmującą ten budynek. Nie jest jasne, która regulacja powinna mieć pierwszeństwo. Po drugie, wspólnota może zakazać najmu krótkoterminowego własną uchwałą w sytuacji, gdy gmina nie wprowadzi strefy zakazu. Pojawia się wówczas pytanie, czy taki zakaz jest wystarczający i w jaki sposób może być egzekwowany. W świetle powyższego rekomendujemy rozważenie modelu, w którym to wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie, a nie gminy, decydują o dopuszczalności najmu krótkoterminowego w swoich budynkach. Realizacja tego modelu wymaga wprowadzenia jasnej podstawy prawnej dla podejmowania takich uchwał oraz precyzyjnego określenia ich skutków wobec właścicieli poszczególnych lokali. Proponowany model oparty na decyzjach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni byłby skuteczniejszy i bardziej proporcjonalny niż system stref gminnych z kilku zasadniczych powodów. Po pierwsze, rozwiązanie to cechowałoby się wysoką skutecznością. Wiele wspólnot w budynkach wielomieszkaniowych samodzielnie podjęłoby uchwały zakazujące lub ograniczające najem krótkoterminowy, gdyby otrzymały do tego jednoznaczną podstawę prawną. Właściciele mieszkający na stałe w budynku mają bezpośredni interes w zachowaniu spokoju i porządku, a tym samym silną motywację do korzystania z przyznanych im instrumentów. Po drugie, model wspólnotowy zapewnia proporcjonalność ingerencji w prawo własności. Właściciele lokali, którzy nie zgadzają się z decyzją wspólnoty, zachowują możliwość dysponowania swoją własnością. Dalej mogą sprzedać nieruchomość lub wynajmować ją długoterminowo. Nie są zatem całkowicie pozbawieni możliwości czerpania korzyści	zastosować, a nie te, które stanowią głębszą ingerencję w dane prawa podmiotowe. Uzależnianie świadczenia usług najmu krótkoterminowego od zgody wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych stanowi znacznie większą ingerencję niż uchwalanie strefy zakazów przez rady gminy. Uchwalanie takich stref przez rady gminy umożliwia też większą obiektywizację całego procesu, co da większe gwarancje odpowiedniego wyważenia interesów wszystkich osób związanych ze zjawiskiem najmu krótkoterminowego. Będzie to zatem przedmiotem lokalnej debaty samorządowej i będzie podlegać utrwalonym procedurom uchwałodawczym oraz kontrolnym.
--	--	--	--

		ekonomicznych z posiadanego majątku, co odróżnia to rozwiązanie od arbitralnego zakazu gminnego. Po trzecie, proponowany model pozostaje w zgodności z deklarowanymi celami polityki mieszkaniowej. Uzasadnienie projektu wskazuje, że jednym z zamierzeń regulacji jest przekierowanie lokali z najmu krótkoterminowego na najem długoterminowy. Model wspólnotowy osiąga ten cel w sposób naturalny. Właściciel pozbawiony możliwości wynajmu krótkoterminowego w danym budynku ma silną motywację ekonomiczną do wynajmu długoterminowego, co zwiększa podaż mieszkań na rynku. Po czwarte, rozwiązanie to realizuje zasadę decentralizacji i demokracji lokalnej. Decyzja zapada na poziomie najbliższym problemu, czyli wśród właścicieli bezpośrednio dotkniętych ewentualnymi uciążliwościami. Jest to podejście bardziej demokratyczne niż decyzja rady gminy, która może nie znać specyfiki poszczególnych budynków i rzeczywistych potrzeb ich mieszkańców. Po piąte wreszcie, model wspólnotowy nie generuje obciążeń dla budżetu gminy. Ponieważ decyzję podejmują sami współwłaściciele w ramach zarządu nieruchomością wspólną, nie powstaje roszczenie odszkodowawcze wobec jednostki samorządu terytorialnego, w przeciwieństwie do sytuacji, gdy zakaz jest narzucany odgórnie przez gminę.”	
	5.	„Kolizja z systemem planowania przestrzennego” „Projekt ustawy wprowadza strefy zakazu najmu krótkoterminowego jako mechanizm równoległy wobec systemu planowania przestrzennego, uregulowanego w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązanie to rodzi poważne problemy związane z niespójnością obu systemów regulacyjnych, które należy rozpatrywać w kontekście trwającej obecnie fundamentalnej reformy planowania przestrzennego w Polsce. Reforma ta opiera się na kilku kluczowych elementach. Do końca czerwca 2026 roku gminy mają obowiązek uchwalenia planów	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis umożliwiający radzie gminy uchwalanie stref zakazu świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach będzie stanowił przepis szczególny względem mechanizmów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

		ogólnych, które zastępują dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plany ogólne wprowadzą między innymi pojęcie strefy usługowej, określającej obszary przeznaczone pod działalność usługową. Już obecnie w wielu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczane są obszary dopuszczające prowadzenie usług hotelarskich oraz usług nieuciążliwych, w szczególności towarzyszących turystyce. Właściciele nieruchomości położonych na tych terenach mają zatem uzasadnione oczekiwanie co do możliwości prowadzenia takiej działalności. Istotne jest również to, że w ramach planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy dysponują już możliwością wyłączenia określonych obszarów z funkcji usługowych. System planowania przestrzennego przewiduje jednak jasny proces odszkodowawczy dla właścicieli nieruchomości, których możliwości korzystania z nieruchomości zostały w ten sposób ograniczone, uregulowany w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W praktyce świadomość konsekwencji odszkodowawczych sprawia, że gminy niechętnie decydują się na ograniczanie dotychczasowych funkcji terenów. Mechanizm odszkodowawczy działa zatem jako naturalna bariera przed arbitralnym ograniczaniem praw właścicieli. Projektowane strefy zakazu rodzą szereg problemów wynikających z braku koordynacji z opisanym systemem. Przede wszystkim pojawia się ryzyko konfliktu norm prawnych. Jeżeli obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na danym terenie funkcję usługową, turystyczną lub mieszaną mieszkaniowo-usługową, a gmina wprowadzi jednocześnie strefę zakazu najmu krótkoterminowego, powstanie sprzeczność tj. plan miejscowy będzie stanowił, że na danym terenie można prowadzić usługi zakwaterowania, podczas gdy strefa zakazu będzie tego zabraniać. Poważnym zagrożeniem jest również możliwość obejścia mechanizmu odszkodowawczego. Strefy zakazu przewidziane w projekcie nie przewidują rekompensat dla właścicieli, podczas gdy	
--	--	--	--

		ograniczenie funkcji przez zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego takie rekompensaty gwarantuje. Gminy mogą zatem wykorzystać strefy zakazu jako sposób na osiągnięcie tego samego celu, czyli ograniczenia najmu krótkoterminowego, bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych. Projekt nie określa także hierarchii między oboma systemami regulacyjnymi. Nie wiadomo, czy strefa zakazu może ograniczyć funkcje dopuszczone w planie miejscowym bez formalnej zmiany tego planu, ani czy właściciel może skutecznie powołać się na plan miejscowy jako podstawę prowadzenia działalności mimo objęcia jego nieruchomości strefą zakazu. Wreszcie należy zwrócić uwagę na niespójność proceduralną obu mechanizmów. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga procedury trwającej od roku do nawet kilku lat, obejmującej udział społeczny i ocenę skutków planowanych zmian. Tymczasem strefa zakazu może zostać wprowadzona uchwałą rady gminy w trybie znacznie uproszczonym. Powstaje w ten sposób swoista droga na skróty, pozwalająca ominąć gwarancje proceduralne systemu planistycznego. Można zrozumieć intencję projektodawcy, aby wyposażać gminy w narzędzie pozwalające na szybkie reagowanie w sytuacjach, gdy nieprawidłowe wykorzystanie nieruchomości prowadzi do degradacji obszaru i pogorszenia jakości życia mieszkańców. Jednak wprowadzenie mechanizmu alternatywnego wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego skutkuje pozbawieniem właścicieli ochrony gwarantowanej przez system planowania przestrzennego, a w szczególności prawa do odszkodowania oraz przewidywalności otoczenia prawnego. W świetle przedstawionych argumentów rekomendujemy rezygnację z instytucji stref zakazu w projektowanym kształcie. Cele, które przyświecają projektodawcy, mogą być skutecznie realizowane w ramach istniejącego systemu planowania przestrzennego, który zapewnia zarówno możliwość ograniczania	
--	--	---	--

			określonych funkcji na danym obszarze, jak i należyłą ochronę praw właścicieli nieruchomości.”	
	6.	„Brak definicji „powtarzających się uchybień”	„Projektowany art. 41b ust. 1 przewiduje możliwość wykreślenia obiektu z ewidencji, jeżeli w wyniku kontroli właściwych organów lub służb stwierdzono „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. Przepis ten posługuje się jednak pojęciem całkowicie nieostрым, nie definiując żadnego z jego elementów składowych. Projekt nie odpowiada na szereg zasadniczych pytań interpretacyjnych. Nie określa, ile uchybień należy uznać za „powtarzające się” - czy wystarczą dwa, czy może trzy lub więcej. Nie precyzuje również, w jakim okresie uchybienia te muszą wystąpić, aby można było mówić o ich powtarzalności - brak jest wskazania, czy chodzi o miesiąc, rok, czy może całkowity okres prowadzenia działalności. Nie wiadomo także, jakie konkretnie uchybienia powinny być brane pod uwagę przy ocenie spełnienia tej przesłanki. Projekt milczy wreszcie w kwestii sposobu dokumentowania uchybień - nie rozstrzyga, czy muszą być one potwierdzone prawomocnym wyrokiem lub decyzją administracyjną, czy też wystarczająca jest notatka służbowa lub nawet niezweryfikowana skarga. Tak sformułowany przepis prowadzi do całkowitej uznaniowości organu administracji. W skrajnym przypadku możliwe staje się wykreślenie obiektu z ewidencji na podstawie dwóch niezweryfikowanych skarg, co przy jednoczesnym rocznym zakazie ponownej rejestracji stanowi sankcję nieproporcjonalnie dotkliwą wobec braku precyzyjnych przesłanek jej zastosowania. Rekomendujemy zatem doprecyzowanie przepisu poprzez określenie minimalnej liczby uchybień uzasadniających wykreślenie z ewidencji - na przykład co najmniej trzech. Niezbędne jest również wskazanie okresu, w którym uchybienia te muszą wystąpić, aby można było uznać je za powtarzające się - przykładowo dwunastu miesięcy. Projekt powinien ponadto precyzować sposób dokumentowania uchybień, wymagając na przykład prawomocnych mandatów lub ostatecznych decyzji	Uwaga jest niezasadna. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. To będzie każdorazowo ocena organu na podstawie konkretnej sytuacji faktycznej. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony. Kontrole będą przeprowadzane na podstawie stosownych przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo Przedsiębiorców, a zasadność przeprowadzenia kontroli będzie podlegała ocenie właściwych organów.

			administracyjnych, co wykluczałoby możliwość oparcia się wyłącznie na niezweryfikowanych zgłoszeniach. Wskazane byłoby również wprowadzenie procedury weryfikacji zasadności zgłoszeń przed podjęciem decyzji o wykreśleniu, gwarantującej przedsiębiorcy prawo do wysłuchania i przedstawienia swojego stanowiska."	
	7.	„Brak definicji „oferty usług hotelarskich”	„Projektowany art. 45f ust. 2 przewiduje karę administracyjną w wysokości do 50 000 złotych dla podmiotów, które nie podają w ofertach usług hotelarskich informacji o numerze wpisu do ewidencji. Przepis ten posługuje się jednak pojęciem „oferty” bez jego zdefiniowania, co rodzi istotne wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresu obowiązku informacyjnego. O ile w przypadku ogłoszeń publikowanych na platformach rezerwacyjnych, takich jak Booking.com czy Airbnb, obowiązek podawania numeru identyfikacyjnego wydaje się jednoznaczny, o tyle w odniesieniu do wielu innych kanałów komunikacji sytuacja pozostaje niejasna. Projekt nie rozstrzyga, czy obowiązek ten dotyczy również własnej strony internetowej obiektu, profilu na portalach społecznościowych, takich jak Facebook czy Instagram, sezonowych postów promocyjnych publikowanych w mediach społecznościowych, wizytówki w usłudze Google Maps, ogłoszeń zamieszczanych na portalach ogłoszeniowych typu OLX, czy wreszcie materiałów reklamowych w formie drukowanej - ulotek, plakatów lub reklam prasowych. Niejasność ta nabiera szczególnego znaczenia w kontekście cywilistycznego rozumienia pojęcia oferty. Zgodnie z art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę jedynie wówczas, gdy określa istotne postanowienia tej umowy. Tymczasem znaczna część komunikatów marketingowych stosowanych w branży hotelarskiej np. post na Instagramie o treści „Zapraszamy latem do naszego apartamentu!” - nie spełnia tego kryterium i stanowi raczej zaproszenie do zawarcia umowy w rozumieniu art. 71 Kodeksu cywilnego, a nie ofertę w ścisłym znaczeniu prawnym.	Uwaga jest niezasadna. Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecnictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywistym, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym, powinno się stosować Kodeks cywilny. Brak podstaw do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej.

			Powstaje zatem pytanie, czy ustawodawca zamierzał objąć obowiązkiem informacyjnym wyłącznie oferty w rozumieniu prawa cywilnego, czy może wszelkie formy komunikacji marketingowej zachęcającej do skorzystania z usług. W pierwszym przypadku zakres obowiązku byłby wąski, ale precyzyjny. Natomiast, w drugim bardzo szeroki i trudny do jednoznacznego określenia, co przy sankcji sięgającej 50 000 złotych stwarza poważne ryzyko prawne dla przedsiębiorców. Rekomendujemy wprowadzenie definicji legalnej pojęcia „oferty usług hotelarskich” na potrzeby projektowanej ustawy. Definicja ta powinna jednoznacznie określać, jakie formy komunikacji są objęte obowiązkiem podawania numeru identyfikacyjnego. Alternatywnie ustawodawca mógłby wskazać zamknięty katalog kanałów komunikacji objętych tym obowiązkiem, co zapewniłoby przedsiębiorcom pewność prawną co do zakresu ciężących na nich powinności.”	
	8.	„Nieostra definicja „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym”	„Projektowany art. 3 ust. 1 pkt 16 wprowadza definicję platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym poprzez odesłanie do art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065, znanego jako akt o usługach cyfrowych. Zgodnie z tym rozporządzeniem platforma internetowa to usługa hostingu, która przechowuje i rozpowszechnia publicznie informacje, chyba że takie działanie stanowi nieznaczną lub wyłącznie poboczną cechę innej usługi. Projektowany przepis dodaje do tego kryterium funkcjonalne, czyli platforma musi umożliwiać klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich. Tak skonstruowana definicja rodzi istotne wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresu podmiotowego regulacji. O ile w przypadku platform wyspecjalizowanych w usługach noclegowych, takich jak Booking.com czy Airbnb, objęcie ich regulacją nie budzi wątpliwości, o tyle sytuacja wielu innych serwisów pozostaje niejasna. Wątpliwości dotyczą w szczególności portali ogłoszeniowych o charakterze ogólnym, takich jak OLX, gdzie ogłoszenia dotyczące	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowa definicja legalna i jej treść wynika z konieczności dostosowania polskiego porządku prawnego do rozporządzenia STR. W opinii MSiT nie wymaga ona modyfikacji. Według art. 3 pkt 5 rozporządzenia STR platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

		najmu krótkoterminowego stanowią jedynie niewielki ułamek wszystkich publikowanych treści. Podobnie Facebook Marketplace służy przede wszystkim sprzedaży przedmiotów używanych, a możliwość zamieszczania ofert najmu jest funkcją poboczną. Jeszcze bardziej złożona jest kwalifikacja grup tematycznych na Facebooku, w których użytkownicy wymieniają się informacjami o dostępnych noclegach. Trudno rozstrzygnąć, czy tego rodzaju aktywność w ogóle mieści się w pojęciu platformy internetowej w rozumieniu aktu o usługach cyfrowych. Wątpliwości budzi również status polskich serwisów branżowych, takich jak Noclegi.pl i Nocowanie.pl, które choć specjalizują się w usługach noclegowych, mogą różnić się modelem działania od klasycznych platform rezerwacyjnych. Kluczowe znaczenie ma w tym kontekście interpretacja przesłanki „nieznacznej lub wyłącznie pobocznej cechy innej usługi”. Projekt ustawy nie dostarcza żadnych wskazówek, jak należy rozumieć te pojęcia w odniesieniu do rynku najmu krótkoterminowego. Nie wiadomo, jaki udział ogłoszeń noclegowych w ogólnej liczbie ogłoszeń na platformie pozwala uznać tę funkcję za poboczną ani czy decydujące znaczenie ma liczba ogłoszeń, generowany przez nie przychód, czy może jeszcze inne kryterium. Brak precyzji w tym zakresie ma istotne konsekwencje praktyczne. Platformy objęte regulacją podlegają obowiązkom informacyjnym określonym w rozporządzeniu STR oraz projektowanym sankcjom w wysokości do 50 000 złotych za każde naruszenie. Niepewność co do zakresu podmiotowego regulacji może prowadzić zarówno do nieuzasadnionego obciążania obowiązkami platform, które nie powinny być objęte przepisami, jak i do unikania odpowiedzialności przez podmioty, które powinny tym obowiązkom podlegać. Rekomendujemy doprecyzowanie definicji poprzez wprowadzenie dodatkowych kryteriów pozwalających na jednoznaczne ustalenie, które platformy są objęte regulacją. Można rozważyć na przykład kryterium procentowego udziału ogłoszeń dotyczących najmu krótkoterminowego w ogólnej liczbie ogłoszeń lub kryterium przychodu generowanego z tego rodzaju usług. Alternatywnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie otwartego katalogu platform	
--	--	---	--

			objętych regulacją, który wskazywałby przykładowe serwisy podlegające przepisom i tym samym dostarczał wskazówek interpretacyjnych dla kwalifikacji podmiotów wprost niewymienionych.”	
	9.	„Niejasne pojęcie „wody zdatnej do picia””	„Projektowany art. 44c ust. 1 pkt 4 przyznaje klientowi prawo do darmowego dostępu do wody zdatnej do picia w ramach świadczonej usługi hotelarskiej. Choć intencja ustawodawcy, zapewnienie gościom podstawowego dostępu do wody pitnej, jest zrozumiała, przepis w obecnym brzmieniu rodzi liczne wątpliwości interpretacyjne, które mogą utrudniać jego stosowanie w praktyce. Projekt nie precyzuje przede wszystkim, w jakiej formie woda ma być udostępniana. Nie wiadomo, czy obowiązek zostaje spełniony przez zapewnienie dostępu do wody z kranu, czy też wymaga się dostarczenia wody butelkowanej. Ma to istotne znaczenie zarówno dla kosztów prowadzenia działalności, jak i dla ochrony środowiska. Nie jest również jasne, kto i w jaki sposób ma weryfikować „zdatność” wody do picia. Projekt nie rozstrzyga, czy przedsiębiorca jest zobowiązany do przeprowadzania badań jakości wody, czy też może polegać na domniemaniu, że woda dostarczana przez przedsiębiorstwo wodociągowe spełnia wymagania sanitarne. Szczególne wątpliwości dotyczą sytuacji nadzwyczajnych. Projekt nie określa obowiązków przedsiębiorcy w przypadku, gdy właściwy organ sanitarny wyda ostrzeżenie o skażeniu wody lub czasowej niezdatności do spożycia. Nie wiadomo, czy w takiej sytuacji przedsiębiorca ma obowiązek poinformowania gości o zaistniałym ryzyku, czy powinien zapewnić alternatywne źródło wody pitnej, ani jakie konsekwencje ponosi w razie zaniechania tych działań. Odrębnym zagadnieniem jest sytuacja obiektów korzystających z własnych ujęć wody, takich jak studnie głębinowe. Obowiązujące rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi określa wprawdzie parametry jakości wody, jednak projekt ustawy nie wskazuje, czy właściciele obiektów z własnymi ujęciami są	Uwaga jest niezasadna. Przepis jest jasny i zbędne byłoby dodatkowe regulowanie tego zagadnienia. Odrębne przepisy regulują już m.in. zagadnienia sanitarne.

			zobowiązani do regularnego badania jakości wody i dokumentowania jej zdatności do spożycia. Rekomendujemy doprecyzowanie przepisu poprzez wprowadzenie zróżnicowanych obowiązków w zależności od źródła zaopatrzenia w wodę. W przypadku obiektów podłączonych do publicznej sieci wodociągowej zasadne byłoby wprowadzenie domniemania zdatności wody do picia, zwalniającego przedsiębiorcę z obowiązku przeprowadzania własnych badań. Jednocześnie należałoby określić obowiązki przedsiębiorcy w sytuacji wydania przez organ sanitarny ostrzeżenia o skażeniu wody, w szczególności obowiązek niezwłocznego poinformowania gości oraz zapewnienia alternatywnego źródła wody pitnej, na przykład wody butelkowanej. W przypadku obiektów korzystających z własnych ujęć wody wskazane byłoby natomiast wprowadzenie obowiązku okresowego badania jakości wody zgodnie z wymogami określonymi w przepisach sanitarnych oraz udostępniania wyników tych badań na żądanie gości lub organów kontrolnych.”	
	10.	„Niejasna definicja „osoby odpowiedzialnej za kontakt”	„Projektowany art. 44 ust. 3 pkt 4 nakłada obowiązek wskazania w regulaminie porządkowym imienia i nazwiska oraz numeru telefonu osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, oraz porządku publicznego. Przepis ten, choć słuszny w swoim założeniu, pozostawia wiele kwestii praktycznych bez odpowiedzi. Przede wszystkim projekt nie precyzuje, kto może pełnić funkcję osoby kontaktowej. Nie wiadomo, czy musi to być właściciel nieruchomości, czy też dopuszczalne jest wskazanie innej osoby fizycznej, na przykład zarządcy lub pracownika. Wątpliwości budzi również możliwość wskazania firmy zarządzającej obiektem, przepis wymaga podania imienia i nazwiska, co sugeruje konieczność wskazania osoby fizycznej, jednak w praktyce wiele obiektów jest obsługiwanych przez profesjonalne podmioty zarządzające, które dysponują całodobowymi dyżurami i mogłyby skuteczniej reagować na zgłoszenia niż indywidualny właściciel.	Uwaga jest niezasadna. Za zbędne należałoby uznać dodatkowe regulowanie tego zagadnienia. Prowadziłoby to do niepotrzebnej kazuistyki i skomplikowania przepisów.

		Istotną luką jest brak określenia wymagań dotyczących dostępności osoby kontaktowej. Projekt nie rozstrzyga, czy osoba ta musi być osiągalna całodobowo, czy jedynie w określonych godzinach, na przykład w czasie trwania ciszy nocnej, gdy ryzyko naruszeń porządku jest statystycznie najwyższe. Tymczasem właśnie godziny nocne są okresem, w którym najczęściej dochodzi do zakłóceń spokoju wymagających interwencji. Projekt milczy również w kwestii konsekwencji niewywiązywania się z obowiązku reagowania na zgłoszenia. Nie określa, co dzieje się w sytuacji, gdy wskazana osoba nie odbiera telefonu lub nie podejmuje działań mimo otrzymania informacji o naruszeniu. Nie wiadomo, czy brak reakcji stanowi podstawę do wykreślenia obiektu z ewidencji, nałożenia kary administracyjnej, czy może wywołuje inne skutki prawne. Bez jasnego powiązania obowiązku z sankcją przepis może pozostać martwym przepisem. Rekomendujemy doprecyzowanie przepisu poprzez jednoznaczne określenie, kto może pełnić funkcję osoby kontaktowej. Wskazane byłoby dopuszczenie możliwości wskazania zarówno osoby fizycznej, jak i podmiotu profesjonalnie zarządzającego obiektami noclegowymi, pod warunkiem zapewnienia identyfikowalności konkretnej osoby odpowiedzialnej za reakcję na zgłoszenie. Należałoby również określić minimalne wymagania dotyczące dostępności osoby kontaktowej np. poprzez wprowadzenie obowiązku osiągalności telefonicznej co najmniej w godzinach ciszy nocnej określonych w regulaminie obiektu. Wreszcie, projekt powinien wskazywać konsekwencje prawne systematycznego niewywiązywania się z obowiązku reagowania na zgłoszenia, tak aby przepis miał realną moc dyscyplinującą.”	
11.	„Uznaniowość ustalania stref przez organ wykonawczy”	„Projektowany art. 44b ust. 1 przewiduje, że rada gminy może, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), ustalić w drodze uchwały strefę zakazu, „mając na względzie w szczególności charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Tak sformułowany przepis pozostawia organom gminy niemal nieograniczoną swobodę decyzyjną, co budzi poważne	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od

		zastrzeżenia z punktu widzenia pewności prawa i ochrony praw jednostki. Przesłanki ustanowienia strefy zostały określone w sposób wysoce nieostry. Sformułowanie „w szczególności” tworzy katalog otwarty, co oznacza, że gmina może powoływać się na dowolne, niewymienione w ustawie okoliczności uzasadniające wprowadzenie zakazu. Pojęcia „charakteru budynku” oraz „porządku i bezpieczeństwa publicznego” same w sobie są na tyle ogólne, że praktycznie każda decyzja może zostać formalnie uzasadniona przez odwołanie się do tych przesłanek. Projekt nie wprowadza żadnych obiektywnych, mierzalnych kryteriów, które musiałyby zostać spełnione przed ustanowieniem strefy. Nie wymaga się udokumentowania minimalnej liczby skarg mieszkańców ani interwencji służb porządkowych. Nie przewiduje się obowiązku przedstawienia statystyk policyjnych dotyczących naruszeń porządku publicznego na danym obszarze. Nie wymaga się również opinii biegłych ani przeprowadzenia analizy wpływu projektowanej strefy na lokalny rynek mieszkaniowy i gospodarczy. W rezultacie strefa może zostać ustanowiona nawet przy braku jakichkolwiek udokumentowanych problemów, wyłącznie na podstawie subiektywnej oceny organu wykonawczego. Dodatkowym problemem jest zawężenie inicjatywy uchwałodawczej wyłącznie do organu wykonawczego gminy. Mieszkańcy dotknięci uciążliwościami związanymi z najmem krótkoterminowym nie mogą samodzielnie wnioskować o ustanowienie strefy zakazu. Co więcej, nie mają również możliwości formalnego wystąpienia o zniesienie strefy, która w ich ocenie jest zbędna lub nadmiernie restrykcyjna. Takie rozwiązanie stoi w sprzeczności z deklarowaną w uzasadnieniu projektu troską o interesy mieszkańców. Przewidziana w art. 44b ust. 6 procedura konsultacji społecznych ma charakter pozorny. Przepis zobowiązuje wprawdzie burmistrza do zamieszczenia projektu uchwały na stronie internetowej urzędu i wyznaczenia terminu na zgłaszanie uwag, jednak nie	obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.
--	--	---	--

			nakłada obowiązku merytorycznego ustosunkowania się do zgłoszonych uwag ani tym bardziej ich uwzględnienia. Konsultacje prowadzają się zatem do jednostronnego zebrania opinii bez gwarancji, że będą one miały jakikolwiek wpływ na ostateczny kształt uchwały. Brak obiektywnych kryteriów i szerokie ramy uznaniowości mogą prowadzić do niejednolitego stosowania przepisów w różnych gminach. Ta sama sytuacja faktyczna może skutkować ustanowieniem strefy zakazu w jednej gminie i brakiem jakiejkolwiek reakcji w gminie sąsiedniej. Taki stan rzeczy narusza zasadę równości wobec prawa i podważa zaufanie obywateli do przewidywalności działań administracji publicznej. Rekomendujemy wprowadzenie obiektywnych, mierzalnych przesłanek, których spełnienie byłoby warunkiem koniecznym ustanowienia strefy zakazu. Przesłanki te mogłyby obejmować udokumentowaną liczbę interwencji policji lub straży miejskiej na danym obszarze np. minimum określonej liczby interwencji w ciągu dwunastu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Wskazane byłoby również wymaganie przeprowadzenia konsultacji społecznych wśród mieszkańców obszaru objętego projektowaną strefą, pozwalających na obiektywną ocenę skali problemu i poparcia dla proponowanego rozwiązania. Rozważyć można także obowiązek uzyskania opinii niezależnego eksperta lub instytucji badawczej, która oceniłaby zasadność wprowadzenia strefy oraz jej przewidywane skutki społeczne i gospodarcze. Wreszcie, procedura konsultacji powinna zostać wzmocniona poprzez wprowadzenie obowiązku pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonych uwag i uzasadnienia przyczyn ich uwzględnienia lub odrzucenia.”	
	12.	„Nadmierny minimalny okres obowiązywania strefy”	„Projektowany art. 44b ust. 3 przewiduje, że strefę zakazu ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony nie krótszy niż pięć lat. Tak długi minimalny okres budzi poważne wątpliwości w kontekście dynamicznie zmieniającego się rynku nieruchomości i usług noclegowych. Sytuacja, która uzasadniała wprowadzenie strefy, może ulec zasadniczej zmianie w ciągu kilku miesięcy,	W stosunku do pierwotnie opublikowanego projektu usunięto z niego przepis wskazujący, iż strefy zakazu ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony nie krótszy niż 5 lat.

		jednak gmina pozostanie związana podjętą decyzją przez co najmniej pięć lat. Projekt nie przewiduje możliwości wcześniejszego zniesienia strefy nawet w sytuacji, gdy przyczyny jej ustanowienia całkowicie ustały. Nie wprowadza również mechanizmu okresowego przeglądu zasadności utrzymywania ograniczeń. Możliwość ustanowienia strefy na czas nieoznaczony oznacza natomiast de facto wprowadzenie potencjalnie permanentnego zakazu, co dodatkowo pogłębia nieproporcjonalność ingerencji w swobodę działalności gospodarczej. Rekomendujemy skrócenie maksymalnego okresu obowiązywania strefy do dwóch lat z możliwością przedłużenia po ponownej ocenie zasadności. Wskazane byłoby również wprowadzenie obowiązkowego przeglądu funkcjonowania strefy co dwa lata oraz umożliwienie wcześniejszego zniesienia strefy na uzasadniony wniosek właścicieli nieruchomości położonych na objętym nią obszarze.”	
	13.	„Brak mechanizmu odwoławczego dla właścicieli” „Projekt nie przewiduje żadnej procedury odwoławczej dla właścicieli nieruchomości objętych strefą zakazu. Właściciele nie uzyskują statusu strony postępowania przy uchwalaniu strefy ani możliwości zaskarżenia decyzji do organu wyższego stopnia. Wprawdzie uchwała rady gminy jako akt prawa miejscowego może być zaskarżona do wojewódzkiego sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, jednak kontrola sądowa obejmuje wyłącznie legalność, nie zaś celowość uchwały. Ponadto skarżący musi wykazać naruszenie swojego interesu prawnego, a postępowanie sądowoadministracyjne trwa latami - w tym czasie strefa w pełni obowiązuje. Rekomendujemy wprowadzenie obowiązku indywidualnego zawiadomienia właścicieli nieruchomości objętych planowaną strefą przed podjęciem uchwały. Właściciele powinni mieć prawo do wniesienia sprzeciwu na etapie poprzedzającym uchwalenie strefy, a organ byłby zobowiązany do merytorycznego rozpatrzenia zgłoszonych zastrzeżeń. Alternatywnie można	Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo

			rozważyć wprowadzenie procedury administracyjnej z prawem odwołania do samorządowego kolegium odwoławczego.”	
	14.	„Brak ścieżki dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej”	„Projektowany art. 39 ust. 3 nakłada obowiązek zgłoszenia obiektu do ewidencji na „przedsiębiorcę lub rolnika zamierzającego świadczyć usługi hotelarskie”. Przepis nie przewiduje jednak ścieżki rejestracyjnej dla osób fizycznych wynajmujących nieruchomości prywatnie, bez rejestracji działalności gospodarczej. Tymczasem obowiązujące prawo podatkowe wyraźnie rozróżnia najem prywatny od działalności gospodarczej - zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych najem stanowi odrębne źródło przychodów i od 2023 roku jest opodatkowany wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Powstaje zatem luka regulacyjna: osoba fizyczna może legalnie wynajmować mieszkanie krótkoterminowo i rozliczać się z fiskusem, jednak nie ma możliwości dopełnienia obowiązku rejestracyjnego przewidzianego w projekcie, ponieważ formalnie nie jest „przedsiębiorcą” w rozumieniu ustawy. Rekomendujemy wprowadzenie odrębnej kategorii „wynajmującego” obok kategorii „przedsiębiorcy”, która umożliwiłaby rejestrację obiektu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej, lecz rozliczającą przychody z najmu prywatnego.”	Uwaga jest niezasadna. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
	15.	„Kolizja z orzecznictwem NSA dotyczącym najmu prywatnego”	„Projekt pozostaje w sprzeczności z utrwalonym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczącym kwalifikacji przychodów z najmu. W uchwale z dnia 24 maja 2021 roku (sygn. II FPS 1/21) NSA przesądził, że o zakwalifikowaniu przychodów z najmu do odpowiedniego źródła nie decydują kryteria przedmiotowe, takie jak liczba lokali czy stopień zorganizowania, lecz zamiar podatnika. Stanowisko to zostało potwierdzone w wyroku z dnia 28 maja 2024 roku (sygn. II FSK 1080/21), w którym sąd uznał, że przychody z wynajmu nawet osiemnastu nieruchomości mogą stanowić najem prywatny, jeżeli podatnik nie zaliczył ich do majątku związanego z działalnością gospodarczą.	Uwaga jest niezasadna. Treść uwagi wykracza poza przedłożenie legislacyjne. Przedmiotowy projekt nie zajmuje się prawem podatkowym. Współpraca z Ministerstwem Finansów jest wpisana w procedurę uzgodnień międzyresortowych w ramach rządowego procesu legislacyjnego.

		W świetle tego orzecznictwa osoba fizyczna może wynajmować kilkanaście mieszkań krótkoterminowo, rozliczając się ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, bez rejestracji działalności gospodarczej, wpisu do CEIDG i obowiązku opłacania składek ZUS. Tymczasem projekt wymaga dla takich osób statusu „przedsiębiorcy”, co pośrednio zmusza je do rejestracji działalności, opłacania składek ZUS wynoszących w niektórych przypadkach nawet dziesiątki tysięcy złotych rocznie oraz potencjalnej zmiany formy opodatkowania. Rekomendujemy skoordynowanie projektu z Ministerstwem Finansów i dostosowanie przepisów do utrwalonego orzecznictwa NSA. Osoba prowadząca najem prywatny w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych powinna móc zarejestrować obiekt bez wymogu rejestracji działalności gospodarczej.”	
	16.	„Retroaktywne wymuszenie zmiany formy opodatkowania” „Projekt może wymusić zmianę formy opodatkowania na osobach, które dotychczas legalnie rozliczały najem prywatnie. Właściciel kilku mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo, korzystający zgodnie z orzecznictwem NSA z ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych bez rejestracji działalności gospodarczej i bez obowiązku opłacania składek ZUS, po wejściu ustawy w życie będzie zmuszony zarejestrować obiekty w ewidencji. Rejestracja wymaga jednak statusu „przedsiębiorcy”, co pociąga za sobą konieczność założenia działalności gospodarczej, a w konsekwencji obowiązek opłacania składek ZUS oraz potencjalnie wyższą stawkę podatkową. Rekomendujemy wprowadzenie przepisu przejściowego gwarantującego, że osoby rozliczające najem jako najem prywatny w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zachowują tę możliwość mimo dokonania rejestracji obiektów w ewidencji.”	Uwaga jest niezasadna. Treść uwagi wykracza poza przedłożenie legislacyjne. Przedmiotowy projekt nie zajmuje się prawem podatkowym.
	17.	„Brak progu de minimis” „Projekt nie wprowadza żadnego progu minimalnego - każdy wynajem krótszy niż trzydzieści dni stanowi usługę hotelarską podlegającą pełnej regulacji. Oznacza to, że nawet osoba wynajmująca własne mieszkanie na jeden weekend w roku musi	Uwaga jest niezasadna. Projektowana modyfikacja definicji usług hotelarskich zawiera w sobie prawną konstrukcję domniemania. Domniemanie to zakłada przerzucenie ciężaru dowodu na osobę,

		uzyskać wpis do ewidencji, sporządzić regulamin porządkowy, złożyć oświadczenie o spełnieniu wymogów przeciwpożarowych i sanitarnych, a za niedopełnienie tych obowiązków grozi jej kara do 50 000 złotych. Rozwiązanie to odbiega znacząco od standardów przyjętych w innych krajach europejskich. W Paryżu właściciele mogą wynajmować główne miejsce zamieszkania przez sto dwadzieścia dni rocznie bez pełnej rejestracji, w Londynie próg ten wynosi dziewięćdziesiąt dni, a w Amsterdamie trzydzieści dni. Polski projekt przyjmuje natomiast próg zerowy. Rekomendujemy wprowadzenie progu minimalnego, poniżej którego wystarczające byłoby uproszczone zgłoszenie zamiast pełnej rejestracji. Proóg mógłby zostać określony jako maksymalnie trzydzieści dni wynajmu rocznie, maksymalny przychód w wysokości 5 000 złotych rocznie lub wynajem głównego miejsca zamieszkania podczas nieobecności właściciela.”	która twierdzi, iż nie świadczy usług hotelarskich, spełniając jednak kryterium czasowe.
	18.	„Brak rozróżnienia między głównym miejscem zamieszkania a nieruchomością inwestycyjną” „Projekt traktuje jednakowo wszystkich wynajmujących, nie różnicując sytuacji właściciela wynajmującego swoje jedyne mieszkanie podczas wyjazdu urlopowego od inwestora posiadającego kilkadziesiąt apartamentów przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy. Tymczasem skala potencjalnych uciążliwości i charakter działalności w obu przypadkach są zasadniczo odmienne. Wiele krajów europejskich wprowadza takie rozróżnienie. We Francji właściciele mogą wynajmować główne miejsce zamieszkania na łagodniejszych zasadach do stu dwudziestu dni rocznie, podczas gdy mieszkania inwestycyjne podlegają pełnym wymogom. Podobne rozwiązania funkcjonują w Niemczech, gdzie wynajem mieszkań inwestycyjnych wymaga uzyskania zezwolenia, oraz w wielu regionach Hiszpanii, gdzie tego rodzaju wynajem bywa całkowicie zakazany. Rekomendujemy wprowadzenie łagodniejszych wymogów dla wynajmu głównego miejsca zamieszkania oraz dla tak zwanego home sharingu, czyli wynajmu pokoju w mieszkaniu przy	Uwaga jest niezasadna. Wprowadzenie takiego rozróżnienia jest zbędne i powodowałoby niepotrzebną komplikację przepisów.

			jednoczesnej obecności właściciela. Rozwiązanie takie byłoby proporcjonalne do rzeczywistej skali działalności i jej wpływu na otoczenie.”	
	19.	„Wymogi niemożliwe do spełnienia przez osobę prywatną”	„Projektowany art. 39 ust. 3 wymaga złożenia pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenia o spełnieniu wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych określonych w art. 35 ust. 1 pkt 2. Problem polega na tym, że typowe mieszkanie w budynku wielorodzinnym z reguły nie spełnia wymogów stawianych obiektom hotelarskim. Często brakuje odpowiedniej szerokości dróg ewakuacyjnych, oświetlenia ewakuacyjnego czy systemu sygnalizacji pożaru. Co istotne, właściciel mieszkania nie ma prawnej ani faktycznej możliwości samodzielnej modyfikacji klatki schodowej ani innych części wspólnych budynku. W tej sytuacji złożenie wymaganego oświadczenia może stanowić fałszywe oświadczenie w rozumieniu art. 233 § 1 Kodeksu Karnego, zagrożone karą do ośmiu lat pozbawienia wolności. Właściciel staje zatem przed wyborem: zrezygnować z działalności lub narazić się na odpowiedzialność karną. Projekt częściowo rozwiązuje ten problem w art. 35 ust. 2a, który wprowadza łagodniejsze wymogi przeciwpożarowe dla budynków mieszkalnych, jednak przepis ten wchodzi w życie dopiero 1 stycznia 2031 roku. Rekomendujemy przyspieszenie wejścia w życie tego przepisu lub wprowadzenie przepisu przejściowego, który do tego czasu doprecyzuje wymogi możliwe do spełnienia przez właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych.”	Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Projektowane rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych powstały we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej i nie przewiduje się dalszych modyfikacji. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.

	20.	„Kary nieproporcjonalne dla osób fizycznych”	„Projektowany art. 45e przewiduje karę administracyjną w wysokości do 50 000 złotych za prowadzenie działalności bez wpisu do ewidencji, nie różnicując jej w zależności od skali działalności. Oznacza to, że emerytka wynajmująca pokój turystom kilkanaście razy w roku za łączną kwotę około 10 000 złotych może zostać ukarana grzywną stanowiącą pięciokrotność jej rocznego przychodu z tej działalności. Projekt nie przewiduje gradacji kar w zależności od skali naruszenia, progu bagatelności ani mechanizmu pierwszego ostrzeżenia przed nałożeniem sankcji finansowej. Taka konstrukcja budzi poważne wątpliwości z punktu widzenia konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Rekomendujemy wprowadzenie gradacji kar uwzględniającej skalę działalności. Przy przychodzie do 5 000 złotych rocznie zasadne byłoby najpierw upomnienie, a dopiero w przypadku powtórnego naruszenia kara do 1 000 złotych. Przy przychodzie od 5 000 do 50 000 złotych kara mogłaby sięgać 10 000 złotych, a maksymalna sankcja 50 000 złotych powinna być zarezerwowana dla działalności o przychodzie przekraczającym 50 000 złotych rocznie.”	W stosunku do pierwotnie opublikowanej wersji dokumentacji projektu jednoznacznie wskazano w uzasadnieniu i OSR, że administracyjne kary pieniężne będą nakładane na zasadach określonych w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a dokładniej w Dziale IVA. Art. 189d KPA szczegółowo reguluje przesłanki nakładania administracyjnej kary pieniężnej, zapewniając organowi możliwość sprawiedliwego wyważenia kary.
	21.	„Brak mechanizmu kar powtarzalnych”	„Projektowany art. 45e przewiduje jednorazową karę administracyjną do 50 000 złotych za prowadzenie działalności bez wpisu do ewidencji. Zapłacenie kary nie wymusza jednak legalizacji działalności ani nie stanowi przeszkody w jej kontynuowaniu. Projekt nie wprowadza mechanizmu kar powtarzalnych za dalsze naruszanie przepisów ani gradacji sankcji prowadzącej od ostrzeżenia przez kary rosnące do nakazu zaprzestania działalności. Dla podmiotów osiągających wysokie przychody jednorazowa kara może okazać się opłacalna np. przy rocznym przychodzie rzędu 500 000 złotych maksymalna kara stanowi równowartość zaledwie dwóch, trzech miesięcy działalności. Dla porównania, art. 57 ust. 7 ustawy Prawo budowlane przewiduje karę za	Uwaga nie jest zasadna. Przewidziany w projekcie system różnorodnych sankcji w adekwatny sposób odpowiada na przedstawione w dokumentacji projektu wyzwania związane najmem krótkoterminowym. Nie ma potrzeby ich modyfikacji.

			użytkowanie obiektu bez pozwolenia nakładaną wielokrotnie, aż do usunięcia naruszenia. Rekomendujemy wprowadzenie mechanizmu kar powtarzalnych, na przykład kary dziennej w wysokości 500 - 1 000 złotych za każdy dzień prowadzenia działalności bez wpisu, z możliwością kumulacji kar oraz nakazem zaprzestania działalności po przekroczeniu określonego progu łącznej wysokości sankcji.”	
	22.	„Kary dla platform są zbyt niskie”	„Projektowany art. 45g ust. 1 przewiduje dla platform internetowych karę pieniężną w wysokości do 50 000 złotych za każde naruszenie. W przypadku podmiotów takich jak Airbnb czy Booking.com, których roczne przychody w Polsce szacuje się na setki milionów złotych, kwota ta stanowi równowartość zaledwie kilku rezerwacji i nie ma żadnej mocy odstraszałającej. Dla porównania, rozporządzenie 2022/2065 (akt o usługach cyfrowych) przewiduje kary sięgające 6% globalnego rocznego obrotu platformy, co w przypadku największych graczy oznaczałoby miliardy euro. Polskie rozwiązanie jest zatem nieporównywalnie łagodniejsze i może zachęcać platformy do kalkulowania kar jako akceptowalnego kosztu prowadzenia działalności. Rekomendujemy wprowadzenie kar proporcjonalnych do obrotów platformy, na przykład do jednego procenta rocznego obrotu w Polsce, kar progresywnych za kolejne naruszenia lub odesłania do mechanizmów sankcyjnych przewidzianych w akcie o usługach cyfrowych.”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis odpowiednio reguluje przedmiotowy delikt administracyjny i nie ma konieczności jego zmiany, aby osiągnąć cel przepisu.
	23.	„Ograniczona jurysdykcja nad platformami zagranicznymi”	„Główne platformy pośredniczące w najmie krótkoterminowym mają siedziby poza Polską tj. Airbnb Ireland UC w Irlandii, Booking.com B.V. w Holandii. Projekt przewiduje nakładanie kar przez marszałka województwa, jednak nie określa mechanizmu ich egzekucji wobec podmiotów zagranicznych. Nie wprowadza również procedury współpracy z organami innych państw członkowskich ani nie odsyła do mechanizmów egzekucyjnych	Uwaga jest niezasadna. Powierzenie marszałkom województw kompetencji nakładania i wymierzania kar administracyjnych za delikty administracyjne stypizowane w projekcie miało właśnie na celu usprawnić ich egzekucję. Zagadnienie egzekucji administracyjnej podlega odrębnemu uregulowaniu.

		przewidzianych w akcie o usługach cyfrowych lub rozporządzeniu STR. W praktyce oznacza to, że nałożone kary mogą pozostać niewyegzekwowane, co całkowicie pozbawi przepisy sankcyjne skuteczności wobec największych graczy na rynku. Rekomendujemy wprowadzenie mechanizmu egzekucji transgranicznej lub wyraźnego odesłania do procedur przewidzianych w rozporządzeniu STR i akcie o usługach cyfrowych, które regulują współpracę organów państw członkowskich w tym zakresie.”	
	24.	„Odpowiedzialność właściciela za zachowanie gości” „Projekt przyjmuje ukryte założenie, że właściciel obiektu odpowiada za zachowanie gości - wykreślenie z ewidencji następuje za „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”, niezależnie od tego, kto je spowodował. Tymczasem właściciel nie dysponuje prawnymi narzędziami kontroli gości: nie może ich legitymować, przeszukiwać ani siłą usuwać z lokalu - może jedynie wezwać policję. Sankcja dotyczy zatem osobę, która nie miała możliwości zapobieżenia naruszeniu. Dla porównania, właściciel mieszkania wynajmowanego długoterminowo nie ponosi odpowiedzialności karnej za przestępstwa popełnione przez najemcę. Brak uzasadnienia, dlaczego w przypadku najmu krótkoterminowego zasada ta miałaby być odwrócona. Rekomendujemy doprecyzowanie, że właściciel odpowiada wyłącznie za własne zaniechania, takie jak brak reakcji na zgłoszenia, nieposiadanie regulaminu porządkowego czy odmowa współpracy z organami porządkowymi. Nie powinien natomiast ponosić konsekwencji za czyny gości, na które nie ma wpływu.”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis w adekwatny sposób reguluje przedmiotowe zagadnienie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym,
	25.	„Roczny zakaz rejestracji” „Projektowany art. 41b ust. 2 przewiduje, że ponowne zgłoszenie obiektu do ewidencji jest możliwe dopiero po upływie roku od wykreślenia. Okres ten jest jednakowy niezależnie od wagi naruszenia, czyli te same konsekwencje poniesie właściciel	Uwaga nie jest zasadna. Projektowany kształt przepisu jest konieczny dla skutecznego działania ustawy.

		wykreślony za dwie skargi sąsiadów i ten, który dopuścił się poważnych naruszeń bezpieczeństwa. Projekt nie przewiduje możliwości wcześniejszego „odblokowania” nawet po całkowitym usunięciu uchybień ani procedury odwoławczej pozwalającej na weryfikację zasadności sankcji. Rekomendujemy wprowadzenie gradacji okresów zakazu w zależności od wagi naruszeń, możliwości skrócenia zakazu po spełnieniu określonych warunków naprawczych oraz procedury odwoławczej umożliwiającej kwestionowanie zarówno samego wykreślenia, jak i długości okresu karencji.”	Ponadto nieuprawnione jest stwierdzenie, że dany podmiot prowadzący usługi najmu krótkoterminowego nie będzie miał prawa do obrony względem czynności z projektowanego przepisu. Obecnie obowiązujące przepisy przewidują skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który w razie niezgodności z prawem stwierdza bezskuteczność dokonania wykreślenia przez organ administracji publicznej.
26.	„Kto faktycznie przeprowadza kontrole?”	„Projektowany art. 40 ust. 4a przewiduje możliwość przeprowadzania kontroli obiektów na podstawie zgłoszenia, jednak nie precyzuje, który organ jest właściwy do jej wykonania. Nie wiadomo, czy kontrolę ma przeprowadzać urzędnik gminy, straż pożarna, sanepid czy policja, ani czy służby te powinny działać łącznie i kto miałby koordynować ich współpracę. Projekt nie określa również terminów na przeprowadzenie kontroli ani procedury postępowania w przypadku przeciążenia służb. W praktyce gminy nie dysponują kadrami zdolnymi do kontrolowania czasami tysięcy obiektów noclegowych, a straż pożarna i sanepid są chronicznie przeciążone bieżącymi obowiązkami. Bez doprecyzowania tych kwestii przepis może pozostać martwy. Rekomendujemy wskazanie organu właściwego do przeprowadzenia kontroli, określenie maksymalnego terminu jej wykonania od dnia zgłoszenia oraz wprowadzenie procedury postępowania w przypadku braku możliwości przeprowadzenia kontroli w wyznaczonym czasie.”	Uwaga jest niezasadna. Kontrole będą przeprowadzane na podstawie stosownych przepisów ustawy – Prawo Przedsiębiorców. Podmiotem przeprowadzającym kontrole będzie właściwy prawnie organ dla danego rodzaju sprawy.
27.	„Obowiązek umieszczenia regulaminu na zewnątrz wejścia”	„Projektowany art. 44 ust. 3a wymaga udostępnienia regulaminu porządkowego na zewnątrz wejścia do obiektu. W przypadku mieszkań w budynkach wielorodzinnych przepis ten rodzi poważne problemy praktyczne. Nie jest jasne, gdzie dokładnie regulamin miałby być umieszczony - na drzwiach mieszkania czy w	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść przedmiotowego przepisu nie wymaga dalszych zmian. W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio

		klatce schodowej. Regulaminy wspólnot mieszkaniowych często zakazują wywieszania ogłoszeń w częściach wspólnych, a wspólnoty dbające o estetykę budynku mogą sprzeciwiać się takim praktykom. Ponadto regulamin zawiera dane osobowe właściciela lub osoby kontaktowej, w tym imię, nazwisko i numer telefonu - ich publiczne udostępnienie budzi wątpliwości z perspektywy ochrony danych osobowych. Rekomendujemy wprowadzenie alternatywnej możliwości udostępnienia regulaminu w formie elektronicznej, na przykład poprzez kod QR prowadzący do strony internetowej. Wskazane byłoby również wyłączenie obowiązku fizycznego wywieszania regulaminu dla obiektów w budynkach wielorodzinnych oraz dopuszczenie możliwości podania danych firmy zarządzającej zamiast danych osobowych właściciela.”	dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu. Z kolei wymagana treść regulaminu nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.
28.	„Cisza nocna - konflikt z prawem miejscowym”	„Projekt zawiera wewnętrzną sprzeczność dotyczącą regulacji ciszy nocnej. Artykuł 44c ust. 1 pkt 3 przyznaje klientowi prawo do ciszy nocnej wynoszącej co najmniej osiem godzin, określonej w regulaminie obiektu w przedziale między godziną 20:00 a 8:00. Tymczasem art. 44 ust. 3 pkt 2 wymaga, aby czas trwania ciszy nocnej był określony zgodnie z wymogami prawa miejscowego. Prawo miejscowe często ustala ciszę nocną w godzinach 22:00 - 6:00, co stanowi dokładnie osiem godzin, jednak w innym przedziale czasowym niż sugerowany przez projekt. Powstaje zatem pytanie, którą regulację należy stosować w przypadku rozbieżności. Brak jednoznacznej odpowiedzi utrudni zarówno właścicielom sporządzanie regulaminów, jak i organom kontrolnym ocenę ich prawidłowości. Rekomendujemy ujednolicenie przepisów poprzez wyrażne odesłanie do prawa miejscowego jako regulacji nadrzędnej albo określenie sztywnych godzin ciszy nocnej obowiązujących niezależnie od uregulowań lokalnych.”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis przewiduje przedział godzin, w obrębie których wyznacza się w regulaminie czas ciszy nocnej. Regulamin ten równocześnie musi być zgodny w tym zakresie z obowiązującymi na danym obszarze przepisami prawa miejscowego. Podmiot wydający regulamin musi więc ustalić taki okres ciszy nocnej, aby był on zgodny z przepisami prawa miejscowego.
29.	„Zakaz podnajmu przez gościa są nieegzekwowalny ”	„Projektowany art. 44c ust. 2 pkt 1 zakazuje klientowi świadczenia usług hotelarskich przy wykorzystaniu wynajętego obiektu oraz udostępniania go bezpłatnie bez zgody właściciela. Przepis ten nie	Uwaga jest niezasadna. Sankcje określają odrębne przepisy np. z ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym. Ponadto w razie pojawienia się

			określa jednak żadnego mechanizmu egzekucji. Nie wiadomo, kto miałby kontrolować przestrzeganie zakazu, jaka sankcja grozi gościowi za jego naruszenie ani czy właściciel ponosi odpowiedzialność za podnajęcie dokonane przez gościa bez jego wiedzy. Bez doprecyzowania tych kwestii przepis pozostanie martwy i będzie stanowił wyłącznie deklarację pozbawioną praktycznego znaczenia. Rekomendujemy albo wprowadzenie mechanizmu egzekucji zakazu wraz z określeniem sankcji i organu właściwego do kontroli, albo usunięcie przepisu z projektu jako nieegzekwowalnego.”	zawinionej szkody podmiot poszkodowany może dochodzić sądowo odpowiedzialności deliktowej lub kontraktowej unormowanej w Kodeksie cywilnym.
	30.	„Podnajem nieruchomości firmom profesjonalnym”	„Projekt nie reguluje powszechnej na rynku praktyki, w której właściciel nieruchomości wynajmuje ją długoterminowo profesjonalnej firmie zarządzającej najmem krótkoterminowym. W takim modelu to firma, nie właściciel, faktycznie świadczy usługi hotelarskie wobec gości. Konstrukcja ta jest szeroko stosowana tj. właściciel podpisuje umowę najmu z symbolicznym czynszem, na przykład jeden złoty miesięcznie, powiększonym o procent od przychodu lub zysku generowanego przez najemcę z dalszego podnajmu. Projekt nie rozstrzyga szeregu kluczowych kwestii związanych z tym modelem. Nie jest jasne, kto w takiej sytuacji powinien dokonać zgłoszenia obiektu do ewidencji - właściciel jako dysponent nieruchomości czy firma zarządzająca jako podmiot faktycznie świadczący usługi hotelarskie. Nie wiadomo również, kto ponosi odpowiedzialność za naruszenia przepisów ustawy, w tym za ewentualne uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego skutkujące wykreśleniem z ewidencji. Powstaje także pytanie, czy właściciel może zostać ukarany za działania firmy zarządzającej, nad którą nie sprawuje bieżącej kontroli, oraz czy firma zarządzająca może samodzielnie zarejestrować obiekt bez statusu właściciela lub współwłaściciela nieruchomości.	Uwaga niezasadna. Wykracza ona poza przedłożenie legislacyjne.

			Brak regulacji tego modelu może prowadzić do obchodzenia przepisów ustawy. Właściciel, któremu grozi wykreślenie z ewidencji, może zawrzeć umowę najmu z firmą zarządzającą, przenosząc na nią formalną odpowiedzialność za prowadzenie działalności. Firma z kolei, działając jako najemca długoterminowy, może argumentować, że to nie ona jest adresatem obowiązków przewidzianych dla podmiotów świadczących usługi hotelarskie, lecz właściciel obiektu. W rezultacie żaden z podmiotów nie będzie ponosił pełnej odpowiedzialności za przestrzeganie przepisów. Rekomendujemy wprowadzenie przepisów wyraźnie regulujących sytuację podnajmu profesjonalnego. Należałoby określić, że w przypadku oddania nieruchomości w najem podmiotowi prowadzącemu działalność w zakresie zarządzania najmem krótkoterminowym obowiązki rejestracyjne i odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów ustawy spoczywają na tym podmiocie jako faktycznym usługodawcy. Jednocześnie wskazane byłoby wprowadzenie obowiązku notyfikacji takiej umowy organowi prowadzącemu ewidencję, tak aby organ dysponował wiedzą o rzeczywistej strukturze odpowiedzialności za dany obiekt.”	
	31.	„Jawność CWTN a ochrona danych osobowych”	„Projektowany art. 42 ust. 4 stanowi, że Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych jest jawny. Wykaz będzie zawierał adresy obiektów, które często są prywatnymi mieszkaniami, numery identyfikacyjne powiązane z właścicielami oraz pośrednio informację o tym, kto prowadzi działalność. Projekt nie analizuje podstawy prawnej przetwarzania tych danych w rozumieniu art. 6 RODO, nie wskazuje, czy właściciel może sprzeciwić się publikacji adresu swojego miejsca zamieszkania, ani nie informuje o przeprowadzeniu oceny skutków dla ochrony danych. Dla porównania, ustawa o CEIDG pozwala przedsiębiorcom zastrzec adres zamieszkania, wyłączając go z publicznego dostępu. Projekt takiej możliwości nie przewiduje, co stawia właścicieli mieszkań w gorszej sytuacji niż przedsiębiorców zarejestrowanych w CEIDG.	W stosunku do pierwotnie opublikowanego tekstu projektowany przepis został zmodyfikowany poprzez wskazanie, iż CWTN nie obejmuje danych, o których mowa w projektowanym art. 44 ust. 3. Projekt został zaopiniowany przez Prezesa UODO.

			Rekomendujemy przeprowadzenie oceny skutków dla ochrony danych oraz konsultację projektu z Prezesem Urzędu Ochrony Danych Osobowych.”	
	32.	„Zakres danych przekazywanych przez platformy”	„Projektowany art. 44d ust. 2 zobowiązuje platformy internetowe do przekazywania danych dotyczących obiektów noclegowych, odwołując się do art. 3 pkt 7 i 12 oraz art. 9 rozporządzenia STR. Dane te obejmują między innymi liczbę noclegów, liczbę gości, adresy URL ofert oraz numery identyfikacyjne obiektów. Projekt nie precyzuje jednak zamkniętego katalogu przekazywanych informacji ani celów, na które mogą być one wykorzystane. Część wymaganych danych budzi wątpliwości praktyczne i prawne. Adresy URL ofert mogą się dezaktualizować, a jeden obiekt może być prezentowany pod wieloma adresami na różnych platformach. Ponadto oferty często zawierają ceny najmu, co w połączeniu z danymi o liczbie noclegów umożliwia automatyczne wyliczanie przychodów generowanych przez obiekt. Bez wyraźnego ograniczenia celów przetwarzania dane te mogłyby być wykorzystywane do celów podatkowych bez odrębnej podstawy prawnej. Jednocześnie należy podkreślić, że dostęp do zagregowanych danych statystycznych o najmie krótkoterminowym jest istotny dla podmiotów takich jak my, czyli lokalnym organizacjom turystycznym, które wykorzystują je do kreowania produktów turystycznych i doradztwa w branży. Rekomendujemy doprecyzowanie zamkniętego katalogu danych przekazywanych gminom, określenie celów ich wykorzystania jako wyłącznie statystycznych i planistycznych oraz wprowadzenie wyraźnego zakazu wykorzystania tych danych w celach podatkowych bez odrębnej podstawy prawnej.”	Uwaga jest niezasadna. Treść projektowanego przepisu wynika z rozporządzenia STR i konieczności dostosowania do niego polskiego systemu prawnego.
	33.	„Brak analizy wpływu na rynek najmu długoterminowego”	„Uzasadnienie projektu zakłada, że ograniczenie najmu krótkoterminowego zwiększy podaż mieszkań na wynajem długoterminowy. Ocena Skutków Regulacji nie zawiera jednak żadnych danych ani analiz potwierdzających tę tezę.	Uwaga nie jest zasadna. Jej treść wykracza poza przedłożenie legislacyjne.

			Tymczasem doświadczenia innych krajów wskazują na możliwość alternatywnych scenariuszy, których projekt nie uwzględnia. Właściciele mogą zdecydować się na sprzedaż mieszkań zamiast ich długoterminowego wynajmu. Mogą również pozostawić lokale puste, jeśli najem długoterminowy okaże się nieopłacalny w porównaniu z kosztami i ryzykiem. Ceny najmu niekoniecznie spadną, ponieważ popyt pozostanie wysoki. Wreszcie rynek może ulec konsolidacji na rzecz profesjonalnych firm zarządzających kosztem indywidualnych właścicieli, co byłoby skutkiem odwrotnym od deklarowanego celu demokratyzacji dostępu do rynku. Rekomendujemy przeprowadzenie rzetelnej analizy ekonomicznej z wykorzystaniem danych empirycznych z krajów, które wprowadziły podobne regulacje, oraz przedstawienie jej wyników przed przyjęciem ustawy."	
	34.	„Brak analizy wpływu na turystykę”	„Ocena Skutków Regulacji nie zawiera żadnej symulacji wpływu projektowanych stref zakazu na ruch turystyczny. Tymczasem potencjalne konsekwencje dla sektora turystycznego mogą być znaczące i wymagają pogłębionej analizy. Ograniczenie liczby miejsc noclegowych może prowadzić do wzrostu cen, co z kolei przełoży się na spadek liczby turystów i zmniejszenie wpływów dla lokalnych przedsiębiorców. Ponadto wprowadzenie stref zakazu jedynie w niektórych gminach może spowodować nierównomierny rozkład ruchu turystycznego, turyści będą kierować się do miejscowości bez ograniczeń, co zaburzy dotychczasowe wzorce ekonomiczne w regionach turystycznych. Rekomendujemy przeprowadzenie analizy wpływu na sektor turystyczny obejmującej szacunki zmian pojemności noclegowej, projekcje cen usług noclegowych oraz analizę przewidywanych zachowań turystów w odpowiedzi na proponowane ograniczenia."	Uwaga nie jest zasadna. Jej treść wykracza poza przedłożenie legislacyjne.
	35.	„Dyskryminacja drobnych przedsiębiorców”	„Projektowane regulacje w sposób nieproporcjonalny obciążają mniejszych uczestników rynku. Duże sieci hotelowe są wyłączone ze stref zakazu i bez trudu spełnią pozostałe wymogi.	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe projektowane przepisy obejmują jedynie inne obiekty, w których świadczy się usługi hotelarskie, ze względu na znaczne różnice

		Profesjonalne firmy zarządzające apartamentami dysponują zasobami pozwalającymi na pełną zgodność z nowymi przepisami. Tymczasem drobni przedsiębiorcy posiadający jedno lub dwa mieszkania mogą uznać koszty dostosowania się do regulacji za nieopłacalne. Osoby fizyczne prowadzące najem prywatny zostaną natomiast zmuszone do rejestracji działalności gospodarczej lub całkowitego zakończenia wynajmu. Efektom będzie konsolidacja rynku na rzecz dużych podmiotów, ograniczenie konkurencji i w konsekwencji wzrost cen usług noclegowych, czyli skutek odwrotny od deklarowanych celów regulacji. Rekomendujemy zróżnicowanie wymogów w zależności od skali działalności, tak aby drobni przedsiębiorcy i osoby fizyczne nie byli zmuszeni do wycofania się z rynku wyłącznie z powodu nieproporcjonalnych obciążeń administracyjnych.”	występujące między nimi a obiektami hotelarskimi, takimi jak hotele, motele czy pensjonaty. Różnice te dotyczą zarówno odmiennego poziomu standardu, jakie muszą spełniać dane obiekty, aby można było w nich legalnie świadczyć usługi hotelarskie, jak i innej skali ewentualnych negatywnych skutków społecznych, które mogą się wiązać ze świadczeniem usług hotelarskich w innych obiektach. Wiąże się to przede wszystkim z tym, że usługi hotelarskie najmu krótkoterminowego świadczy się często w budynkach pełniących funkcje stałego zamieszkania, co w razie nadużyć powoduje uciążliwości dla stałych mieszkańców obiektów. Stąd też z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości podmioty świadczące usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich należą do odmiennej grupy podmiotów aniżeli podmioty świadczące te usługi w innych obiektach. To potraktowanie tych wszystkich podmiotów w ten sam sposób i objęcie ich wszystkich np. strefą zakazu byłoby naruszeniem zasady równości, która w utrwalonym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oznacza równe traktowanie podmiotów charakteryzujących się tą samą cechą relewantną, a odmienne nieposiadającej takiej wspólnej cechy relewantnej. Cechę relewantną ustala się zaś na podstawie treści i celu przepisu. Proponowane w projekcie rozwiązania są również zgodne z zasadą proporcjonalności,
--	--	--	---

				której istota sprowadza się do wprowadzania jedynie takich ograniczeń, które są konieczne dla realizacji danego celu. Co do zasady nie ma potrzeby ustanawiania surowszych przepisów względem obiektów hotelarskich w porównaniu do innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Z kolei znajdujące się w projekcie instytucje prawne względem tych innych obiektów są odpowiednio wyważone i nie wykraczają poza to, co niezbędne. Np. nie proponuje się w projekcie zgód wspólnot mieszkaniowych na świadczenie usług hotelarskich.
	36.	„Wymogi przeciwpożarowe są obecnie nieokreślone, uznaniowe i niemożliwe do spełnienia przez małe podmioty”	„Projektowany art. 39 ust. 3 wymaga złożenia pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenia o spełnieniu wymogów przeciwpożarowych określonych w art. 35 ust. 1 pkt 2. Przepis odsyła do „wymagań przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami”, jednak w polskim systemie prawnym jeszcze nie istnieją odrębne, jasno określone wymagania dla lokali wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego. Jak potwierdzają zgodnie przedstawiciele branży, w tym Polskie Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego, normą jest, że decyzje co do spełniania szczegółowych wymagań są podejmowane przez poszczególnych rzeczoznawców i inspektorów służb w sposób uznaniowy. Oznacza to, że w jednej gminie rzeczoznawca może uznać zwykłe mieszkanie za spełniające wymogi, podczas gdy w innej będzie wymagał pełnego dostosowania do norm hotelowych. Przedsiębiorca nie jest w stanie z góry określić, jakie wymogi będzie musiał spełnić. Branża sygnalizuje paraliż decyzyjny w tym zakresie, ponieważ spełnienie wymagań stawianych przez poszczególnych inspektorów czy rzeczoznawców, którzy stosują wybiórczo wymagania właściwe dla obiektów typowo hotelowych, jest często	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe projektowane przepisy odsyłają do przepisów z odrębnych aktów normatywnych regulujących daną materię spraw.

		niemożliwe z przyczyn niezależnych od operatorów. Wymagania te bywają sprzeczne z innymi przepisami, na przykład dotyczącymi ochrony zabytków, lub wymagają ingerencji w części wspólne budynku, na którą operator nie ma wpływu. Problem pogłębia fakt, że typowe wymagania stosowane dla obiektów hotelowych są niemożliwe do spełnienia w budynkach wielorodzinnych. Właściciel mieszkania nie ma prawnej możliwości samodzielnego dostosowania części wspólnych - klatki schodowej, korytarzy czy instalacji - do wymogów przeciwpożarowych. Poszerzenie dróg ewakuacyjnych, instalacja oświetlenia awaryjnego, systemu sygnalizacji pożaru czy oddymiania klatki schodowej wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej, która może jej odmówić. Nawet gotowość poniesienia kosztów nie rozwiązuje tego problemu. Regulacja w obecnym kształcie de facto eliminuje z rynku małe podmiot i osoby fizyczne prowadzące najem tzw. pokoi gościnnych. Duży operator zarządzający kilkudziesięcioma apartamentami może zatrudnić rzeczoznawcę na stałe, dysponuje budżetem na ekspertyzy i może obsługiwać tylko budynki spełniające wymogi. Tymczasem osoba fizyczna wynajmująca jedno mieszkanie z rocznym przychodem rzędu dwudziestu tysięcy złotych musiałaby ponieść jednorazowy koszt dostosowania sięgający kilkunastu tysięcy złotych, przy założeniu, że w ogóle jest w stanie spełnić wymogi. Jest to sprzeczne z deklarowanym celem projektu, ponieważ osoby chcące działać legalnie nie są w stanie spełnić wymagań. Projekt przewiduje wprowadzenie liberalizację wymogów w art. 35 ust. 2a dla budynków mieszkalnych z maksymalnie sześcioma lokalami świadczącymi usługi hotelarskie, jednak przepis ten wchodzi w życie dopiero 1 stycznia 2031 roku. Przez pięć lat, od 2026 do 2031 roku, właściciele będą musieli składać oświadczenia o spełnieniu wymogów, które nie są jasno określone, są stosowane uznaniowo i są często niemożliwe do spełnienia - mimo że ich liberalizacja jest już przewidziana w ustawie.	
--	--	--	--

			Rekomendujemy przyspieszenie wejścia w życie art. 35 ust. 2a, tak aby zbiegło się z datą powstania obowiązku składania oświadczeń. Postulujemy również określenie w rozporządzeniu zamkniętego katalogu wymogów przeciwpożarowych dla lokali wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego, co wyeliminuje uznaniowość stosowania przepisów. Dodatkowo rekomendujemy rozważenie programu wsparcia dla małych przedsiębiorców i osób fizycznych na dostosowanie lokali do wymogów bezpieczeństwa, analogicznie do funkcjonujących programów termomodernizacyjnych.”	
	37.	„Brak wymogu ubezpieczenia OC”	„Projekt nie wprowadza wymogu posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dla obiektów świadczących usługi hotelarskie. W przypadku szkody doznanej przez gościa - na przykład w wyniku pożaru, upadku czy kradzieży - właściciel może nie dysponować środkami na wypłatę odszkodowania, co pozostawia poszkodowanego bez realnej ochrony. Hotele zazwyczaj posiadają ubezpieczenie OC ze względu na wymogi umów franczyzowych i standardy branżowe. Tymczasem tak zwane inne obiekty, w których świadczone są usługi hotelarskie, nie podlegają żadnym wymogom w tym zakresie, mimo że z perspektywy konsumenta ryzyko szkody jest porównywalne. Rekomendujemy wprowadzenie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC dla wszystkich obiektów świadczących usługi hotelarskie lub co najmniej obowiązku informowania gości o braku takiego ubezpieczenia przed zawarciem umowy.”	Uwaga nie jest zasadna. Jej treść wykracza poza przedłożenie legislacyjne.
	38.	„Brak minimalnych standardów bezpieczeństwa”	„Projekt zawiera jedynie ogólne odesłanie do „wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych” w art. 35 ust. 1 pkt 2, nie określając żadnych konkretnych standardów bezpieczeństwa dla obiektów świadczących usługi hotelarskie. Nie wymaga się instalacji czujników dymu lub czadu, posiadania gaśnicy, umieszczenia instrukcji ewakuacyjnych, wyposażenia w apteczkę pierwszej pomocy, spełnienia minimalnych standardów higieny ani umieszczenia numeru alarmowego w widocznym miejscu.	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe projektowane przepisy odsyłają do przepisów z odrębnych aktów normatywnych regulujących daną materię spraw.

			Tak ogólne sformułowanie przepisu pozostawia właścicieli w niepewności co do zakresu ich obowiązków, a jednocześnie nie zapewnia gościom minimalnego poziomu ochrony, którego mogliby zasadnie oczekiwać. Rekomendujemy wprowadzenie zamkniętego katalogu minimalnych wymogów bezpieczeństwa dla obiektów świadczących usługi hotelarskie, zróżnicowanych proporcjonalnie do wielkości obiektu i liczby miejsc noclegowych.”	
	39.	„Brak wymogu oficjalnego oznakowania obiektu”	„Projekt nie przewiduje obowiązku wyraźnego oznaczenia wejścia do obiektu numerem z centralnej ewidencji w ustandaryzowanej formie. Tymczasem takie rozwiązanie mogłoby znacząco ułatwić identyfikację legalnie działających obiektów zarówno dla gości, jak i dla służb kontrolnych oraz mieszkańców sąsiednich lokali. Rekomendujemy wprowadzenie obowiązku umieszczenia przy wejściu do obiektu oficjalnej tabliczki wydawanej przez gminę, ewentualnie odpłatnie. Ustawa powinna określać minimalne normy dotyczące wymiarów, czytelności i obowiązkowych elementów tabliczki, pozostawiając gminom swobodę w zakresie szczegółowego projektu graficznego. Tabliczka powinna zawierać numer z centralnej ewidencji oraz kod QR kierujący do platformy Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych, gdzie byłyby dostępne odpowiednio zanonimizowane dane kontaktowe do operatora obiektu oraz podstawowe informacje, takie jak data rozpoczęcia działalności i data rejestracji. Rozwiązanie to stworzyłoby również możliwość przyszłego rozszerzenia funkcjonalności platformy, na przykład o udostępnianie regulaminów porządkowych obiektów, których treść i format również wymagają ujednolicenia w kolejnych nowelizacjach.”	Uwaga jest niezasadna. Proponowane w projekcie rozwiązania na czele z utworzeniem CWTON oraz obowiązkiem posiadania regulaminów w adekwatny sposób podchodzą do przedmiotowego zagadnienia.
Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na	1.	Minimalne wymagania dla obiektów najmu krótkoterminowego	„Wprowadzenie, przed wejściem w życie ustawy, jednoznacznego katalogu minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego w drodze właściwego rozporządzenia wykonawczego”	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe kwestie nie należą bowiem do materii ustawowej, lecz rozporządzenia wykonawczego, które w przyszłości będzie realizowało zmieniającą ustawę.

Wynajem „Mieszkanicznik”	2.	Przepisy przeciwpożarowe	„Zmiana projektowanych regulacji przeciwpożarowych planowanych do wejścia w życie od 2031 r., które w obecnym brzmieniu mogłyby w praktyce doprowadzić do eliminacji najmu krótkoterminowego w budynkach mieszkalnych, wbrew celom regulacji unijnych.”	Uwaga jest niezasadna. Intencją przedmiotowego rozwiązania jest ułatwić spełnienie wymagań przeciwpożarowych. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty
---	-----------	---------------------------------	--	---

				muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej i nie przewiduje się jego dalszych modyfikacji. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
	3.	Sposób użytkowania lokalu	„Jednoznaczne przesądzenie w treści ustawy, że świadczenie usług najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym nie stanowi zmiany sposobu użytkowania tego lokalu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.”	Uwaga jest niezasadna. Uzupełnianie tekstu aktu normatywnego w przedmiotowym zakresie miałoby charakter <i>superfluum</i>. Wystarczające jest, dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości, wskazanie tego w OSR. Ponadto, zgodnie z uwagą MRiT, OSR został pod tym względem stosownie rozwinięty poprzez dodanie zdania, iż przedmiotowa kwestia wynika z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
	4.	Oferty	„Uszczelnienie systemu rejestracji i kontroli poprzez objęcie obowiązkiem podawania numeru CWTON również ofert publikowanych na portalach ogłoszeniowych, w mediach społecznościowych oraz innych kanałach reklamowych”	Uwaga jest niezasadna. Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecnictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywistym, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym, powinno się stosować Kodeks cywilny. Brak podstaw do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej.

				Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
	5.	Gminna strefa zakazu	„Doprecyzowanie zasad tworzenia gminnych stref ograniczeń lub zakazu najmu krótkoterminowego, w szczególności poprzez wprowadzenie jasnych kryteriów ich ustanawiania oraz skutecznej ochrony praw nabytych właścicieli i operatorów”	Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych gminy spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana, np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.

				Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo.
	6.	odpowiedzialność materialna klienta	„Wprowadzenie wyraźnej odpowiedzialności materialnej klienta dokonującego rezerwacji za szkody wyrządzone w lokalu, jego wyposażeniu oraz częściach wspólnych nieruchomości w trakcie pobytu.”	Niezasadnym byłoby regulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały już szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji.
	7.	obowiązek informacyjny	„Zmianę formy realizacji obowiązku informacyjnego dotyczącego regulaminu pobytu – poprzez zapewnienie dostępu cyfrowego (CWTON, kod QR) zamiast obowiązku wywieszania regulaminu na drzwiach lokali mieszkalnych.”	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść przedmiotowego przepisu nie wymaga dalszych zmian. W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu.

				Z kolei wymagana treść regulaminu nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.
	8.	Interwencje policyjne	„Umożliwienie podejmowania interwencji przez Policję również na wnioski operatora usług najmu krótkoterminowego, w celu prewencyjnego przeciwdziałania naruszeniom porządku publicznego.”	Uwaga jest niezasadna. W przekonaniu MSiT nie ma potrzeby dokonywania nowelizacji Kodeksu wykroczeń w większym stopniu, niż przewiduje się to w przedmiotowym projekcie. Proponowane w projekcie rozwiązania w połączeniu z istniejącymi już regulacjami zapewnią adekwatną i proporcjonalną ochronę porządku publicznego.
	9.	Terminy i przepisy przejściowe	„Wprowadzenie jednoznacznych terminów lub przepisów przejściowych regulujących możliwość prowadzenia działalności w okresie pomiędzy zgłoszeniem obiektu a dokonaniem wpisu do rejestru CWTON.”	Uwaga jest niezasadna. W obecnym stanie prawnym – zarówno w odniesieniu do ustawy o usługach hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, jak i do rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy – też nie określa się dokładnie terminu na dokonanie wpisu do gminnej ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Z ogólnych zasad porządku prawnego wynika, że organy administracji publicznej mają działać niezwłocznie. W opinii MSiT obecnie brak podstaw do bardziej szczegółowego regulowania tego zagadnienia poprzez oznaczenie dokładniejszego terminu.
	10.	sankcje	„Skonstruowanie przepisów w sposób zapewniający, że sankcje administracyjne i faktyczne konsekwencje naruszeń ponosi	Uwaga jest niezasadna. Ideą przedmiotowego uregulowania jest właśnie

			operator usług, który dopuścił się uchybień, a nie właściciel lokalu jako podmiot nieodpowiedzialny za bieżące zarządzanie obiektem.”	to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
Polski Związek Firm Deweloperskich	1.	<u>„Najem krótkoterminowy niezawodowy„</u>	„Zwracamy uwagę, że pojęcie przedsiębiorcy użyte w projekcie odwołuje się do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych. Definicja ta wskazuje, że dla uznania za przedsiębiorcę turystycznego – oprócz kwestii świadczenia usług powiązanych z turystyką - warunkiem koniecznym jest fakt bycia przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43(1) kodeksu cywilnego. Jako że opiniowana ustawa nadaje szereg istotnych uprawnień wyłącznie przedsiębiorcom (np. wniosek o wpis do ewidencji innych obiektów hotelarskich może zostać złożony wyłącznie przez przedsiębiorcę lub rolnika) może okazać się, że przepisy w praktyce uniemożliwią prowadzenia sporadycznego najmu krótkoterminowego osobom, które nie są przedsiębiorcami i podejmują się go w sposób ad hoc, niezorganizowany i niezawodowy. Tymczasem rozporządzenie Parlamentu Europejskiego 2024/1028 porządkujące kwestie działalności najmu	Uwaga jest niezasadna. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.

		krótkoterminowego definiuje wynajmującego również jako osobę zamierzającą świadczyć usługę najmu krótkoterminowego niezawodowo i w sposób tymczasowy, co w świetle koncepcji możliwości uzyskania wpisu wyłącznie przez przedsiębiorcę może okazać się na mocy projektowanej ustawy niemożliwe. W efekcie proponowane rozwiązanie tworzy zagrożenie niepełnego zapewnienia efektywności rozporządzenia w polskim porządku prawnym (szerokie wyłączenie podmiotowe), co stanowi naruszenie zobowiązań wspólnotowych.” „Wnosimy o umożliwienie w ustawie wprost prowadzenia usług najmu krótkoterminowego w sposób sporadyczny i niezawodowy, np. nie dłużej niż przez okres 90 dni w roku, czemu na przeszkodzie stoją m.in. przepisy warunkujące uzyskanie wpisu do ewidencji od faktu posiadania statusu przedsiębiorcy. Jednocześnie celem uwagi nie jest dopuszczenie stosowania łagodniejszych wymogów w przypadku sporadycznego prowadzenia najmu krótkoterminowego W naszej ocenie, osoba chcąc prowadzić najem krótkoterminowy ad hoc, np. przez 2 tygodnie w roku, również powinna uzyskać wpis do ewidencji, spełnić wymogi ppoż., sanitarne czy porządkowe dla lokalu, przy czym dziś ze względów formalnych może nie być to możliwe bez uzyskania statusu przedsiębiorcy w świetle przepisów art. 43(1) kc, co w praktyce uniemożliwi prowadzenie tej formy działalności w sposób tymczasowy i niezawodowy. W praktyce konieczne jest zatem rozszerzenie ustawowego pojęcia przedsiębiorcy lub dodanie w przepisach (np. art. 39 ust. 3 lub art. 44 ust. 3) - obok przedsiębiorców i rolników – odniesienia do osób prowadzących działalność najmu krótkoterminowego w sposób sporadyczny (niezawodowy).”	
2.	„<u>Przepisy przeciwpożarowe jako bariera prowadzenia działalności najmu krótkoterminowego w budynkach mieszkalnych</u>”	„Dodanie do ustawy o usługach hotelarskich projektowanego art. 35 ust. 2a prowadzi do systemowego ograniczenia znaczenia najmu krótkoterminowego w Polsce. Bowiem w praktyce, liczba lokali mieszkalnych, które będzie można przeznaczyć w celach najmu krótkoterminowego w jednym budynku nie będzie przekroczy 6 lokali i to niezależnie od tego czy w budynku tym znajdują się 10 czy 300 mieszkań. Przepis ten wprowadza konieczność dostosowania się w budynku mieszkalnym, gdzie prowadzony jest najem krótkoterminowy w	Uwaga jest niezasadna. Intencją przedmiotowego rozwiązania jest ułatwić spełnienie wymagań przeciwpożarowych. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to

		więcej niż 6 mieszkaniach, do wymogów bezpieczeństwa pożarowego jak dla obiektów zamieszkania zbiorowego (ZL V). Spełnienie tych, znacznie bardziej restrykcyjnych wymogów wiązałoby się z koniecznością istotnej ingerencji w konstrukcję budynku (np. konieczność zaprojektowania dodatkowej klatki schodowej służącej ewakuacji) co w praktyce uniemożliwia dostosowanie istniejących obiektów do projektowanych regulacji. Powyższa regulacja doprowadzi do całkowitego zmarginalizowania sektora najmu krótkoterminowego oraz uszczuplenia oferty noclegowej. Ustawodawca zapomina przy tym, że najem krótkoterminowy wpływa pozytywnie na ruch turystyczny w Polsce, a tym samym na działalność lokalnych przedsiębiorców m.in. z branży gastronomicznej, usługowej czy handlowej, którzy wszak korzystają na wzmożonym zainteresowaniu ich regionem wśród turystów. Ta forma zakwaterowania charakteryzuje się również relatywną dostępnością cenową, oferując realną szansę korzystania z oferty turystycznej również mniej zamożnym mieszkańcom naszego kraju. Uważamy, że właściwym krokiem do zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego jest rezygnacja z nadmiarowego w skutkach art. 35 ust. 2a i dopuszczenie funkcjonowania w oparciu o dotychczasową kategorię ZL IV właściwą dla budynków mieszkalnych oraz wprowadzenie zamiast niego listy wymogów minimalnego wyposażenia, jakie powinny posiadać konkretne lokalne mieszkalne wykorzystywany w celach najmu krótkoterminowego. W ten sposób zwiększymy warunki bezpieczeństwa w lokalach, gdzie prowadzony jest najem, jednocześnie dając realną możliwość dostosowania się do przepisów, czego nie można powiedzieć o projekcie w obecnym kształcie. Przedmiotowa zmiana w sposób rażący wykracza również poza zakres niezbędnego dostosowania polskiego porządku prawnego w celu zapewnienia efektywności rozporządzenia Parlamentu Europejskiego 2024/1028 w krajowym porządku prawnym. Rozporządzenie to wskazuje, że zakresem jego regulacji objęte są lokale mieszkalne, z wyraźnym wyłączeniem obiektów hotelowych oraz podobnych (art. 3 pkt 1 lit. a). Proponowane regulacje przesadzają o skutku w postaci zmiany funkcji budynku (poprzez	poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej i nie przewiduje się jego dalszych modyfikacji.
--	--	--	---

		szeroko zakrojone zmiany budowlane wywołane koniecznością dostosowania do kat. ZL V) na niemieszkalny. Analogiczne wymogi w zakresie dostosowania lokali w a aspekcie bezpieczeństwa ppoż. występują w miastach europejskich, w których skala lokali dostępnych w ramach najmu krótkoterminowego znacznie przewyższa tę obserwowaną w Polsce, np. w Madrycie, Lizbonie czy Rzymie.” „Wnosimy o rezygnację z wprowadzenia art. 35 ust. 2a na rzecz wzmocnienia bezpieczeństwa pożarowego konkretnych lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Wzorując się na uregulowaniach w innych krajach UE, zasadne byłoby wprowadzenie w <i>Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie</i>, osobnej kategorii dla lokali mieszkalnych, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy oraz nakazania stosowania w nich następujących, obligatoryjnych elementów wyposażenia lokali, m.in.: • czujki dymu - w każdym pomieszczeniu • czujki dwutlenku węgla, gazu – tam gdzie odbywa się spalanie/gdzie jest wykorzystywany gaz • czujki hałasu – informujące na bieżąco o przekroczeniu dopuszczalnych norm • koce gaśnicze, gaśnice – wraz z oznaczeniem ich lokalizacji • instrukcje postępowania na wypadek pożaru • regulaminy porządkowe • apteczki • bezprowodowe dźwiękowe systemy ostrzegania o pożarze (sporządzone na bazie przepisów ppoż. w innych europejskich metropoliach: Paryżu, Barcelonie, Madrycie, Lizbonie)”	Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji. Rozporządzenie wykonawcze do zmienianej ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych będzie stosownie regulować szczegółowe wymogi odnośnie wyposażenia.
3.	<u>„Przepisy przeciwpożarowe – brak precyzji w zakresie skutków nowych regulacji”</u>	„Pragniemy zwrócić uwagę na niedostateczne określenie skutków przekroczenia pułapu 6 lokali mieszkalnych, określonego w przepisach. Z punktu widzenia osób prowadzących lub zamierzających podjąć działalność najmu krótkoterminowego świadczoną w lokalach mieszkalnych, nie jest jasne:	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe uregulowanie nie powinno wzbudzać wątpliwości interpretacyjnych. Projektowane przepisy dotyczące wymogów przeciwpożarowych powstały we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony

			1) czy o zastosowaniu przepisu art. 35 ust. 2a wobec danego lokalu decydować będzie moment wpisu tego lokalu do ewidencji („kto pierwszy ten lepszy”?) – co zapewne prowadziłoby do naruszenia zasady konstytucyjnej równości wobec prawa poprzez uprzywilejowanie pierwszych zgłaszających 2) jaki skutek dla pierwszych sześciu lokali, będzie miało rozpoczęcie prowadzenia najmu krótkoterminowego w siódmym lokalu? – czy będzie oznaczało to automatyczną zmiany warunków bezpieczeństwa ppoż. we wszystkich lokalach, również pierwszych sześciu? czy zaprzestanie – na skutek wprowadzenia art. 35 ust. 2a - prowadzenia działalności najmu krótkoterminowego w lokalach, w których była ona do tej pory świadczona, będzie rodziło odpowiedzialność odszkodowawczą wobec podmiotów, które utraciły możliwość zarobkowania z tego tytułu?”	przeciwpożarowej. W stosunku do pierwotnej wersji projektu znacznie rozbudowano też przepisy dostosowawcze określone w projektowanym art. 5. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji
	4.	<u>„Strefy wyłączenia działalności innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”</u>	„Pragniemy zwrócić uwagę na nieostrość przesłanek uzasadniających podjęcie uchwały o ustaleniu strefy, w której wyłączona jest działalność innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. Jeżeli przesłanką wydania zakazu ma być bezpieczeństwo i porządek publiczny, obligatoryjne do wykazania powinno być naruszenie tego bezpieczeństwa i porządku w związku z funkcjonowaniem najmu krótkoterminowego. W związku z tym w procesie wydawania uchwały obligatoryjne powinno być zasięgnięcie na te okoliczności opinii właściwego miejscowo komendanta Policji (i ew. straży gminnej/miejskiej). Ponadto, nie jest jasne jak rozumieć element wytycznej do wydania uchwały w zakresie wyrażenia „charakter budynku” – skoro ustawa pozwala na realizowanie najmu krótkoterminowego w budynkach mieszkalnych, to na jakiej podstawie charakter budynku miałby stanowić jednocześnie przesłankę zakazania tego najmu przez radę gminy? Co więcej, użycie zwrotu „w szczególności” nadaje katalogowi przesłanek charakter otwarty, co umożliwia arbitralne podejmowanie uchwał w oparciu o inne przesłanki niż wymienione wprost w art. 44b. ust. 1.	Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana, np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru

		Zaproponowana treść przepisu ma na celu wprowadzenie jasnych przesłanek, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia gminy. Wprowadzenie minimalnego zakresu przedmiotowego uchwały, gwarantując zachowanie odpowiednich standardów merytorycznych i minimalizuje ryzyko podjęcia uchwały w sposób arbitralny. Ingerencja w sposób wykonania prawa własności wymaga bowiem stosownego uzasadnienia, które będzie poddawać się kontroli sądów administracyjnych. O konieczności zawarcia właściwego uzasadnienia dla wszelkich ograniczeń wprowadzonych dla najmu krótkoterminowego świadczy m.in. poniższy cytat z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2024/1028, w którym europejski prawodawca, w następujący sposób powołuje się na orzecznictwo TSUE: <i>Jak jasno wynika bowiem z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości, państwa członkowskie mają obowiązek uzasadnić ewentualne ograniczanie wynajmującym dostępu do rynku <u>na podstawie danych i dowodów</u>.</i> Stąd, postulowana zmiana doprecyzowująca zasady wydawania uchwał ustanawiających strefy ograniczające funkcjonowanie najmu krótkoterminowego w innych obiektach jest nie tylko zasadna, ale konieczna w świetle orzecznictwa sądów europejskich. Warto przyrzeć się również regulacjom w innych miastach UE, gdzie umożliwiono ograniczanie skali najmu krótkoterminowego. Dla przykładu w Lizbonie zmiany prawne tłumaczone są potrzebą balansu pomiędzy sektorem turystycznym a mieszkaniowym. Dlatego, możliwość wprowadzenia regulacji ograniczającej najem krótkoterminowym w danym obszarze miasta jest uzależniona od przekroczenia procentowego progu (tzw. wskaźnik nasycenia) lokali wynajmowanych krótkoterminowo względem wszystkich mieszkań w dzielnicy. <u>Dopiero wówczas możliwe jest wprowadzenie ograniczeń!</u> Tymczasem, w projekcie nie przedstawiono żadnych podobnych mechanizmów, umożliwiając arbitralne wprowadzanie stref bez jakichkolwiek analiz. Ponadto, w Lizbonie funkcjonuje okresowy mechanizm weryfikacji stref co 2 lata, tak aby móc bieżąco badać i reagować na	budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych. Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo, w tym prawa podmiotowe. Podkreślić jednak należy, iż usunięto z pierwotnego brzmienia projektu sformułowanie „nie krótszy niż 5 lat”.
--	--	---	---

		ewentualne negatywne skutki ich wprowadzenia. Projektowana regulacja zakłada natomiast minimalny czas funkcjonowania strefy na okres 5 lat, co może doprowadzić do „zabetonowania” regulacji, która okazała się niekorzystna dla gminy i jej mieszkańców” „Proponowane brzmienie przepisu: „Art. 44b. 1. Rada gminy może na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze uchwały, ustalić strefę, w której wyłączona jest działalność innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, mając na względzie w szczególności charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne. 1a. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 gmina występuje o opinię właściwego miejscowo komendanta powiatowego (rejonowego, miejskiego) Policji przedstawiającą w szczególności dane dotyczące dotychczasowych naruszeń porządku i bezpieczeństwa występujących w związku ze świadczeniem usług hotelarskich w innych obiektach, o których mowa w art. 35 ust. 2, w szczególności w lokalach mieszkalnych. 5. Uchwała, o której mowa w ust. 1 określa: 1) granice strefy, o której mowa w ust. 1 2) dodatkowe sposoby podania do publicznej wiadomości treści uchwały o ustanowieniu strefy, o której mowa w ust. 1. 3) przesłanki na jakich gmina oparła się ustanawiając strefę oraz jej granicę, Dodanie ust. 5a o następującej treści: 5a. Uchwała o której mowa w ust. 1 zawiera ponadto następujące elementy: 1) uzasadnienie, 2) analizę skutków dotychczasowego wpływu działalności obiektów, których działalność ogranicza uchwała na porządek i bezpieczeństwo publiczne sporządzoną w szczególności w oparciu o opinię, o której mowa w ust. 1a, 3) analizę skutków ekonomicznych i społecznych ustanowienia strefy. ”	
--	--	---	--

	5.	odpowiedzialność klienta	„Przepisy nie przewidują ponoszenia realnej odpowiedzialności Klienta za szkody wyrządzone w obiekcie. Fakt jednoczesnego korzystania z rezerwacji przez kilku gości prowadzi dziś do sytuacji, w której dochodzenie roszczeń na drodze cywilnej lub przypisanie odpowiedzialności karnej są niemożliwe z uwagi na brak możliwości wskazania konkretnego sprawcy, który wyrządził szkodę. W związku z powyższym, aby umożliwić dochodzenie roszczeń za ponoszone szkody – w tym te wyrządzone potencjalnie w częściach wspólnych budynku – konieczne jest dodanie przepisu wskazującego na ponoszenie odpowiedzialności przez Klienta. Odpowiedzialność ta powinna obejmować skutki działań osób, które zaprosił do lokalu w ramach korzystania z noclegu. W ten sposób podniesiona zostałaby świadomość Klientów w zakresie negatywnych skutków działań ich oraz gości zaproszonych przez nich do obiektu. Przepis działałby przede wszystkim w sposób prewencyjny, zwiększając poczucie odpowiedzialności za wyrządzone szkody. Zasadne byłoby również zwiększenie transparentności, między innymi poprzez zobowiązanie do złożenia oświadczenia o prawdziwości danych osobowych zawartych w rezerwacji, tak aby możliwa była późniejsza identyfikacja Klienta.” „Dodanie do art. 44c ust. 3 oraz 4 3. Klient w ramach usługi hotelarskiej świadczonej w innym obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust.2 stanowiącym lokal mieszkalny, ponosi odpowiedzialność za szkody w tym lokalu lub częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal, powstałe w wyniku działania lub zaniechania: 1) klienta, 2) pozostałych osób objętych umową o świadczenie usług hotelarskich zawartą z klientem, 3) innych gości przebywających w lokalu w okresie świadczenia usługi na rzecz klienta. 4. Zawierając umowę o świadczenie usług hotelarskich w innym obiekcie hotelarskim, o którym mowa w art. 35 ust. 2 klient zobowiązany jest wskazać imię i nazwisko wszystkich osób na rzecz których zawierana jest umowa oraz oświadczenie o prawdziwości przekazanych danych.”	Niezasadnym byłoby regulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały już szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji. Obecne obowiązujące ogólne zasady Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań pozwalają na dostateczną identyfikację klienta. Nie ma potrzeby więc tworzenia w tym zakresie dodatkowych przepisów.
--	----	--------------------------	--	--

	6.	Sposób użytkowania lokalu	„Sposób określenia wymogów ppoż. dla lokalu mieszkalnego w związku z prowadzeniem w nim najmu krótkoterminowego – w razie spełnienia tych wymogów – skutkuje zmianą sposobu użytkowania lokalu bądź całego budynku albo jego części – z lokalu mieszkalnego na lokal usługowy w ramach usług zamieszkania zbiorowego. Jest to bezpośrednio skutek zastosowania art. 71PrBud do oceny następstw dostosowania budynku do wyższych wymagań przeciwpożarowych w ramach zmiany kategorii z ZLIV na ZLV. Jest to całkowicie niezamierzony przez Autorów projektu skutek, który jednocześnie pozostaje w rażącej sprzeczności z celem regulacji oraz z ustaleniami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego 2024/1028, które w elementarny sposób dotyczy działalności w lokalach mieszkalnych. W myśl ww. art. 71 PrBud przez zmianę sposobu użytkowania rozumie się w szczególności podjęcie działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego. W obecnym brzmieniu projekt brak jest możliwości uznania, że zastosowanie przepisów projektowanej ustawy będzie stanowić przypadek szczególny, wyłączony spod tej regulacji. Wymaga to uregulowania wprost w przepisach. Zmiana kwalifikacji lokalu z mieszkalnego na użytkowy doprowadziłaby w większości przypadków do wtórnej niezgodności z aktami planistycznymi (zabudowa ta jest bowiem realizowana w oparciu o plany miejscowe, gdzie jedyną lub dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa). W praktyce, byłby to kolejny krok prowadzący do zmarginalizowania tego segmentu zakwaterowania. Uwaga PZFD jest zgodna z intencją Autorów projektu, ujętą w treści OSR dla projektu ustawy, w którym znalazła się następująca informacja: <i>projekt ustawy nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe, a wyłącznie procedurę dostosowania lokalu do wymogów przeciwpożarowych.</i> Wnosimy zatem o wpisanie do projektu ustawy wprost przepisu o braku zmiany kwalifikacji lokali mieszkalnych, w których prowadzone są usługi najmu krótkoterminowego (hotelarskie) na lokale użytkowe, zgodnie z intencją wyrażoną w OSR.”	Uwaga jest niezasadna. Uzupełnianie tekstu aktu normatywnego w przedmiotowym zakresie miałoby charakter <i>superfluum</i>. Wystarczające jest, dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości, wskazanie tego w OSR. Ponadto, zgodnie z uwagą MRiT, OSR został pod tym względem stosownie rozwinięty poprzez dodanie zdania, iż przedmiotowa kwestia wynika z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
--	----	---------------------------	---	--

			„Dodanie ust. 2b do art. 35 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych 2b. Jeżeli innym obiektem, w którym świadczone są usługi hotelarskie jest lokal mieszkalny, spełnienie przez niego wymagań, o których mowa w ust. 2 oraz ust. 2a oraz fakt świadczenia w nim tej usługi nie stanowi zmiany sposobu użytkowania w rozumieniu art. 71 ustawy Prawo budowlane.”	
	7.	Przepisy wykroczeniowe	„Aby podnieść komfort mieszkańców budynków mieszkalnych, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, postulujemy o przepisy dające realne narzędzia egzekwowania kar za zachowania gości zakłócające porządek publiczny i ciszę nocną. W związku z powyższym postuluje się dodanie do kodeksu wykroczeń kary penalizującej zakłócanie porządku w związku z korzystaniem z usług hotelarskich (w tym najmu krótkoterminowego prowadzonego w lokalach mieszkalnych). W innym wypadku możliwość egzekwowania przestrzegania obowiązków, o których mowa w projektowanym art. 44c ust. 2 pkt 2 i 3 może mieć charakter iluzoryczny.” „Dodanie do art. 51 kodeksu wykroczeń § 2b: § 1. Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. (...) § 2b. Kto popełnia czyn określony w § 1 albo 2 w związku z korzystaniem z obiektów hotelarskich albo innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny nie niższej niż 2000 złotych.”	Uwaga jest niezasadna. W przekonaniu MSiT nie ma potrzeby dokonywania nowelizacji Kodeksu wykroczeń w większym stopniu, niż przewiduje się to w przedmiotowym projekcie. Proponowane w projekcie rozwiązania w połączeniu z istniejącymi już regulacjami zapewnią adekwatną i proporcjonalną ochronę porządku publicznego.
	8.	Przepisy przejściowe	„Uważamy, że wprowadzenie vacatio legis dla art. 1 pkt 3 oraz art. 1 pkt 9 jest właściwe. Świadczy to również o świadomości ustawodawcy, co do fundamentalnych zmian, jakie wspomniane wyżej przepisy niosą dla sektora najmu krótkoterminowego. Mając to na uwadze, uważamy, że wspomniane okresy przejściowe nie gwarantują właściwego zabezpieczenia sytuacji prawnej właścicieli mieszkań, którzy prowadzili działalność przed wejściem w życie projektowanej ustawy. Ochrona praw nabytych stanowi jeden z fundamentów demokratycznego państwa prawnego, ponieważ gwarantuje, że	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowe instytucje są konieczne w proponowanym kształcie, aby prawa wszystkich podmiotów związanych ze zjawiskiem najmu krótkoterminowego były poszanowane. W opinii MSiT w sposób adekwatny wyważono w projekcie te prawa.

		uprawnienia uzyskane legalnie na podstawie obowiązujących przepisów nie zostaną arbitralnie odebrane lub ograniczone - co będzie miało miejsce w związku z wejściem w życie projektowanych przepisów art. 35 ust. 2a oraz art. 44b. Tym samym, wnosimy o umożliwienie zachowania dotychczasowych uprawnień, co zapewni pewność i stabilność obrotu gospodarczego, chroniąc uzasadnione oczekiwania tych, którzy legalnie ukształtowali swój model biznesowy w oparciu o wcześniejsze regulacje. Podobne środki prawne podjęte zostały w krajach, na które z uwagi na skalę sektora turystyki fakt istnienia najmu krótkoterminowego wpłynął nieporównywalnie mocniej, w tym Portugalii, gdzie zakazano wydawania nowych licencji, nie ingerując jednak w wydane dotychczas i uznając okoliczność prowadzenia działalności w zakresie najmu krótkoterminowego za prawo nabyte podlegające ochronie. Tymczasem przepisy w projektowanej ustawie ingerują zarówno w działalność przyszłą, jak i tą prowadzoną na dotychczasowych zasadach, co podważa zaufanie do Państwa i pewność obrotu gospodarczego. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wyrażony został pogląd, iż zasada ochrony praw nabytych jest ściśle związana z zasadami bezpieczeństwa prawnego i ochrony zaufania do państwa i prawa, a więc wynika z zasady państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji (wyrok z 4 kwietnia 2006 r., K 11/04). Ponadto, sprowadza się ona do takiego nakazu stanowienia i stosowania prawa, by obywatel mógł układać swoje sprawy w zaufaniu, że nie naraża się na skutki prawne, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji (wyrok z 2 czerwca 1999 r. o sygn. K 34/98). Kategoryczny zakaz prowadzenia działalności w zakresie najmu krótkoterminowego będzie stanowił naruszenie tej zasady właśnie dlatego, że obywatele, którzy podjęli się inwestycji polegającej na zakupie lokalu i prowadzeniu w nim najmu krótkoterminowego nie mogli przewidzieć wprowadzenia zakazu i jego konsekwencji - prowadzących bezpośrednio do braku możliwości prowadzenia działalności w oparciu o dotychczasowy model biznesowy. Warto nadmienić również, że w orzecznictwie TK (wyrok z 17 marca 2008 r. K 32/05), pojawia się wątek konieczności	Przepisy przeciwpożarowe chronią podstawowe wartości w państwie prawnym, jakim są życie i zdrowie ludzi. Rozwiązania dotyczące tych wymogów stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. W odniesieniu zaś do projektowanych stref zakazu zostały one pomyślane jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania,
--	--	--	--

			zapewnienia jednostce rekompensaty za utracone prawo - w tym przypadku prowadzenia działalności o określonym charakterze - czego nie zagwarantowano w projekcie niniejszej ustawy." „Art. 5a W stosunku do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie i które na dzień wejścia w życie niniejszej ustawy były wpisane do właściwej ewidencji, przepisów art. 1 pkt 3 oraz art. 1 pkt 9 nie stosuje się – pod warunkiem dostosowania tych wpisów zgodnie z wymogami i w terminie określonym w art. 5.”	która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. Bez tej kompetencji gmina nie posiadałaby dostatecznych narzędzi do zapewnienia swoim mieszkańcom bezpieczeństwa i porządku publicznego. Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo, w tym prawa podmiotowe.
	9.	Zmiany w ustawie o własności lokali	„Ponadto, sugerujemy, aby w ustawie o własności lokali umożliwić wprost podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążeń z tytułu wydatków ponoszonych na utrzymanie części wspólnych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego. Taka uchwała mogłaby być potencjalnie uzasadniona z uwagi na zwiększenie intensywności użytkowania części wspólnych przez rotujących często gości.”	Uwaga jest niezasadna. Wykracza ona poza przedłożenie legislacyjne.
Fundacja Polskie Hotele Niezależne	1.	Art. 44	„- w art. 44: po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu: <i>„3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu.”</i> dodać w formę regulaminu fizyczną lub elektroniczną. Proponowany zapis:	Uwaga jest niezasadna. W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu. Projektowany przepis nie wymaga większej liczby zmian. Podkreślić należy potrzebę zachowania papierowej wersji regulaminu ze względu na osoby wykluczone cyfrowo.

			<i>„3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w formie fizycznej lub ogólnodostępnej elektronicznej (kod QR lub podobne rozwiązanie technologiczne) w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu.”</i> Uzasadnienie: We współczesnym świecie forma elektroniczna jest praktyczna i powszechnie stosowana, ale informacja powinna być dostępna w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub innym obiekcie, oraz ogólnodostępna nie tylko dla gości, ale też mieszkańców, aby wszyscy mieli dostęp do regulaminu porządkowego pomagającego utrzymać spokój i bezpieczeństwo.”	
	2.	Art. 44b	- w art. 44b <i>1. Rada gminy może na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze uchwały, ustalić strefę, w której wyłączona jest działalność innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, mając na względzie w szczególności charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne.</i> <i>2. Strefą, o której mowa w ust. 1, jest wyodrębniona część terytorium gminy, na której terenie czasowo nie mogą być świadczone usługi hotelarskie w obiektach, o których mowa w art. 35 ust. 2, na zasadach określonych ustawą.</i> Zamienić w ust. 1 „innych obiektów” na „lokali mieszkalnych” oraz w ust. 2 „obektach, o których mowa w art. 35 ust. 2” na „lokali mieszkalnych”. Uzasadnienie: Na rynku funkcjonują budynki o przeznaczeniu niemieszkalnym w których całość lokali jest przeznaczona pod najem	Uwaga jest niezasadna. Pojęcie innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie jest adekwatną kategorią dla instytucji strefy zakazu uchwalanej przez radę gminy.

			krótkoterminowy. W takich obiektach nie ma konfliktu turystów z mieszkańcami, ich funkcjonowanie nie wpływa na ceny wynajmu mieszkań oraz spełniają one normy przeciwpożarowe dla budynków zakwaterowania. Zakaz świadczenia usług hotelarskich dotyczący budynków niemieszkalnych zakwaterowania i lokali w nich się znajdujących byłby sprzeczny z ich przeznaczeniem jako budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego lub ich części oraz niezrozumiały. W przeciwieństwie do budynków mieszkalnych z mieszkaniami, których podstawowym przeznaczeniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a w takich aglomeracjach (budynkach mieszkaniowych) świadczone są usługi najmu. Stąd propozycja doprecyzowania – „lokali mieszkalnych” czy też „mieszkań”.	
	3.	art. 45f	„- w art. 45f. 1. <i>„Kto świadcząc usługi hotelarskie bez uzyskania zaszeregowania albo zaszeregowania i kategoryzacji, używa oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, podlega karze administracyjnej do 50 000 zł”</i> Proponujemy zmianę na 100 000 zł. Uzasadnienie: Proponujemy zwiększenie kwoty z uwagi, iż są to obiekty, które nie działają jako pojedyncze lokale a jako zorganizowany „hotel” nie mający zaszeregowania.”	Uwaga nie jest zasadna. Obecnie przewidziana maksymalna sankcja pieniężna za przedmiotowy delikt administracyjny nie wymaga zwiększenia.
	4.	Art. 45g	„- w art. 45g. 1. <i>„Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które działają z naruszeniem obowiązków lub warunków określonych w art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług</i>	Uwaga nie jest zasadna. Obecnie przewidziana maksymalna sankcja pieniężna za przedmiotowy delikt administracyjny nie wymaga zwiększenia.

			krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724, podlegają karze pieniężnej w wysokości do 50 000zł za każde naruszenie” Proponujemy 100 000zł za każde naruszenie Uzasadnienie: Proponujemy zwiększenie kwoty z uwagi, iż dużą rolę a nawet główną w uporządkowaniu najmu krótkoterminowego będą odgrywały portale internetowe. ”	
	5.	Przepisy dostosowujące	„- w art. 3. <i>Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, dane, o których mowa w art. 42 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, uzyskane przed dniem 20 maja 2026 r., przekazuje do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych do dnia 30 czerwca 2026 r.</i> Proponujemy wskazać datę do dnia 30 września 2026r. Uzasadnienie: w naszej ocenie 30.06.2026 jest zbyt krótkim okresem wdrożenia mając na względzie iż ustawa może wejść w życie w maju 2026r. Ponadto wchodzimy o okres wakacyjny i brak wdrożenia i dokonania wpisu może społecznie zadziałać niekorzystnie.”	Uwaga jest zasadna. W projekcie naniesiono przedmiotową zmianę.
Izba Turystyki Rzeczypospolitej Polskiej	1.	uzasadnienie	„W ocenie Izby Turystyki Rzeczypospolitej Polskiej nie sposób uznać za miarodajne analiz dokonanych w okresie wystąpienia największych anomalii w działaniu branży turystycznej w ostatnich trzech dekadach. W konsekwencji również wnioski postawione na podstawie przeprowadzonych analiz nie zyskują na uznanie.”	Uwaga jest niezasadna. Dokonane analizy są odpowiednie do charakteru normowanych zjawisk.
	2.	uzasadnienie	„Jako cel ustawy wskazywane jest doprecyzowanie przepisów regulujących świadczenie usług hotelarskich w Polsce, co ma przełożyć się na przepisy regulujące świadczenie usług hotelarskich i sprawić, że ustawowo zdefiniowane pojęcie usług hotelarskich będzie uwzględniało zjawisko najmu	Uwaga jest niezasadna. W opisanej w przedmiotowej uwadze sytuacji projektowana ustawa znajdzie zastosowanie. Wynika to wprost z projektowanej definicji: usługi hotelarskie –

			krótkoterminowego. Dzięki temu rozwiązaniu będzie można skuteczniej przeciwstawić się zjawisku tzw. szarej strefy w zakresie świadczenia usług hotelarskich, w tym najmu krótkoterminowego. Jednakże w ocenie ITRP cel ten nie może zostać osiągnięty, ze względu na łatwość z jaką przedsiębiorca może uwolnić się od reżimu obowiązywania ustawy (wystarczy spisywać umowę na mniejszą niż wymagana ustawą liczbę dni i ponownie zawierać umowy).”	krótkoterminowe, trwające krócej niż 30 dni jednorazowo w stosunku do jednego klienta, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych.
	3.	Art. 35 ust. 2a	„ITRP wnioskuje o wykreślenie z projektu art. 35 ust. 2a, gdyż przepis spowoduje zalegalizowanie lokali, które nie spełniają wymogów ochrony p. pożarowej Przepis ten stanowi próbę obejścia rygorystycznych norm ochrony przeciwpożarowej. Umożliwi on legalizację działalności hotelarskiej w lokalach, które nie spełniają wymogów bezpieczeństwa właściwych dla ich rzeczywistej funkcji. Specjalistyczne wymogi ppoż. powinny wynikać z warunków technicznych, a nie z arbitralnych zwolnień ustawowych opartych na liczbie lokali czy miejsc noclegowych.”	Uwaga nie jest zasadna. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według

				obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
	4.	Definicja przedsiębiorcy	„dla maksymalnego zwiększenia zabezpieczenia osób korzystających z najmu krótkoterminowego konieczne jest by omawiana Ustawa miała zastosowanie wobec wszystkich podmiotów świadczących usługi najmu krótkoterminowego na na zasadach komercyjnych a nie tylko przedsiębiorców (tzn związki wyznaniowe, szkoły, fundacje ,stowarzyszeni itp) oferujące takie usługi zgodnie z ogólnymi przepisami o działalności gospodarczej”	Uwaga jest niezasadna. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
	5.	Art. 40	„Wyrażamy nadzieję że stworzone będą szczegółowe przepisy określające ",kiedy brak możliwości przeprowadzenia kontroli będzie podstawą do wykreślenia obiektu z ewidencji”	Uwaga jest niezasadna. Zgodnie z projektowanym art. 40 ust. 4b wójt (burmistrz, prezydent miasta) zawiesza wpis do ewidencji do czasu poddania się kontroli, o której mowa w art. 38 ust. 3, jeżeli otrzyma informację o nie poddaniu się kontroli, o której mowa w ust. 4a przez przedsiębiorcę. Nie wspomina się tu zatem o wykreśleniu. Co więcej, przesłanki są jasno określone i zbędne byłoby to bardziej szczegółowo regulować.

	6.	art. 44b	„Stworzone będą jawne i ogólnie dostępne informacje o wyznaczonych strefach , których wyłączona jest działalność innych obiektów w których świadczone są usługi hotelarskie Art.44b”	Uwaga jest niezasadna. Każda uchwała rady gminy musi podlegać opublikowaniu i być dostępna BIP. Do właściwości gminy należy prowadzenie stosownej polityki informacyjnej odnośnie gminnych aktów prawa miejscowego.
	7.	Administracyjne kary pieniężne	„Przyjęta w projekcie wysokość kar (do 50.000 zł) wykreślenie lokalu z ewidencji ” a ponowna „możliwość uzyskania wpisu do ewidencji będzie możliwa dopiero po upływie 1 roku od dnia wykreślenia obiektu z zakazem świadczenia usług hotelarskich jest karą rażąco wysoką W ocenie ITRP sytuacja ta może prowadzić do zwiększenia tzw szarej strefy co stanowić będzie w sposób oczywisty zagrożenie dla konsumentów-klientów i sprzeczne jest z interesem publicznym”	Uwaga jest niezasadna. Projektowane sankcje są adekwatne do skali stypizowanych naruszeń.
Pomorska Regionalna Organizacja Turystyczna	1.	Art. 1.ust.1pkt a	„Art. 3 ust.1 pkt 8 proponuje się brzmienie: usługi hotelarskie – krótkoterminowe, trwające krócej niż 30 dni jednorazowo w stosunku do jednego klienta, ogólnie dostępne zakwaterowanie w domu, mieszkaniu, pokoju, miejscu noclegowym, a także na polu namiotowym lub kempingu (campingu), w każdym innym obiekcie świadczącym zakwaterowanie” Definicja usług hotelarskich powinna jednoznacznie wskazywać na wszystkie obiekty świadczące usługi hotelarskie (noclegowe), czyli te w których są prowadzone usługi zakwaterowania krótkoterminowego. Zatem proponuje się doprecyzowanie przez uwzględnienie dodatkowego zapisu „w każdym innym obiekcie świadczącym zakwaterowanie”.”	Zawarta w przedmiotowym projekcie definicja usług hotelarskich jest jednoznaczna i nie wymaga dalszych udoskonaleń, aby objąć swym zakresem wszystkie relewantne obiekty.
	2.	Art. 1 ust. pkt a	„Należy rozpatrzyć także uwzględnienie obecnie, potocznie obowiązujących definicji, takich jak: • zakwaterowanie, a także definicji, które wprowadza rozporządzenie PE i Rady w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, takich jak np.:	Niezasadnym jest wprowadzanie do projektu ustawy dodatkowych definicji np. pojęcia „zakwaterowania”, gdyż przedmiotowy projekt wyraźnie wiąże najem krótkoterminowy z pojęciem usług hotelarskich i to one mają kluczowe znaczenie dla całej ustawy, a nie inne, szczegółowe pojęcia, służące do oznaczenia

		• wynajmujący, który oznacza osobę fizyczną lub prawną, świadczącą lub zamierzającą świadczyć zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, usługę krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych odpłatnie za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym; • najemca, który oznacza osobę fizyczną, wynajmującą jednostkę od wynajmującego; usługa krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oznaczającą krótkoterminowy, odpłatny wynajem jednostki, wykonywany zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, jak określono dalej w prawie krajowym. Napotykaemy na wiele określeń odnoszących się do tej samej czynności z zakwaterowanie, wynajmowaniem, użyczenie za opłatą czy odstąpienie lokalu za opłatą. Wszystkie odnoszą się do najmu krótkoterminowego”	czynności składających się na usługi hotelarskie. Nie jest również zasadnym wprowadzać definicje pojęć zawartych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz.Urz.UE.L z 2024 r. str. 1028), albowiem obowiązuje ono bezpośrednio i nie wymaga implementacji.
	3.	Art. 1 pkt 1 b „Art. 3 ust.1 pkt.14 Projekt uwzględnia wprowadzenie definicji przedsiębiorcy, jednak należy uwzględnić wszystkie możliwości wynajmu krótkoterminowego tj. dla osób fizycznych prowadzących wynajem bez rejestracji działalności gospodarczej Celem ustawy regulującej świadczenie usług hotelarskich powinno być zapewnienie przejrzystości rynku oraz bezpieczeństwa konsumentów. W tym kontekście wszystkie obiekty świadczące usługi hotelarskie – niezależnie od formy własności czy statusu podmiotu wynajmującego (osoba fizyczna, przedsiębiorca) – powinny być ujęte w ewidencji. Tylko pełna i jednolita ewidencja umożliwia organom administracji publicznej skuteczne monitorowanie jakości usług, przestrzegania standardów oraz realizację obowiązków wynikających z przepisów prawa.”	Uwaga nie jest zasadna. Poprzez wprowadzenie definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2211 z późn. zm.) pojęcie przedsiębiorcy na gruncie przedmiotowego projektu obejmuje także prowadzących działalność odpłatną. Nie jest więc potrzebne rozszerzanie zakresu podmiotowego projektu ustawy

	4.	Art.1 ust.1 pkt 3	„Art. 35 ust. 2 a Tak sformułowany zapis art. 35 ust. 2 a jest skomplikowany i dla przeciętnego obywatela może być trudny do zrozumienia, co rodzi liczne pytania oraz wątpliwości. Nie określono skutków prawnych związanych z przekroczeniem wskazanych parametrów, w szczególności limitu liczby lokali wykorzystywanych do świadczenia usług hotelarskich. Nie określono , jak powinien postąpić organ gminy w sytuacji, gdy w ewidencji figuruje już budynek zarejestrowany z 6 lokalami i 30 miejscami noclegowymi, a inny przedsiębiorca składa wniosek o wpis kolejnego apartamentu w tym samym obiekcie Nie określono , kto ma sprawdzać spełnienie warunków przeciwpożarowych - Organ gminy czy straż pożarna i na jakiej podstawie, opinii straży pożarnej lub rzeczoznawcy przeciwpożarowego?”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany art. 35 ust. 2a został opracowany we współpracy z MSWiA. Jest on jasny i nie budzi wątpliwości. Zgodnie z uwagą MSWiA wymagana będzie opinia osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
	5.	Art. 1 ust.3 pkt 3	„Art. 35 ust. 2a Zapis jest niejednoznaczny Należy wprowadzić sztywny zapis dot. spełnienia wymogu w zakresie spełnienia war. przeciwpożarowych, może to być opinia rzeczoznawcy p.poż. potwierdzająca spełnienie tych wymagań co do samych obiektów W obecnie obowiązujących przepisach wnioskodawca składa oświadczenie i w konsekwencji nie ma żadnego potwierdzenia tego faktu, że spełnia wymogi przeciwpożarowe w lokalu wynajmowanym. Zgodnie z zapisami projektu przedsiębiorca będzie musiał spełnić wymóg do 31 marca 2031 roku, jednak nie określono dokumentu mającego być potwierdzeniem tego faktu dla organu ewidencjonującego obiekt – powinna być to opinia rzeczoznawcy p.poż. wówczas kontrola będzie skuteczna. Ponadto, z całą mocą należy stwierdzić, że proponowane zapisy dot. spełnienia wymagań ppoż, wynikających z ustawy o ochronie ppoż, dla wspomnianych małych obiektów – do 6 pokoi, skupionych w strefie zamieszkania jednorodzinnego , pomimo	Uwaga jest niezasadna. Projektowany art. 35 ust. 2a został opracowany we współpracy z MSWiA. Jest on jasny i nie budzi wątpliwości. Zgodnie z uwagą MSWiA wymagana będzie opinia osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

			terminu spełnienia do 31.03.2031, są wymaganiem za daleko idącym, które powinno być wykonane systemowo przez jst.”	
	6.	Art.1 ust. 4	„Art. 39 ust. 3 obecnie zapisy projektu ustawy zawężają się tylko do przedsiębiorcy lub rolnika Warto rozważyć doprecyzowanie przepisów w taki sposób, aby jednoznacznie wskazywały, że każda osoba planująca udostępnianie lokalu mieszkalnego na krótkoterminowy pobyt (poniżej 30 dni) staje się przedsiębiorcą i wówczas powstaje obowiązek zgłoszenia obiektu do odpowiedniego rejestru oraz spełnienia wymogów formalnych.”	Uwaga nie jest zasadna. Poprzez wprowadzenie definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2211 z późn. zm.) pojęcie przedsiębiorcy na gruncie przedmiotowego projektu obejmuje także prowadzących działalność odpłatną. Nie jest więc potrzebne rozszerzanie zakresu podmiotowego projektu ustawy
	7.	Art. 1 ust. 6 pkt 5	„Art. 41 a ust. 1 pkt 5 Przypadek , w którym: Przedsiębiorca, który rozpoczął świadczenie usług w obiekcie hotelarskim posiadającym zaszeregowanie do rodzaju i nadaną kategorię na podstawie decyzji wydanej innemu przedsiębiorcy, nie wystąpił z wnioskiem o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu w terminie 3 miesięcy od daty rozpoczęcia świadczenia usług w obiekcie (....) Nadmienić należy, iż nowy przedsiębiorca dopełnia terminu i w terminie określonym tj.: 3 miesiące od daty rozpoczęcia świadczenia usług lub też od daty zawiadomienia go przez marszałka o obowiązku potwierdzenia lub zmianę zaszeregowania składa wnioszek. Jednak składa wnioszek bez wymaganych dokumentów budowlanych, sanitarnych oraz przeciwpożarowych. W konsekwencji stosując zapisy uzupełnienia wniosku wynikające z przepisów KPA wnioszek pozostaje bez rozpoznania. Warto rozważyć doprecyzowanie zapisu, aby przedsiębiorca miał obowiązek złożenia kompletnego wniosku w terminie 3 m-cy, lub też by uzyskał potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania.”	Uwaga jest niezasadna. W odniesieniu do projektowanego art. 41a ust. 1 pkt 5 stwierdzić należy, iż jest jednoznaczny i nie wymaga korekty co do oznaczenia terminu 3 miesięcy.

	8.	Art.1 ust.1 pkt 6	„Art. 41b pkt 1 przewiduje się zapis w projekcie: „w wyniku kontroli właściwych organów lub służb stwierdzono powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. Projekt nie definiuje, co znaczy „powtarzające się uchybienia” np. czy wystarczą 2 interwencje? W jakim okresie? Czy muszą zakończyć się mandatem/wnioskiem do sądu? W praktyce będzie to wymagało dowodów z interwencji: notatek urzędowych, zgłoszeń, mandatów/wniosków o ukaranie, zgłoszeń mieszkańców, ewentualnie informacji od zarządców wspólnot. Straż Miejska będzie kluczową dostawcą dowodów do urzędu miasta, co spowoduje wydłużony czas prowadzonego postępowania (celem zgromadzenia wszystkich dowodów w sprawie). W samym projekcie nie ma przepisu, który wprost przyznawałby Straży Gminnej /Miejskiej nowe uprawnienia albo obowiązki. Proces kontroli i decyzji administracyjnych jest głównie po stronie organów ewidencyjnych (wójt/burmistrz/prezydent i marszałek) oraz „osób imiennie upoważnionych” przez te organy. W uzasadnieniu projektu brak jest wzmianki, że docelowo mają to być obowiązki straży gminnych/miejskich, ale w praktyce prawdopodobnie będzie to oznaczało delegowanie zadań do w/w straży. Jeżeli taki jest zamiar ustawodawcy, to wydaje się, że zasadne byłoby wskazanie tego wprost w ustawie, aby uniknąć w przyszłości sporów kompetencyjnych. Dodatkowo największym ryzykiem jest to, że Straż Gminna/Miejska dostanie nowe obowiązki w drodze ustawy, a praktycznie obowiązki bez jasnych ram, finansowania i procedur.”	Projektowany art. 41b pkt 1 jest dostatecznie jasny. Dalsze jego uściślenie stanowiłoby <i>superfluum</i> oraz zbędną kazuistykę. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.
	9.	Art.1 pkt 8a	„Art. 44 ust. 3 pkt 4 Zgodnie z projektem: „imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa”	Uwaga odnośnie projektowanego art. 44 ust. 3 pkt 4 jest niezasadna ze względu na to, że dalsze rozbudowywanie tego przepisu w zakresie wskazanym w uwadze tworzyłoby nadmierną kazuistykę. Projektowany przepis nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych.

		Tak sformułowany zapis, dotyczy literalnie, tylko i wyłącznie, sytuacji naruszającej zasady bezpieczeństwa. Nie dotyczy on innych sytuacji nadzoru nad porządkiem i bezpieczeństwa gości jak i mienia. Proponujemy doprecyzowanie kontaktu przez całą dobę, aby zapewnić możliwość szybkiego reagowania na sytuacje awaryjne, np. awarie techniczne, zakłócenia spokoju czy zdarzenia wymagające interwencji. Obecnie często nr telefonu podane w ogłoszeniu działają tylko w godzinach pracy agencji najmu. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż podawanie imienia i nazwiska oraz nr telefonu stanowi naruszenie przepisów RODO."	
10.	Art.1 pkt 8b	„Art. 44 ust. 3 pkt 3a Zgodnie z projektem: „regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu” Propozycja wykreślenie zapisu „oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu” Obecnie stosowane są również nowe rozwiązania m. in. rozwiązania elektroniczne czyli stosowanie kodu QR, które warto uwzględnić w proponowanych zapisach. Wystarczającym jest umieszczenie regulaminu porządkowego tylko wewnątrz obiektu."	Projektowany art. 44 ust. 3 pkt 3a został zmodyfikowany poprzez wykreślenie sformułowania „na zewnątrz wejścia”, a także dodanie wyrażenia: „na wejściu”.
11.	Art. 1 ust. 11	„Proponuje się brzmienie: „Kary pieniężne określone w art. 45e oraz art. 45f ust. 1 i 2 stanowią dochód jednostki samorządu terytorialnego.” Zgodnie z proponowanym zapisem art. 45f ust. 3 wysokość kar określana jest na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przez marszałka województwa właściwego ze względu na miejsce położenia obiektu, a zatem dochód powinien stanowić dochód jst ze względu na położenie obiektu. Tym bardziej, że dochód ten może zostać wykorzystywany na potrzeby infrastruktury turystycznej jst."	Propozycja, żeby kary pieniężne stanowiły dochód jednostki samorządu terytorialnego jest niezasadna z uwagi na stanowisko Ministerstwa Finansów.

	12.	Art. 1 ust. 11	„Art. 45f pkt 1 Kto świadcząc usługi hotelarskie bez uzyskania zaszeregowania albo zaszeregowania i kategoryzacji, używa oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, podlega karze administracyjnej do 50.000 zł. Powinno być „kategorii” nie „kategoryzacji” Należy doprecyzować koszyk nazw niedozwolonych w jednoznaczny sposób. Przedsiębiorcy w obecnym czasie omijając postępowanie administracyjne w sprawie zaszeregowania obiektu hotelarskiego, stosują różnorodne nazwy własne dla obiektu, a także wprowadzają rozwiązania graficznie w zapisie przyjętej nazwy z użyciem nazwy rodzajowej prawnie chronionej. Widelki od 0 do 50.000 zł to duża wartość, można by doprecyzować kwoty w zależności od przewinienia, by unikać podejrzenia o uznaniowość.”	Uwaga dotycząca projektowanego art. 45f pkt 1 jest zasadna w zakresie poprawienia go – używając w nim wyrazu „kategorii”, a nie „kategoryzacji”. Dokonano stosownych zmian w projekcie.
	13.	Art.1 ust.11	„Art. 45 g, ust.2 Proponuje się brzmienie: „Karę pieniężną, o której mowa w ust.1 , nakłada wójt, burmistrz, prezydent, marszałek, właściwy miejscowo dla danego obiektu, w drodze decyzji administracyjnej , którego dotyczy” Na każdym poziomie – regionalnym i lokalnym, samorządowcy odpowiadają za swoje decyzje i w tym wypadku nie można przenosić tej odpowiedzialności na Marszałka.”	Niezasadne byłoby powierzenie kompetencji nakładania administracyjnych kar pieniężnych innemu podmiotowi niż marszałkowi województwa. Ze względu na charakter stypizowanego deliktu administracyjnego i wiążącego się z tym postępowania kompetencja ta musi być przyznana marszałkowi województwa.
	14.	Art. 5	„Zgodnie z projektem Jednostki samorządu terytorialnego w terminie do 1 lipca 2026 roku muszą dostosować wpis do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie. Natomiast przedsiębiorca lub rolnik świadczący usługi hotelarskie jest obowiązany przedłożyć do 20 maja 2026 roku wymagane dokumenty - co budzi wątpliwości.	Zgodnie z aktualnie proponowanym brzmieniem art. 5 dotychczasowe wpisy do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie zostaną dostosowane do nowych wymogów do dnia 31 października 2026 r

			Istnieje realne zagrożenie techniczne, jednostkom samorządu nie uda się dopełnić terminu, gdyż wnioskodawca w terminie nałożonym ustawą tj. do 20 maja 2026 roku nie dopełni formalności. Zgodnie z proponowanym zapisem gmina ma czas przekazania bazy obiektów świadczących usługi hotelarskie do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych do dnia 30 czerwca 2026 roku.”	
	15.	„UWAGA OGÓLNA”	„Pragniemy zauważyć, że równolegle procedowany jest poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym (RPW/40193/2025) dotyczący wprowadzenia instytucji najmu krótkoterminowego, jako odrębnej usługi prowadzonej na określonych w ustawie warunkach przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem; umowa 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. Oba projekty (Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw oraz poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym regulują ten sam obszar (najmu krótkoterminowego), ale w różny sposób. Może dojść do: • Podwójnej rejestracji (ustawy mówią o dwóch innych ewidencjach) • Rozbieżności w sankcjach i procedurach kontrolnych. • Niejasności, która ustawa będzie nadrzędna do stosowania przez gminy”	Uwaga jest niezasadna. Wykracza poza przedłożony projekt legislacyjny.
Lubuska Regionalna Organizacja Turystyczna „LOTUR”	1.	art. 41a ust 1	„W art. 41a ust 1 dodać: „pkt 8) przedsiębiorca uchyla się lub nie dopuszcza do przeprowadzenia kontroli spełnienia wymagań przewidzianych dla rodzaju i kategorii zgodnie z art. 40”. ”	Uwaga jest niezasadna. Nie ma potrzeby wprowadzania takiego przepisu. Przewidziany w projekcie system sankcji jest adekwatny.
	2.	art. 41b ust. 2	Zmienić art. 41b ust. 2: „Złożenie wniosku o wpis do ewidencji obiektów hotelarskich lub zgłoszenie obiektu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w	Uwaga nie jest zasadna. W przywołanych aktach prawnych nie występuje ściśle

			przypadkach, o których mowa w ust.1 jest możliwe po upływie roku od wykreślenia danego obiektu z ewidencji”. - W przedmiotowej ustawie i rozporządzeniu wykonawczym występuje pojęcie „wniosek o wpis do ewidencji obiektów hotelarskich” nie „zgłoszenie”	pojęcie „wniosek o wpis do ewidencji obiektów hotelarskich”
	3.	art. 41b ust. 3	„Zmienić art. 41b ust. 3. „Złożenie wniosku o wpis do ewidencji obiektów hotelarskich lub zgłoszenie obiektu do ewidencji innych obiektów, dokonane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2 jest bezskuteczne.” - uzasadnienie j.w. Ponadto należy określić formę „bezskuteczne”, czy wystarczy pismo o pozostawieniu „bez rozpoznania” czy należy wydać decyzje o odmowie wpisu z możliwością odwołania do MSiT.”	Uwaga jest niezasadna. Przedmiotowy przepis jest dostatecznie jasny i nie wymaga doprecyzowania
	4.	art. 44 ust. 3a	„Zmienić art. 44 ust. 3a „3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz w recepcji, a w przypadku braku recepcji na zewnątrz wejścia do tego obiektu”.	Nie jest zasadne przyjmować proponowane brzmienie. Jednakże projektowany art. 44 ust. 3a został zmodyfikowany poprzez wykreślenie sformułowania „na zewnątrz wejścia”, a także dodanie wyrażenia: „na wejściu”
	5.	art. 44c ust.1	„W art. 44c ust.1 doprecyzować jakie działania ma podjąć oferujący usługi hotelarskie w celu zapewnienia „bezpieczeństwa fizycznego”.	Przedmiotowego sformułowania nie ma już w projektowanym przepisie.
	6.	Art. 45e	„Zmienić Art. 45e „Kto prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług hotelarskich bez uzyskania wpisu do właściwej ewidencji albo po jego zawieszeniu lub wykreśleniu z ewidencji obiektów hotelarskich, pomimo wezwania do usunięcia naruszeń prawa w określonym terminie, podlega karze administracyjnej w wysokości do 50 000 zł.”	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana.
	7.	Art. 45f ust. 1	„Zmienić Art. 45f. 1. „Kto świadcząc usługi hotelarskie bez uzyskania zgłoszenia do ewidencji innych obiektów noclegowych, zaszeregowania albo zaszeregowania do odpowiedniego rodzaju i kategorii lub po wykreśleniu wpisu z ewidencji i uchyleniu decyzji używa oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, pomimo wezwania do usunięcia naruszeń prawa w określonym terminie, podlega karze administracyjnej do 50 000 zł.”	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana.

	8.	Art. 45f ust. 2	„Zmienić Art. 45f. 2. „Kto nie podaje w ofertach usług hotelarskich informacji o numerze wpisu do ewidencji obiektów hotelarskich lub ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję, pomimo wezwania do usunięcia naruszeń prawa w określonym terminie, podlega karze administracyjnej do 50 000 zł.””	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana.
	9.	Art. 45f	„Zmienić Art. 45f.: 3a. „Wysokość kar pieniężnych, o których mowa w art. 45e, art. 45f ust. 1 i 2 oraz art. 45g ust. 1, w przypadku świadczenia usług hotelarskich w obiektach, określonych w art. 36 pkt 1-7, określa marszałek właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu.” 3b. „Wysokość kar pieniężnych, o których mowa w art. 45e, art. 45f ust. 1 i 2 oraz art. 45g ust. 1, w przypadku świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, określa wójt (burmistrz, prezydent miasta), właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu.””	Projektowany art. 45f nie potrzebuje dodatkowych ustępów.
	10.	Art. 45f	„Zmienić Art. 45f. 4. „Kary pieniężne, o których mowa w art. 45e ust. 1, art. 45f ust. 1 i 2 oraz art. 45g ust. 1 marszałek województwa oraz wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu, ustala w drodze decyzji administracyjnej”.”	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana.
	11.	Art. 45f	„Zmienić Art. 45f. 5. „Od decyzji marszałka województwa oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta) przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.””	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana.
	12.	Art. 45g	„W art. 45g. 1. Należy doprecyzować pojęcie „za każde naruszenie”, czy np. chodzi o każde ogłoszenie, reklamowany obiekt, jednostkę mieszkalną w obiekcie.”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis nie wymaga doprecyzowania i jest klarowny.
	13.	Art. 45g	„Zmienić Art. 45g. 2 „Karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada wójt (burmistrz, prezydent miasta), w drodze decyzji administracyjnej, właściwy miejscowo dla danego obiektu, który podlega zgłoszeniu do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.”	Aktualny kształt projektowanego przepisu jest odpowiedni i niewymagana jest jego dalsza zmiana. Kary w przypadku stypizowanego deliktu administracyjnego powinien nakładać marszałek województwa.
Karkonoska Lokalna	1.	„Art. 45f ust. 3–6 – właściwość	„Projektowany art. 45f ust. 3–5 przewiduje, że w przypadku świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach (art. 35 ust. 2 i	Uwaga jest niezasadna. Niezasadne byłoby powierzenie kompetencji nakładania

Organizacja Turystyczna		organu nakładającego kary pieniężne”	3) wysokość kar pieniężnych określa marszałek województwa, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Rozwiązanie to należy ocenić negatywnie z następujących powodów: 1. Nieuzasadnione wydłużenie postępowania administracyjnego 2. Organ rejestrujący (wójt, burmistrz, prezydent miasta) jest organem pierwszego kontaktu, prowadzi ewidencję, wykonuje czynności kontrolne, gromadzi materiał dowodowy i faktycznie przygotowuje całość dokumentacji niezbędnej do nałożenia kary. Przekazywanie sprawy do marszałka województwa ma charakter czysto formalny i nie wnosi merytorycznej wartości dodanej. 3. Brak spójności kompetencyjnej Ten sam organ (organ gminy) odpowiada za: • przyjęcie zgłoszenia, • prowadzenie ewidencji, • kontrolę obiektu, • zawieszenie lub wykreślenie z ewidencji, natomiast pozbawiony jest kompetencji do nałożenia kary pieniężnej, mimo że naruszenie dotyczy obowiązków realizowanych wyłącznie w ramach tej ewidencji. 4. Naruszenie zasady efektywności i ekonomiki postępowania (art. 12 § 1 k.p.a.) Dwuinstancyjność postępowania administracyjnego zostaje w praktyce zastąpiona dwurangowością na etapie I instancji, co zwiększa koszty, wydłuża czas reakcji administracji i obniża skuteczność sankcji. Wnioskowana zmiana:	administracyjnych kar pieniężnych innemu podmiotowi niż marszałkowi województwa. Ze względu na charakter stypizowanego deliktu administracyjnego i wiążącego się z tym postępowania kompetencja ta musi być przyznana marszałkowi województwa
-------------------------	--	--------------------------------------	---	--

			Art. 45f ust. 3–5 powinien zostać zmieniony w ten sposób, aby organem właściwym do ustalenia i nałożenia kary pieniężnej był organ rejestrujący , tj. wójt (burmistrz, prezydent miasta), właściwy ze względu na położenie obiektu.”	
	2.	„Art. 45f ust. 6 – przeznaczenie dochodów z kar pieniężnych”	„Projekt przewiduje, że kary pieniężne stanowią dochód budżetu państwa. Rozwiązanie to należy ocenić jako nieuzasadnione i sprzeczne z rzeczywistym rozkładem kosztów wykonywania zadań publicznych. 1. Brak powiązania dochodów z kosztami realizacji zadania To gminy ponoszą pełne koszty: • prowadzenia rejestrów, • obsługi zgłoszeń, • kontroli obiektów, • postępowań administracyjnych, • współpracy z mieszkańcami i wspólnotami mieszkaniowymi. 2. Znaczne obciążenie organizacyjne gmin turystycznych W gminach posiadających setki lub tysiące innych obiektów hotelarskich konieczne będzie: • tworzenie dodatkowych etatów, • zapewnienie zaplecza technicznego i informatycznego, • finansowanie bieżącego nadzoru i kontroli. Pozbawienie tych gmin dochodów z kar prowadzi do nieproporcjonalnego obciążenia budżetów gminnych. Wnioskowana zmiana: Art. 45f ust. 6 powinien stanowić, że kary pieniężne są dochodem budżetu gminy, której organ prowadzi ewidencję i wykonuje czynności kontrolne.”	Uwaga nie jest zasadna. Dochody z nakładanych kar powinny wpływać do budżetu państwa.
	3.	„Art. 45g – analogiczne uwagi”	„Identyczne zastrzeżenia należy zgłosić wobec art. 45g, zarówno w zakresie właściwości marszałka województwa do nakładania kar na platformy internetowe na wniosek organu gminy, jak i przeznaczenia dochodów z kar do budżetu państwa.	Uwaga jest niezasadna. Niezasadne byłoby powierzenie kompetencji nakładania administracyjnych kar pieniężnych innemu podmiotowi niż marszałkowi województwa. Ze względu na charakter stypizowanego

		Wnioskowana zmiana: Rozwiązania przyjęte w art. 45g powinny zostać dostosowane do rozwiązań proponowanych w art. 45f: • kary nakładane przez organ rejestrujący, • dochód z kar stanowiący dochód budżetu gminy. Projekt w obecnym kształcie: • przenosi ciężar organizacyjny i finansowy na gminy, • nie zapewnia im adekwatnych narzędzi finansowych, • wprowadza nadmiernie skomplikowany model kompetencyjny. Zmiana art. 45f i 45g zgodnie z powyższymi postulatami zwiększy: • skuteczność egzekwowania prawa, • sprawność postępowań administracyjnych, racjonalność finansowania nadzoru nad rynkiem usług hotelarskich.”	deliktu administracyjnego i wiążącego się z tym postępowania kompetencja ta musi być przyznana marszałkowi województwa. Dochody z nakładanych kar powinny wpływać do budżetu państwa.
	4.	„Dodatkowa uwaga – koszty rejestracji obiektów” „Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 dopuszcza możliwość odpłatnej rejestracji obiektów krótkoterminowego najmu. Projekt ustawy nie przewiduje jednak jednoznacznej podstawy do pobierania opłat. Brak odpłatności: • pozbawia gminy instrumentu kompensującego koszty realizacji zadania, • pozostaje w sprzeczności z zasadą adekwatności finansowania zadań nałożonych na jednostki samorządu terytorialnego. Postulat: W przepisach wykonawczych do ustawy należy jednoznacznie przewidzieć odpłatność za rejestrację obiektów, z pozostawieniem gminom wpływów z tego tytułu.”	W aktualnej wersji projektu wprowadzono odpłatność przedmiotowej kwestii poprzez wymóg opłaty skarbowej za wpis w wysokości 40 zł.

Polska Federacja Turystyki Wiejskiej „Gospodarstwa Gościnne”	1.	Rozporządzenie wykonawcze	„ Z punktu widzenia Polskiej Federacji Turystyki Wiejskiej „GG” należy stwierdzić, że proponowane zapisy porządkują w dużej mierze działalność hotelarską w Polsce. Wprowadzenie centralnej ewidencji obiektów, regulaminów porządkowych to rozwiązania pożądane. Natomiast należy stwierdzić, że kluczowymi dla branży agroturystycznej będą rozporządzenia i przepisy szczegółowe dookreślające obowiązki podmiotów prowadzących usługi hotelarskie, w tym działalność agroturystyczną. Ważne jest uwzględnienie w załączniku określającym minimalne wymagania co do wyposażenia, wymagań dla samodzielnych mieszkań wakacyjnych czy też domków turystycznych. Inną ważną kwestią są kryteria dotyczące wymagań budowlanych, sanitarnych czy przeciwpożarowych. W dobie, gdy prawo budowlane zostało zliberalizowane należy wyraźnie rozgraniczyć wymagania, które pozwalają na użytkowanie lokalu przez jego właściciela od wymagań, które powinny być spełnione dla wynajmu danego obiektu. Istotne jest, aby wdrażane zapisy projektów szczegółowych były konsultowane z branżą. ”	Uwaga jest niezasadna. Kwestia załączników z minimalnymi wymogami nie należy do materii ustawowej, lecz rozporządzenia wykonawczego, które w przyszłości będzie realizowało zmienianą ustawę. Kwestie leżące we właściwości MSiT będą konsultowane z branżą.
	2.	Definicja przedsiębiorcy	„W naszym odczuciu obawy co do konsekwencji wdrażania budzi przyjęcie proponowanego pojęcia przedsiębiorcy. Zgodnie z przyjętą definicją pojęciem przedsiębiorcy będą objęci również rolnicy prowadzący działalność hotelarską zwolnioną przy spełnieniu określonych kryteriów z obowiązku podatkowego a tym samym zgłaszania do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Spowoduje to sytuację, że w wielu przypadkach będzie konieczne tłumaczenie, że są przedsiębiorcy, którzy są przedsiębiorcami w Prawie przedsiębiorców i tacy przedsiębiorcy, którzy nie są przedsiębiorcami. Należy rozważyć zasadność jednakowego traktowania usług hotelarskich i najmu prywatnego okazjonalnego.”	Uwaga jest niezasadna. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
	3.	Art. 40. 4b	Art. 40. 4b. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) zawiesza wpis do ewidencji, o której mowa w art. 38 ust. 3, jeżeli otrzyma informację o nie poddaniu się kontroli, o której mowa w ust. 4a przez przedsiębiorcę i rolnika. Brak dookreślenia rolnika będzie budził konieczność dookreślania i interpretacje zwłaszcza na poziomie samorządów prowadzących ewidencję „Innych obiektów...””	Uwaga jest niezasadna. Na gruncie projektowanych przepisów rolnik też wchodzi skład przedsiębiorców turystycznych w rozumieniu ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych.

	4.	Art. 44	Art. 44 a) ust. 3 Przedsiębiorcy świadczący usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich lub innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz rolnicy świadczący usługi hotelarskie obowiązani są, w celu zapewnienia porządku oraz bezpieczeństwa klientów i ich mienia, w szczególności zapewnienia bezpieczeństwa osób małoletnich przebywających na terenie obiektu, wydawać regulaminy porządkowe wiążące wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu. Regulaminy porządkowe zawierają następujące elementy obligatoryjne: 1) określenie czasu trwania doby hotelowej; 2) określenie czasu trwania ciszy nocnej, zgodnie z wymogami prawa miejscowego; 3) indywidualny numer wpisu do ewidencji właściwego ze względu na położenie obiektu marszałka województwa lub wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz numer ID nadany w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych; 4) imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego; 5) zasady korzystania z obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie. Zapis dotyczący gospodarstw rolnych wydaje się zbyteczny. Pozostawienie go spowoduje konieczność dodatkowych interpretacji definicji gospodarstwa rolnego, które według stanu na dzień dzisiejszy nie jest jednoznacznie zdefiniowane. A wspomniany zapis nie ma większego znaczenia dla wdrożenia niniejszej ustawy. Sugeruje się aby nie łączyć regulaminu porządkowego z regulaminem dotyczącym standardów ochrony małoletnich. Należy uwzględnić fakt, że nie wszystkie obiekty są zobligowane do posiadania standardów. Nie wszystkie przyjmują małoletnich. Są również takie przypadki, gdy wynajmowane są domy znajdujące się w znaczniej odległości od miejsca zamieszkania właściciela. Wynajmowane są jednej rodzinie, a w związku z tym nie ma	Uwaga nie jest zasadna. Dla klarowności projektowanych przepisów potrzebne jest, aby wymienione w nich było gospodarstwo rolne. Wydzielanie wymaganych standardów ochrony małoletnich z regulaminu porządkowego byłoby niecelowe.
--	----	---------	---	---

			możliwości i potrzeby opracowywania standardów ochrony małoletnich. W związku z powyższym sugeruje się aby poświęcić osobny zapis dotyczący spełnienia zapisów tzw. „Ustawy Kamilka” w obiektach, które ten zapis dotyczy lub nie uwzględniać tych zapisów, gdyż są szczegółowo koreślone w ww ustawie.”	
	5.	Regulamin porządkowy	„3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na stronie internetowej obiektu hotelarskiego” Nie wydaje się konieczne tworzenie dodatkowych gablot przed wejściem do obiektu, ponadto należy zauważyć, że nie w każdym przypadku będzie to możliwe. Wydaje się zasadne, aby powyższy regulamin był zamieszczony na stronie internetowej takiego obiektu. Można jedynie rozważyć konieczność umieszczenia na zewnątrz danych kontaktowych do podmiotu zarządzającego.”	Uwaga jest niezasadna. Nie każdy obiekt musi mieć swoją własną stronę internetową. Względy dostępności przemawiają za wersją proponowaną w aktualnej wersji projektu.
	6.	Art. 44b. 1	„Pozostawienie tego zapisu wymaga dookreślenia przesłanek uzasadniających wydzielenia takiej strefy. Nie może to być zawiść sąsiadów. W ostatnich latach można zaobserwować w środowisku wiejskim konflikty pomiędzy rdzennymi mieszkańcami wsi a osobami osiedlającymi się na wsi. Działalność rolnicza, w tym czasami nieprzyjemne zapachy, odgłosy pracujących maszyn w godzinach nocnych stają się przyczyną konfliktów. To samo może dotyczyć działalności turystycznej w sytuacji gdy komuś będzie zakłócać „błogi spokój”. Mając na względzie zabezpieczenie przed takimi i podobnymi sytuacjami sugeruje się określenie katalogu przesłanek warunkujących ustalenie takiej strefy lub rezygnacji w całości z takiego zapisu.”	Uwaga jest niezasadna. Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana np. poprzez

				doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.
	7.	Art. 44c. 1	„Proponowane usunięcie niniejszych zapisów. Według naszej opinii powyższe zapisy powinny znaleźć się w regulaminie pobytu oraz w minimalnych wymaganiach dotyczących świadczenia usług hotelarskich”	Uwaga nie jest zasadna. W opinii MSiT zagadnienia te muszą się znaleźć w ustawie.
	8.	Art. 45. 2.	„Kary za brak podania w ofertach usług hotelarskich są za wysokie. Zwłaszcza kiedy dotyczą małych przedsiębiorców lub rolników. Należy również określić zakres i formę ofert usług hotelarskich, kiedy wymagane jest podawanie takiego numeru. Oczywiście w przypadku oferty w serwisie sprzedażowym jest to zasadne. Jednak przy wydaniu foldera gospodarstw agroturystycznych wydaje się zbędne jeśli poświęca się dla danej oferty kilkadziesiąt znaków.”	Uwaga jest niezasadna. Przewidziany zakres kar jest adekwatny. W stosunku do pierwotnie opublikowanej wersji dokumentacji projektu jednoznacznie wskazano w uzasadnieniu i OSR, że administracyjne kary pieniężne będą nakładane na zasadach określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego, a dokładniej w Dziale IVA. Art. 189d KPA szczegółowo reguluje przesłanki nakładania administracyjnej kary pieniężnej, zapewniając organowi możliwość sprawiedliwego wyważenia kary.
Forum Regionalnych Organizacji Turystycznych	1.	„Brak określenia wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowe go”	„ To ewidentne niedopatrzenie tej ustawy, które należy naprawić przed oddaniem jej do Sejmu. Operatorzy najmu krótkoterminowego, zgodnie z zapisami projektowanej ustawy, będą musieli złożyć oświadczenie o spełnianiu wymagań stawianych ich obiektom podczas rejestracji swoich obiektów w CWTON. Tych wymagań nigdzie i nigdy nie określono. OPIS PROBLEMU W załączniku nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, nie określono minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. Nie istnieje katalog wymagań, których spełnienie byłoby wymagane.	Uwaga nie jest zasadna. Przedmiotowe kwestie nie należą bowiem do materii ustawowej, lecz rozporządzenia wykonawczego, które w przyszłości będzie realizowało zmienianą ustawę.

			• Podobnie, nigdy nie określono wymagań przeciwpożarowych ani sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego. • Ustawa da gminom możliwość kontroli spełniania wymagań. Nie będą jednak wiedziały co mają sprawdzać. • W obecnym stanie prawnym brak wymagań minimalnych i szczególnych dla obiektów najmu krótkoterminowego sprawia kłopot gminom przy rejestracji obiektów w ich ewidencjach gdyż ciężar odpowiedzialności za spełnianie wymagań przez obiekt ciąży na nich. W projektowanym stanie prawnym to operator usług turystycznych będzie brał na siebie odpowiedzialność składając oświadczenie o spełnianiu wymagań. Grozić mu będą kary za składanie fałszywych oświadczeń i ewentualne kary za niespełnianie wymagań, które mogą nałożyć gminy. NALEŻY • Przed wejściem w życie projektowanej ustawy wydać nowelizację <i>rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie</i>, które zawierałoby katalog minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. • Katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany do MSiT w styczniu 2025 roku, stanowi załącznik do niniejszych uwag. • Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV) dodając jednocześnie wymagania przeciwpożarowe i sanitarnohigieniczne do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (podobnie jak ma to miejsce w innych	
--	--	--	--	--

			krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne). • Listę wymagań przeciwpożarowych i sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”, jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy. • Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, następujące elementy: ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów), ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla ○ Przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową ○ Gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację ○ Koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację ○ Oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne” ○ Oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu ○ Oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu” ○ Instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu,	
--	--	--	--	--

			instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru - Katalog wymagań sanitarnohigienicznych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zawierać: - Umowa/paragon/faktura z pralni - Oznakowanie w zakresie zakazu palenia - Środki czystości i sprzęt porządkowy - Miejsce gromadzenia odpadów komunalnych - Sposób postępowania z bielizną czystą i brudną Stan sanitarny i techniczny urządzeń i pomieszczeń”	
	2.	„Wymagania przeciwpożarowe wymagane od 2031 r., zlikwidują najem krótkoterminowy wbrew intencjom prawa UE”	„W projekcie pojawił się bardzo niepokojący zapis dotyczący wymagań przeciwpożarowych, który ma zacząć obowiązywać w 2031 roku. Ograniczy on właścicielom możliwość swobodnego dysponowania swoimi lokalami oraz wprowadzi chaos w zarządzaniu obiektami najmu krótkoterminowego przez gminy. Takie brzmienie przepisu spowoduje znaczne ograniczenie funkcjonowania branży najmu krótkoterminowego wbrew intencjom Rozporządzenia Parlamentu i Rady UE, które stoi za wprowadzeniem niniejszej nowelizacji ustawy. Dodatkowo ograniczy właścicielom możliwość dysponowania swoim majątkiem i spowoduje nierówność wobec prawa właścicieli mieszkań położonych na wyższych piętrach lub w budynkach gdzie jest dużo chętnych do wynajęcia swojego mieszkania operatorowi najmu krótkoterminowego (potencjalna niezgodność z konstytucją). OPIS PROBLEMU - Ten przepis nie zwiększa bezpieczeństwa przeciwpożarowego gości ani stałych mieszkańców budynku. - Spełnienie wymogów przeciwpożarowych jak dla budynków zamieszkania zbiorowego ZLV, wiązałoby się z koniecznością istotnej ingerencji w konstrukcję budynku, co w praktyce uniemożliwia dostosowanie istniejących obiektów do projektowanych regulacji. Oznacza to więc sztuczne ograniczenie liczby obiektów najmu krótkoterminowego w budynku do sześciu - niezależnie	Uwaga jest niezasadna. Intencją przedmiotowego rozwiązania jest ułatwić spełnienie wymagań przeciwpożarowych. Rozwiązania dotyczące wymogów przeciwpożarowych stanowią racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych (innych obiektach aniżeli te zaszeregowane do danego rodzaju i kategorii w myśl ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych), przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Według MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej.

			od wielkości budynku i liczby lokali mieszkalnych w nim się znajdujących. • Przepis będzie powodował potencjalne sytuacje korupcjogenne na styku urzędnik gminy – operator usług turystycznych np. przy rozpatrywaniu kolejności zgłoszeń do CWTON. • Przepis może prowadzić do powstania sytuacji przestępczych, np. prób wyłudzeń „haraczy” za niezgłaszanie siódmego obiektu noclegowego w danym budynku od operatorów dotychczas funkcjonujących obiektów. • Nie wiadomo jak miałyby się zachować gmina. Musiałaby ona, na podstawie oświadczenia, zarejestrować siódmy obiekt w budynku, a następnie przeprowadzić kontrolę wykazującą, że wszystkie siedem obiektów nie spełnia wymagań przeciwpożarowych, a następnie cofnąć wpis do CWTON całej siódemce. Wówczas w budynku nie będzie żadnych zarejestrowanych obiektów więc każdy z operatorów będzie mógł od nowa zgłosić swój obiekt. • Projektowany przepis Art. 35 ust. 2a może też naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Nie wiadomo bowiem w jakiej kolejności będą rejestrowane obiekty w danym budynku - czy będzie obowiązywała zasada "kto pierwszy ten lepszy"? Oznaczałoby to poszkodowanie właścicieli z uwagi na dzień złożenia wniosku o wpis do CWTON. • Pojawiają się oczywiste pytania do samych warunków. Dlaczego akurat 6, skoro mieszkań w budynku może być 10 a może 400? Dlaczego próg nie jest określony procentowo? • Obecna praktyka określa, że przeznaczenie budynku mieszkalnego zmienia się w przypadku przeznaczenia więcej niż 50% lokali na inną działalność. Dlatego przy przeznaczeniu ponad połowy lokali na najem krótkoterminowy już w obecnym stanie prawnym można żądać zmiany sposobu użytkowania budynku z	Podstawą przyjęcia kryterium maksymalnie 6 lokali oraz maksymalnie 30 miejsc noclegowych w tych lokalach w kontekście wymogów przeciwpożarowych są obecnie obowiązujące regulacje dotyczące rodzajów obiektów hotelarskich i parametrów, jakie muszą one spełniać. Bowiem według obecnie obowiązującego art. 36 pkt 3 i 5 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pensjonaty muszą mieć co najmniej 7 pokoi, zaś domy wycieczkowe co najmniej 30 miejsc noclegowych. Projektowany art. 35 ust. 2a powstał we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej. Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.
--	--	--	---	--

mieszkalnego na zamieszkania zbiorowego i nie trzeba tego dodatkowo regulować.

NALEŻY

O bezpieczeństwo przeciwpożarowe trzeba zadbać inaczej. Należy określić katalog wymagań, który naprawdę gwarantowałby bezpieczeństwo turystom i stałym mieszkańcom, a byłby możliwy do spełniania dla właścicieli i operatorów usług turystycznych oraz przewidywalny dla potencjalnych inwestorów.

- Zmienić brzmienie projektowanego artykuł 35 ust. 2a na:

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

- 1) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym;*
- 2) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych.”;*

- Wejście w życie przepisu art. 35 ust 2a w brzmieniu jak powyżej powinno być tożsame z wejściem w życie nowelizacji ustawy.
- Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV) dodając jednocześnie wymagania przeciwpożarowe do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (**podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie**

			regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne). • Listę wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego należy uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”, jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy. • Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, następujące elementy: ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów), ○ Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla ○ Przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową ○ Gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację ○ Koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację ○ Oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne” ○ Oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu ○ Oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu” Instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru”	
--	--	--	---	--

	3.	„Najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu”	„Konieczne jest wyeliminowanie ryzyka uznania przez organy nadzoru budowlanego, że prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym prowadzi do zmiany sposobu użytkowania tego lokalu. Mówi się o tym w OSR projektowanej ustawy „projekt ustawy nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe” OPIS PROBLEMU • Obecne doświadczenie operatorów usług turystycznych i obowiązujące przepisy budowlane wskazują, że nadzór budowlany może uznać, że w przypadku najmu krótkoterminowego mamy do czynienia ze zmianą sposobu użytkowania mieszkania na lokal użytkowy. Szczególnie w kontekście jednoznacznego określenia najmu krótkoterminowego jako usługi hotelarskiej w projektowanej ustawie. To z kolei prowadzić może do stwierdzenia niezgodności z planem miejscowym i w konsekwencji brakiem możliwości świadczenia usług najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych. Byłoby to sprzeczne z treścią rozporządzenia Parlamentu UE definiującego najem krótkoterminowy jako usługę świadczoną w lokalach mieszkalnych. NALEŻY W ustawie powinno zostać jednoznacznie wpisane, że przeznaczenie lokalu mieszkalnego na najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu. Zabezpieczy to właścicieli lokali, którzy wynajęli mieszkania operatorom najmu krótkoterminowego, przed żądaniami zmiany sposobu użytkowania mieszkań wysuwanymi przez nadzór budowlany.”	Uwaga jest niezasadna. Uzupełnianie tekstu aktu normatywnego w przedmiotowym zakresie miałyby charakter <i>superfluum</i>. Wystarczające jest, dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości, wskazanie tego w OSR. Ponadto, zgodnie z uwagą MRiT, OSR został pod tym względem stosownie rozwinięty poprzez dodanie zdania, iż przedmiotowa kwestia wynika z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
	4.	„Potencjalna furtka dla szarej strefy”	„Potencjalne umożliwienie wystawiania ofert usług najmu krótkoterminowego na platformach reklamowych (np. OLX czy Facebook) bez podawania numeru oferty z CWTON. OPIS PROBLEMU • Projekt ustawy przewiduje nakaz posługiwania się numerem z CWTON na platformach pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Projektowana ustawa powołuje się na definicję platformy internetowej z art. 3 lit.	Uwaga jest niezasadna. Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecnictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywistym, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym,

			i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L z 2022 r. poz. 277), i następnie zawężenia ją poprzez dodanie sformułowania „(platforma, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie)”. - Platformy reklamowe jedynie umożliwiają umieszczenie ogłoszenia reklamującego możliwość świadczenia usług hotelarskich w danym obiekcie. Szara strefa obecnie wykorzystuje już powszechnie te platformy zamieszczając ogłoszenia z podaniem numeru telefonu i często dopiskiem „płatność tylko gotówką”. - W projektowanej ustawie brak definicji „oferty usług hotelarskich”, do których odwołanie znajduje się w Art.45f ust 2. gdzie za niepodawanie w ofertach usług hotelarskich numery z właściwej ewidencji grozi kara do 50 tys. zł. Nie wiadomo czy za ofertę usług hotelarskich należy przyjąć ogłoszenia na portalach reklamowych. Czy odnosi się również do ofert zamieszczanych na nośnikach reklamowych zewnętrznych (bilbordy, plakaty, ogłoszenia, itp) oraz internetowych (reklama na forach czy grupach dyskusyjnych, w social mediach, na mapach itp.) - Obecne brzmienie definicji „przedsiębiorcy” w projektowanej ustawie uniemożliwia zgłaszanie do CWTON obiektów przez osoby fizyczne, które chciałyby prowadzić usługi hotelarskie w formie działalności nierejestrowanej (która nie jest działalnością gospodarczą). Obecne brzmienie definicji ogranicza możliwość prowadzenia tych usług oraz zgłaszania obiektów do CWTON jedynie do osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Działalność nierejestrowana nie jest działalnością gospodarczą. Brak takiej możliwości może doprowadzić do pozostania w	powinno się stosować Kodeks cywilny. Brak postaw do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej. Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców.
--	--	--	---	--

			szarej strefie osób świadczących dotąd usługi najmu krótkoterminowego jedynie sezonowo lub okazjnie. NALEŻY Zdefiniować pojęcie „oferty usług hotelarskich”, które pojawia się w projekcie i doprecyzować, że oznacza to również zamieszczanie ogłoszeń usług najmu krótkoterminowego na portalach reklamowych, w ogłoszeniach w social mediach czy mapach Google itp. Definicja „przedsiębiorcy” powinna zostać uzupełniona w ustawie literalnie o osoby prowadzące usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej.”	
	5.	„Strefy z zakazem prowadzenia najmu krótkoterminowego powinny jedynie „betonować” rynek”	„Projekt zakłada przyznanie samorządom gminnym (od 2029 roku) możliwości wprowadzania tzw. stref wolnych od najmu krótkoterminowego. Samorządy mają brać pod uwagę „charakter budynku”, a także „porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Władze lokalne mogą ustanowić w uchwale podmiotowe lub przedmiotowe wyłączenia z takiego zakazu. Zgadzamy się, że pewne uprawnienia powinny otrzymać gminy, a nie wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe, jednak, w ustawie powinny znaleźć się konkretne zapisy chroniące prawa nabyte właścicieli obiektów i operatorów obiektów już zarejestrowanych na terenie takiej strefy. Przepisy powinny być również sprawiedliwe społecznie i nie powodować sytuacji korupcyjnych. OPIS PROBLEMU - Określenia typu „charakter budynku” czy „porządek i bezpieczeństwo publiczne” są określeniami bardzo obszernymi, według których nie można wprowadzać restrykcyjnych obostrzeń. Pozostawienie ich jako kryteriów dla wprowadzania stref zakazu, może spowodować kwestionowanie uchwał gmin w tej sprawie i paraliż prawny. - Możliwość wprowadzania wyłączeń przedmiotowych i podmiotowych ze stref zakazu świadczenia usług, bez podawania kryteriów takich wyłączeń, ma charakter korupcyjny. Brzmienie przepisu budzi niepokój o	Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych rady gmin spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań. W wyniku uzgodnień międzyresortowych przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana, np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.

		możliwe korupcyjne zachowania urzędników odpowiedzialnych za określanie kryteriów, według których z zakazu wyłączone byłyby poszczególne obiekty lub typy obiektów. NALEŻY - Wprowadzić dla gmin konkretnych i jednoznaczne kryteria dla wprowadzania stref z zakazem najmu krótkoterminowego. Takich, które nie wymagałyby interpretacji i nie dałyby się podważyć. - W przypadku kryteriów dotyczących wpływu najmu krótkoterminowego na porządek i bezpieczeństwo publiczne podstawą do wprowadzenia strefy powinny być raporty policji o liczbie naruszeń porządku i bezpieczeństwa publicznego przez gości obiektów najmu krótkoterminowego w samych obiektach najmu krótkoterminowego. - W zamian za możliwość dokonywania wyłączeń podmiotowych i przedmiotowych ze stref zakazu należy uściślić, że wprowadzanie strefy zakazu prowadzenia usług najmu krótkoterminowego będzie oznaczać zakaz rejestrowania kolejnych obiektów w CWTON przez określony czas. Takie „betonowanie rynku” pozwoliłoby na ochronę praw nabytych właścicieli lokali. Należy rozważyć czy pięcioletni okres, proponowany jako minimalny dla uchwał o strefach zakazu jest właściwy. Wydaje się, że ze względu na możliwe wykorzystywanie tego typu uchwał jako „kietłbasy wyborczej” powinien być określany maksymalny, a nie minimalny okres obowiązywania uchwały. Z kolei biorąc pod uwagę kalendarz wyborczy okres pięcioletni jest zdecydowanie zbyt długi. Powinno dawać się szansę kolejnym władarzom gminy na weryfikację zasadności wprowadzenia strefy zakazu i jego obszaru obowiązywania.”	Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo.
6.	„Gość nie odpowiada za wyrządzone szkody”	„W projekcie pojawia się katalog obowiązków i zakazów dla rezerwujących usługi hotelarskie. Są to m.in.: zakaz udostępnienia obiektu odpłatnie lub nieodpłatnie innym osobom bez zgody operatora obiektu i obowiązek przestrzegania regulaminu pobytu	Niezasadnym byłoby regulowanie tego zagadnienia w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały

		(w tym ciszy nocnej). Pomimo wielokrotnych próśb kierowanych ze strony organizacji hotelarskich, w tym naszej, w ostatecznej wersji projektu ustawy nie pojawia się zapis o odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie. OPIS PROBLEMU • O ile oczywiste wydaje się nam wpisanie do ustawy pewnych zakazów i nakazów obowiązujących gości to brakuje narzędzi do egzekwowania tych zapisów wobec gości przez operatora obiektu. • Brak przepisu określającego odpowiedzialność materialną Klienta (podmiotu rezerwującego usługę) za szkody materialne dokonane w obiekcie w trakcie jego rezerwacji blokuje możliwość wysuwania roszczeń cywilnych i ścigania przez prokuraturę osób rezerwujących obiekty, w których doszło do dewastacji lub kradzieży. W tej chwili prokuratury odmawiają wszczęcia śledztwa, a sądy oddalają pozwy cywilne o odszkodowanie od osoby rezerwującej za dewastację, gdyż nie da się ustalić jednoznacznie która z przebywających w obiekcie osób jej dokonała (goście nawzajem zrzucają na siebie winę). NALEŻY Wpisać do projektowanej ustawy przepis o tym, że <i>„klient, który zawarł umowę o świadczenie usług turystycznych, ponosi odpowiedzialność materialną za uszkodzenie czy zniszczenie obiektu i/lub jego wyposażenia i/lub części wspólnych budynku mieszkalnego; powstałe z winy jego, innych klientów tej rezerwacji lub osób odwiedzających”.</i>	już szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji.
7.	„Regulamin pobytu nie w tym miejscu i nie z tym numerem telefonu”	„Projekt proponuje wprowadzenie obowiązku posiadania dla obiektu regulaminu pobytu, zawierającego konkretne zapisy, np. o ciszy nocnej, długości doby hotelowej itp. Regulamin miałby być wykładany w obiekcie oraz na zewnątrz wejścia do obiektu. O ile sama idea regulaminu nie jest nowa i profesjonalni operatorzy posiadają regulaminy pobytu oraz regulaminy usług świadczonych drogą elektroniczną to umieszczane są one w obiekcie oraz na stronie internetowej operatora. OPIS PROBLEMU	Uwaga jest niezasadna. Obecna treść przedmiotowego przepisu nie wymaga dalszych zmian. W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu.

			• W przypadku wprowadzenia projektowanego obowiązku umieszczania regulaminu „na zewnątrz wejścia do tego obiektu” będzie oznaczało, w przypadku budynków mieszkalnych, drzwi do mieszkania. W sytuacji posiadania np. dziesięciostronicowego regulaminu w kilku wersjach językowych, oznaczałoby to oplakatowanie całych drzwi wejściowych od strony klatki schodowej. • Regulamin umieszczony na drzwiach wejściowych speściłby klatkę schodową, co byłoby powodem słusznych protestów innych mieszkańców budynku. • Regulamin umieszczony na drzwiach do mieszkania byłby notorycznie niszczone lub zrywany. W takich przypadkach można się spodziewać donosów do gminy o niespełnianiu przez obiekt wymagań w postaci braku regulaminu na drzwiach i potrzebę przeprowadzenia kontroli ze strony samorządu, co powodowałoby niepotrzebne nakłady pracy dla gmin bez dodatkowych środków na to z budżetu centralnego. • W regulaminie, dostępnym również na drzwiach obiektu, miałyby być podane imię i nazwisko oraz numer do osoby kontaktowej w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego. W przypadku mniejszych operatorów byłyby to dane osobowe konkretnej osoby z jej prywatnym numerem telefonu co mogłoby naruszać przepisy o ochronie danych osobowych. W przypadku dużych operatorów nie ma jednej osoby kontaktowej gdyż przyjmowaniem takich zgłoszeń zajmuje się zespół recepcji obsługujący na zmianę jeden numer telefonu. NALEŻY • Zamieszczenie regulaminu w CWTON oznaczać powinno zapoznanie się z nim w sposób dorozumiany przez klienta i gości co byłoby podstawą do roszczeń wobec klientów. • Zamiast wywieszania regulaminu na drzwiach mieszkania, na zewnątrz wejścia do obiektu, umieszczone powinno być ujednolicone graficznie oznaczenie obiektu zawierające: nazwę obiektu, numer obiektu w CWTON i kod QR	Z kolei wymagana treść regulaminu nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.
--	--	--	--	--

			odsyłający do wpisu obiektu w CWTON. Umożliwiłoby to szybki i łatwy dostęp do regulaminu czy numeru kontaktowego oraz zapewniłoby brak anonimowości obiektów najmu krótkoterminowego bez szpecenia klatek schodowych wywieszaniem regulaminów na drzwiach mieszkań. Należy zmienić brzmienie Art. 44 ust.3 4) nakazując podawanie jedynie „numeru kontaktowego w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego”. Numer kontaktowy, o którym mowa powyżej, powinien być podawany w CWTON, tak aby każdy miał do niego dostęp.”	
	8.	„Interwencje policji również na wniosek operatora usług turystycznych”	„OPIS PROBLEMU Obecnie policja stoi na stanowisku, że do wykroczenie z art. 51 KW dochodzi dopiero kiedy zachowania gości usług najmu krótkoterminowego przeszkadzają stałym mieszkańcom budynku. Dopóki stały mieszkaniac budynku nie wezwie policji to nie dochodzi do zakłócania np. spoczynku nocnego. To paraliżuje możliwość działania prewencyjnego operatorów, gdy mają sygnał np. z czujnika hałasu o przekroczeniu dopuszczalnych poziomów dźwięku w mieszkaniu. Nie mogą wezwać policji do interwencji, gdyż nie mieszkają w tym budynku. NALEŻY Takie „skutkowe” traktowanie wykroczenia powinno zostać zmienione na możliwość działania prewencyjnie, aby można było zlikwidować źródło potencjalnego zakłócania spokoju mieszkańców budynku zanim będą zmuszeni sami wezwać policję.”	Uwaga jest niezasadna. W przekonaniu MSiT nie ma potrzeby dokonywania nowelizacji Kodeksu wykroczeń w większym stopniu, niż przewiduje się to w przedmiotowym projekcie. Proponowane w projekcie rozwiązania w połączeniu z istniejącymi już regulacjami zapewnią adekwatną i proporcjonalną ochronę porządku publicznego.
	9.	„Brak terminu na dokonanie wpisu przeze organ po dokonaniu zgłoszenia do CWTON”	„OPIS PROBLEMU W obecnym brzmieniu projektu ustawy nie określono formuły i sposobu dokonywania zgłoszeń obiektów do CWTON (nie wiemy czy będzie to system on-line czy trzeba będzie zgłosić się do urzędu gminy osobiście).	Uwaga jest niezasadna. W obecnym stanie prawnym – zarówno w odniesieniu do ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, jak i do rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy – też nie określa się dokładnie terminu na dokonanie wpisu do gminnej

		Biorąc pod uwagę, że do tego wykazu w krótkim czasie będzie zgłaszanych kilkadziesiąt tysięcy obiektów należy spodziewać się opóźnień w dokonywaniu wpisów. NALEŻY Określić przepis przejściowy umożliwiający funkcjonowanie obiektów w okresie pomiędzy dokonaniem zgłoszenia do ewidencji CWTON, a otrzymaniem wpisu do tego wykazu. Na podstawie rozmów z przedstawicielami gmin obawiamy się, że w dużych miastach ten okres może wynosić nawet kilka tygodni, podczas których powinna być dopuszczona możliwość prowadzenia usług najmu krótkoterminowego bez podawania numeru wpisu CWTON na portalach rezerwacyjnych i w ofertach usług."	ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie. Z ogólnych zasad porządku prawnego wynika, że organy administracji publicznej mają działać niezwłocznie. W opinii MSiT obecnie brak podstaw do bardziej szczegółowego regulowania tego zagadnienia poprzez oznaczenie dokładniejszego terminu.
	10.	„Karanie właściciela mieszkania zamiast operatora usług” „Projekt ustawy określa przypadki, w których obiekt może zostać wykreślony z CWTON na rok. Chodzi o niespełnienie wymagań stawianych obiektom STR (nie są określone) czy powtarzające się uchybienia wobec porządku publicznego (nie określono dokładnie o jakie konkretnie uchybienia chodzi oraz jaką ich liczbę). OPIS PROBLEMU 3. W Art. 41b.ust 1 określono, że wykreślenie obiektu z CWTON może nastąpić na skutek „powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. To sformułowanie jest bardzo szerokie i nie wiadomo do jakich sytuacji się odnosi. Może to rodzić sytuacje korupcjogenne przy uznaniowości decyzji urzędniczych dotyczących wykreśleń z CWTON. 4. Pamiętając, że zdecydowana większość mieszkań, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, jest wynajmowana operatorom usług turystycznych przez ich właścicieli; taki zapis spowoduje, że karę za operatora, który nie spełnił wymagań (np. nie wywiesił regulaminu) lub dopuścił do łamania ciszy nocnej w obiekcie; poniesie właściciel mieszkania. Przez rok nie będzie mógł wynająć swojego mieszkania innemu operatorowi usług turystycznych. Karany jest nie ten podmiot. NALEŻY	Uwaga jest niezasadna. Ideą przedmiotowego uregulowania jest właśnie to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. W opinii MSiT zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.

			4. Należy dokładnie określić jaka liczba i jaki rodzaj uchybień muszą być brane pod uwagę przy wykreśleniu obiektu z CWTON. 5. Wnioskujemy aby wyłącznie „rażące” uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego były brane pod uwagę jako kryteria wykreślenia obiektu z CWTON. 6. Przepis dotyczący wykreślenia z ewidencji CWTON powinien być skonstruowany tak, że to ten konkretny operator, który zawinił nie może w tym lokalu prowadzić usług zakwaterowania przez rok. Jeżeli projektowany przepis nie uległby zmianie, należy wprowadzić w CWTON możliwość przeszukiwania bazy tak, aby filtrować obiekty, które obecnie są w trakcie odbywania kary, tak aby umożliwić operatorom usług turystycznych weryfikację statusu lokalu, który chciałby wynająć.”	
--	--	--	--	--

III. Przedstawienie jednostek samorządu terytorialnego, które zgłosiły uwagi w ramach konsultacji publicznych wraz z ustosunkowaniem się MSiT

W ramach konsultacji publicznych stanowiska do projektu przedłożyły również w wymaganym terminie następujące gminy (miasta):

- Gdańsk;
- Sopot;
- Świnoujście;
- Szklarska Poręba;
- Jelenia Góra;
- Kowary;
- Podgórzyn.

W odniesieniu do tego należy stwierdzić, iż uwagi te są analogiczne do tych, jakie przedstawiono w tabeli organizacji społecznych zgłaszających uwagi w ramach konsultacji publicznych, a także analogiczne do zagadnień omawianych w ramach Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

IV. Przedstawienie podmiotów zgłaszających uwagi w trybie ustawy o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa wraz z ustosunkowaniem się MSiT

Następujące podmioty przedłożyły zgłoszenie zainteresowania pracami nad projektem ustawy w ramach konsultacji publicznych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa (Dz.U. z 2025 r. poz. 677):

1. Pani Aleksandra Sikorska-Lewandowska – 12.01.2026 r.;
2. Pan Paweł Szafraniec – 12.01.2026 r.;
3. Pani Kazimiera Godlewska-Cena – 14.01.2026;
4. firma Downtown Apartments Sp. z o.o. – 15.01.2026;
5. Pan Jacek Legendziewicz, działający pod firmą Jourdan Group – 20.01.2026 r.;
6. firma Upstairs Management Sp. z o.o. – 21.01.2026 r.;
7. firma Airnb – 21.01.2026 r.;
8. firma Renters Sp. z o.o. – 21.01.2026 r.;
9. Pan Przemysław Pawełek – 22.01.2026 r.;
10. Pan Radosław Mieszala – 22.01.2026 r.;
11. Pani Angelika Czajczyńska-Mieszala – 22.01.2026 r.;
12. Pani Małgorzata Kacprzyk – 22.01.2026 r.;
13. Pan Marcin Chyła – 22.01.2026 r.;
14. Firma Fairy Flats Sp. z o.o. – 22.01.2026 r.;
15. Pan Mateusz Iżycki – 22.01.2026 r.

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz.U. Nr 181, poz. 1080) nieuzupełnienie braków formalnych w wyznaczonym terminie potraktowano jako rezygnację z udziału w pracach nad projektem aktu normatywnego. Toteż nie można było uwzględnić zgłoszeń podmiotów niezawierających niezbędnych elementów np. brak podpisanego formularza.

Wymienione podmioty podnosiły kwestie związane z następującymi zagadnieniami:

1. Prawa mieszkańców obiektów wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego

Twierdzi się, iż przedmiotowy projekt ma naruszać art. 2, 47 i 64 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie interesu stałych mieszkańców budynków wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego. Projekt ma bowiem nie zapewniać bezpiecznego i spokojnego życia we własnym mieszkaniu.

STANOWISKO MSiT:

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 2, 47 i 64 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie interesu stałych mieszkańców budynków wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego. Przedmiotowy projekt wyważa prawa i interesy wszystkich podmiotów związanych ze zjawiskiem najmu krótkoterminowego, w tym przede wszystkim lokalnych mieszkańców, osób dysponujących obiektami przeznaczonymi na najem krótkoterminowy oraz turystów, kierując się konstytucyjną zasadą dobra wspólnego (art. 1 Konstytucji RP).

Projektodawca czyni to w zgodzie z konstytucyjną zasadą proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP), w myśl której ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw mogą być dokonywane tylko wtedy, gdy jest to konieczne dla ochrony wskazanych w Konstytucji RP dóbr np. bezpieczeństwa i porządku publicznego. Oznacza to również wymóg stosowania łagodniejszych środków, jeśli są one skuteczne w podobny sposób co środki bardziej ograniczające wolności i prawa, a także wymóg uzyskania odpowiedniej proporcji między chronionymi wartościami, które pozostają ze sobą w konflikcie.

W przekonaniu MSiT fakultatywne uchwały rady gmin wprowadzające strefy zakazu w połączeniu z innymi nowymi kompetencjami gmin (miast) w dostateczny sposób zabezpieczają prawa lokalnych mieszkańców, nie czyniąc równocześnie zbyt wielkiego uszczerbku dla podmiotów świadczących usługi hotelarskie w postaci najmu krótkoterminowego w porównaniu np. do postulatu wprowadzenia zgód wspólnot mieszkaniowych, który jest wątpliwy konstytucyjnie.

2. Przepisy dotyczące wymogów przeciwpożarowych

Podnosi się, że zaproponowane w projekcie przepisy dotyczące wymogów przeciwpożarowych doprowadzą do likwidacji lub ograniczenia najmu krótkoterminowego, gdyż są one trudne do spełnienia. Zyskać na tym mają hotele, które będą mogły podnieść swoje ceny. Stąd też wymogi przeciwpożarowe nie powinny przybierać takiego kształtu i powinno się przewidzieć łagodniejsze wymagania. Wskazano także, że skonstruowane w projekcie przepisy dotyczące wymogów przeciwpożarowych mogą powodować trudności podczas ich stosowania, a w tym kontrolowania np. w kontekście niezgodnych ze stanem rzeczywistym oświadczeń o spełnieniu wymogów przeciwpożarowych czy wątpliwości związanych z zakresem przedmiotowym rozstrzygnięć pokontrolnych Państwowej Straży Pożarnej. Problematyczna ma być również kwestia zastosowanych kryteriów czy składania oświadczeń pod groźbą odpowiedzialności karnej. Pojawił się też postulat, aby wraz z wnioskiem do ewidencji przedkładać opinię rzeczoznawcy ppoż.

STANOWISKO MSiT:

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

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

W kontekście obowiązków związanych z wymogami przeciwpożarowymi wskazać trzeba także wyraźnie, iż z wyjątkiem projektowanych art. 35 ust. 2a oraz art. 39 ust. 3 nie zmienia się dotychczas obowiązujących przepisów w tym względzie. Oznacza to, że nadal będzie się stosować dotychczasowe regulacje przeciwpożarowe właściwe dla obiektów danej kategorii np. inne dla mieszkań, inne dla hoteli itd. Zaznaczyć trzeba, że świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach niż np. hotele nie oznacza tego, że obiekty te muszą spełniać wymogi przeznaczone dla hoteli itd. Wynika to już z obecnej definicji usług hotelarskich, która wprost określa, że usługi hotelarskie można świadczyć w takich obiektach jak domy, mieszkania, pokoje, miejsca noclegowe, a także miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych.

Projekt uzupełniono o zawarte w art. 5 przepisy dostosowujące. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.

W projekcie dodano też wymóg przedłożenia w ramach procedury uzyskania wpisu do ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie, opinii osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej, potwierdzającej spełnienie przez inny obiekt wymagań przeciwpożarowych.

Projektowane przepisy dotyczące wymogów przeciwpożarowych powstały we współpracy i uzgodnieniu z MSWiA jako organem właściwym w sprawach ochrony przeciwpożarowej.

3. Uchwały rady gmin wprowadzające strefy zakazów i alternatywne wobec nich środki prawne

Wskazuje się, iż strefy zakazów przyniosą szkodliwy efekt dla rynku najmu krótkoterminowego. Rozwiązanie to ma być nieadekwatne i zamiast niego powinno się zastosować bardziej proporcjonalne rozwiązania np. system licencyjny, większe kompetencje wspólnot mieszkaniowych czy ograniczanie liczby dni w roku na najem, a także lepsze egzekwowanie obowiązujących przepisów. Padały też opinie, iż proponowane strefy zakazów naruszają prawo własności, wolność działalności gospodarczej czy świadczenia usług. Mają one także naruszać prawo unijne. np. poprzez brak notyfikacji. Podnoszono też problematyczność tego typu zakazów w formie aktów prawa miejscowego. Wskazywano też niewłaściwe terminy procedowania uchwały oraz sposób konsultacji.

STANOWISKO MSiT:

Projektowany przepis dotyczący stref zakazu został pomyślany jako elastyczny instrument dla rady gminy w celu adekwatnej reakcji na niepożądany w danych lokalnych warunkach wpływ najmu krótkoterminowego na bezpieczeństwo i porządek publiczny. W zależności od obszaru i jego właściwości społeczno-ekonomicznych gminy spotykają się z różnym stopniem natężenia negatywnych skutków najmu krótkoterminowego. Istotne jest zatem, aby pozostawić radom gmin odpowiednio dużą swobodę działania, która pozwoli dostosować ten prawny instrument do swoich lokalnych uwarunkowań.

Uchwała rady gminy wprowadzająca strefy zakazu będzie musiała mieścić się zarówno w granicach konstytucyjnych, jak i ustawowych. A w razie powzięcia przekonania, że w danej sytuacji granice te zostały naruszone, obecnie obowiązujące przepisy gwarantują skargę do Wojewódzkiego sądu administracyjnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny może stwierdzić nieważność takiej uchwały w całości lub w części, jeśli uchwała wprowadzająca strefę zakazu naruszy prawo.

Możliwość ustalenia przez radę gminy strefy, w której wyłączona jest działalność innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, spełnia konstytucyjny standard ograniczenia działalności gospodarczej i prawa własności wyłącznie w drodze ustawy, gdyż projektowana podstawa ustawowa do wprowadzenia omawianego aktu prawa miejscowego zawiera dostatecznie szczegółowe wytyczne co do sposobu realizacji tej kompetencji. Co więcej, w nauce prawa dopuszcza się omawiane rozwiązanie. Zważyć należy również na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego Wyrok z dnia 19 lutego 2020 r., sygn. akt II OSK 932/18, zapadły w kontekście wprowadzania ograniczeń na terenie parku kulturowego w drodze aktów prawa miejscowego, według którego „W ramach społecznej gospodarki rynkowej państwo poprzez władzę ustawodawczą i wykonawczą może ingerować w zakres wykonywanej działalności gospodarczej lub też wyposażać organy samorządu w prawo do wprowadzenia ograniczeń, o ile będzie to uzasadnione istotnymi celami.”.

Uchwalanie takich stref przez rady gminy umożliwia większą obiektywizację całego procesu niż np. w porównaniu do wspólnot mieszkaniowych, co da większe gwarancje odpowiedniego wyważenia interesów wszystkich osób związanych ze zjawiskiem najmu krótkoterminowego. Będzie to zatem przedmiotem lokalnej debaty samorządowej i będzie podlegać utrwalonym procedurom uchwałodawczym oraz kontrolnym.

Przedmiotowa instytucja została stosownie zmodyfikowana np. poprzez doszczegółowienie przesłanki charakteru budynku o jego zabytkowość, i niewłaściwym byłoby jej dalsze uszczegóławianie, gdyż prowadziłoby to do utraty jej walorów funkcjonalnych.

Podkreślić trzeba również, iż Minister Spraw Zagranicznych w opinii dotyczącej zgodności projektu ustawy z prawem unijnym nie podniósł zarzutu związanego z brakiem notyfikacji. Mimo zastrzeżeń, omawianych w ramach rządowego procesu legislacyjnego, opinia ta była pozytywna.

4. Obiekt, w którym świadczy się usługę najmu krótkoterminowego

Twierdzi się, że przeznaczenie danego lokalu na najem krótkoterminowy będzie kwalifikowało dany obiekt jako obiekt hotelarski w rozumieniu ustawy, co może wywoływać problemy np. związane z ubezpieczeniem w razie pożaru. Postuluje się więc zawarcie w projekcie definicji obiektu hotelarskiego i odróżnienie go od budynku, w którym by się on znajdował. W tym kontekście podniesiono również kwestię oświadczenia o m.in. o spełnieniu wymogów przeciwpożarowych – w projekcie ma być niejasne, czy odnosi się ono do całego budynku, czy tylko do lokalu, w którym będzie miał miejsce najem krótkoterminowy. Wskazuje się także potrzebę wyraźnego wskazania w projekcie, aby świadczenie usług najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym nie zmieniało jego charakteru użytkowego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

STANOWISKO MSiT:

W świetle obecnie obowiązującej ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych istnieją dwie grupy obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie – obiekty hotelarskie (art. 35 ust. 1) oraz inne obiekty (art. 35 ust. 2). Obie grupy łączy to, że na zasadach wskazanych w ustawie można w nich świadczyć usługi hotelarskie, ale świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach nie powoduje zakwalifikowania danego obiektu jako obiektu hotelarskiego w rozumieniu wspomnianej ustawy. Obiektami hotelarskimi mogą być tylko wyczerpująco wymienione w ustawie podmioty – hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe oraz kempingi (campingi). Pozostałe obiekty – niespełniające wymogów pozwalających je zakwalifikować do jednego z wymienionych rodzajów obiektów hotelarskich – w którym świadczy się usługi hotelarskie, są innymi obiektami w rozumieniu omawianej ustawy. Obecnie obowiązująca ustawowa definicja usług hotelarskich pozwala na dookreślenie tych innych obiektów jako domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych. Przedmiotowa nowelizacja, precyzująca zagadnienie najmu krótkoterminowego, stanowi kontynuację tych podstawowych założeń ustawowych – projekt ustawy nie zmienia tych założeń, lecz uszczegóławia w kontekście rozwoju rynku. Przenosząc te

rozważania na grunt najmu krótkoterminowego, stwierdzić należy, iż świadczenie usług hotelarskich w postaci najmu krótkoterminowego odbywa się nie w obiektach hotelarskich, ale właśnie w innych obiektach. Oba omawiane pojęcia – obiektów hotelarskich oraz innych obiektów – są na tyle precyzyjnie określone w ustawie i utrwalone w praktyce jej stosowania, że nie ma potrzeby konstruować ich legalnych definicji.

Oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej o spełnieniu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt 2 i określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4 ustawy dotyczy innego obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie (art. 35 ust. 2).

W OSR wskazano, że projekt nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkalnych na użytkowe, a wyłącznie procedurę dostosowania lokalu do wymogów przeciwpożarowych. Ww. kwestie wynikają bowiem z przepisów art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Zbędnym byłoby zamieszczać to w formie przepisu.

5. Ochrona rynku przed wykupem przez podmioty zagraniczne

Podnosi się, że współcześnie wiele nieruchomości leżących na terenie Polski jest nabywanych przez zagranicznych inwestorów, których przedsięwzięcia doprowadzają do opuszczania danych obiektów przez lokalnych mieszkańców. Wobec tego potrzebna jest interwencja ustawodawcza.

STANOWISKO MSiT:

Zagadnienie to wykracza poza przedłożenie legislacyjne.

6. Najem krótkoterminowy jako pozytywny element rynku

Twierdzi się, że dzięki tej formie usług istnieje alternatywa dla takich podmiotów jak hotele, a osoby mniej zamożne mogą pozwolić sobie na tańsze wakacje lub zakwaterowanie w razie potrzeb leczniczo-rehabilitacyjnych. Tego typu forma usług sprzyja też zachowaniu zabytków. Projekt miałby doprowadzić do zniszczenia rynku najmu krótkoterminowego, co pogorszyłoby sytuację osób mniej zamożnych.

STANOWISKO MSiT:

Najem krótkoterminowy jest pozytywnym zjawiskiem, lecz wymaga on stosownej regulacji. Projekt porządkuje rynek najmu krótkoterminowego w interesie wszystkich osób związanych z tym zjawiskiem. Projekt nie niszczy więc tego rynku, ale go reformuje, prowadząc do likwidacji szarej strefy oraz nadużyć. Najem krótkoterminowy pozostanie na tyle atrakcyjną formą usług turystycznych, iż nie dojdzie do monopolizacji rynku przez zaseregowane obiekty, takie jak hotele.

7. Sposób wykonania rozporządzenia unijnego STR w projektowanej ustawie

Przedstawiono opinię, iż przedmiotowy projekt w niewłaściwy sposób wykonuje rozporządzenie STR, co ma się odbywać poprzez: przeznaczenie za małej ilości czasu dla platform internetowych w zakresie przygotowania się do stosowania nowych przepisów, niepotrzebne obciążenia związane z procedurą rejestracji, nieproporcjonalny roczny zakaz z projektowanego art. 41b. Zaproponowano także alternatywne rozwiązania.

STANOWISKO MSiT:

Przedmiotowy projekt ustawy w odpowiedni sposób realizuje rozporządzenie STR. Wyznaczone w projekcie daty mają związek z koniecznością dostosowania polskiego porządku prawnego do rozporządzenia STR. Są one adekwatne. Podobnie też za odpowiednią należy uznać procedurę rejestracji.

Ideą projektowanego art. 41b jest to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Sankcja rocznego zakazu jest odpowiednia w stosunku do naruszenia.

8. Definicja usług hotelarskich.

Wyrażono zdanie, że projektowana definicja jest nieadekwatna, gdyż skupia się wyłącznie na aspekcie czasowym. Alternatywą miałoby być kryterium faktycznego charakteru lokalu i to, jak jest zakwalifikowany w rejestrze obiektów noclegowych.

STANOWISKO MSiT:

Projektowana definicja usług hotelarskich jest adekwatna do normowanego zjawiska. Opiera się ona na wcześniej istniejącej definicji, którą tylko doprecyzowuje. Zaznaczyć trzeba, że to doprecyzowanie potwierdza utrwaloną w nauce prawa i orzecznictwie wykładnię istniejącej już definicji w kontekście najmu krótkoterminowego. Już od dawna kwalifikowano bowiem najem krótkoterminowy jako usługę hotelarską. Nie ma podstaw do bardziej gruntownych zmian definicyjnych.

9. Kontrolowanie obiektów i związane z tym sankcje

Wskazuje się, że należy doprecyzować zagadnienie inicjonowania kontroli przez wspólnoty, a także to, jakie organy będą dokonywać czynności kontrolnych. Postuluje się także uszczegółowić przepisy regulujące sankcje związane z rezultatem tych kontroli. Zgłoszono zastrzeżenia, co do niezasadności ujęcia sankcji w postaci rocznego zakazu wpisywania obiektu do ewidencji.

STANOWISKO MSiT:

Kontrole będą przeprowadzane na podstawie stosownych przepisów ustawy – Prawo Przedsiębiorców. Podmiotem przeprowadzającym kontrole będzie właściwy organ dla danego rodzaju sprawy wedle zmienianej ustawy oraz odrębnych ustaw. Zbędnym byłoby to bardziej szczegółowo regulować.

Użyte w przedmiotowym projekcie sformułowanie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest klauzulą generalną. To będzie każdorazowo ocena organu na podstawie konkretnej sytuacji faktycznej. Zarówno zastosowanie takiego środka legislacyjnego, jak i jego konkretny kształt w projekcie są konieczne do prawidłowego funkcjonowania normowanych stosunków. Brak wprowadzenia tego typu klauzuli generalnej nie zapewniłby należytego poziomu ochrony.

Ideą projektowanego art. 41b jest to, aby z ewidencji był wykreślony dany obiekt, a nie podmiot go prowadzący. W przeciwnym razie mogłoby dochodzić do obchodzenia przepisu np. poprzez nadużywanie prawnej formy prowadzenia działalności, która w sposób iluzoryczny sprawiałaby, że faktyczny gestor nie prowadzi w obiekcie działalności. Sankcja rocznego zakazu jest odpowiednia w stosunku do naruszenia.

10. Regulamin porządkowy

Przedstawiono zastrzeżenia co do normatywnej treści regulaminu, dotyczące numeru identyfikacyjnego czy osoby kontaktowej, a także formy udostępnienia regulaminu.

STANOWISKO MSiT:

W stosunku do pierwotnej wersji projektu usunięto wyraz „zewnątrz”, odpowiednio dostosowując redakcyjnie pozostałe sformułowania. Zapewnia to większą elastyczność w jego stosowaniu. Z kolei wymagana w projekcie treść regulaminu jest adekwatna i nie narusza przepisów o ochronie danych osobowych oraz jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania regulaminu jako narzędzia służącego do wzmocnienia porządku i bezpieczeństwa na terenie obiektu, w którym świadczy się usługi hotelarskie.

11. Cennik usług

Wskazuje się, że wymóg udostępnienia pełnego cennika usług na żądanie klienta, wedle aktualnie obowiązującego art. 44 ust. 4, powinien być zmieniony jako przestarzały.

STANOWISKO MSiT:

Zagadnienie to wykracza poza przedłożenie legislacyjne.

12. Czas na dostosowanie się do nowych wymogów

Podnosi się, że wyznaczony w projekcie czas na przedłożenie zaktualizowanego zgłoszenia do ewidencji, regulaminu porządkowego, a także oświadczenia o spełnianiu wymogów jest nieadekwatny i trudny do spełnienia. Podobna uwaga padła też w kontekście przekazywania przez organy samorządowe danych do projektowanego Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.

STANOWISKO MSiT:

W stosunku do pierwotnej wersji projektu poprawiono daty związane z przedmiotowymi czynnościami.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie, dane, o których mowa w projektowanym art. 42 ust. 4, uzyskane przed dniem 20 maja 2026 r., będzie przekazywać do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych do dnia 30 września 2026 r.

Przedsiębiorca lub rolnik świadczący w dniu wejścia w życie ustawy usługi hotelarskie w innym obiekcie, w którym świadczy się usługi hotelarskie, jest obowiązany przedłożyć do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) projekt regulaminu porządkowego, do dnia 15 października 2026 r.

Z kolei dotychczasowe wpisy do ewidencji innych obiektów, w których świadczy się usługi hotelarskie, zostaną dostosowane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do nowych wymogów w terminie do dnia 31 października 2026 r. pod rygorem utraty ważności wpisu z mocy prawa.

W kontekście wymogów przeciwpożarowych trzeba też wskazać nowe brzmienie projektowanego art. 5. Zapewni to adresatom odpowiednie warunki i czas na dostosowanie się do nowych regulacji.

13. Odpowiedzialność właściciela i klientów

Postulowano opracowanie przepisu regulującego odpowiedzialność klientów najmu krótkoterminowego, a także właściciela lokalu przeznaczonego na tego typu usługi. Zgłaszano także problemy związane z anonimowością klientów.

STANOWISKO MSiT:

Niezasadnym byłoby dodatkowe regulowanie zagadnienia odpowiedzialności klienta w projektowanej ustawie. Zasady odpowiedzialności kontraktowej oraz odpowiedzialności deliktowej zostały już szczegółowo określone w Kodeksie cywilnym, a rozwiązania tam zawarte są szeroko omówione przez orzecznictwo sądowe i naukę prawa. Podkreślić należy m.in., iż w myśl art. 415 Kodeksu cywilnego każdy, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wprowadzanie dodatkowych przepisów w tej materii byłoby więc zbędne i stanowiłoby przejaw nadmiernej regulacji.

Obecne obowiązujące ogólne zasady Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań pozwalają na dostateczną identyfikację klienta. Nie ma potrzeby więc tworzenia w tym zakresie dodatkowych przepisów.

Podobnie też zbędne byłoby tworzenie dodatkowych przepisów regulujących odpowiedzialność właściciela lokalu wykorzystywanego na najem krótkoterminowy. Zawarte w projekcie i w innych ustawach sankcje są wystarczające.

14. Definicja oferty, podmioty objęte regulacją i problem tzw. szarej strefy

Uważa się, że przedmiotowy projekt powinien zawierać szczególną definicję oferty z uwagi na charakter usług. Ponadto projekt ma nie obejmować wszystkich relewantnych podmiotów tj. nieprowadzących działalności gospodarczej. Wskazano również problem odpowiednich instrumentów do walki z tzw. szarą strefą np. w formie obowiązkowego rejestru.

STANOWISKO MSiT:

Zagadnienie pojęcia „oferty” w znaczeniu prawnym jest już uregulowane w Kodeksie cywilnym i jest obudowane obszernym orzecznictwem oraz literaturą naukową. Stąd też jest oczywiste, iż do pojęcia oferty w dziedzinie usług hotelarskich, tak jak innych rodzajów usług w obrocie cywilnoprawnym, powinno się stosować Kodeks cywilny. Brak postaw do konstruowania oddzielnej definicji w sytuacji istnienia już utrwalonej.

Zawarte w projekcie odniesienie do definicji przedsiębiorcy turystycznego z ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych jest adekwatne i obejmuje wszystkie relewantne podmioty. Albowiem w jej skład wchodzi także podmioty prowadzące działalność odpłatną. Jest ona zatem szersza aniżeli definicja z ustawy Prawo przedsiębiorców

W odniesieniu zaś do tzw. szarej strefy projekt zawiera adekwatne i proporcjonalne środki prawne służące przeciwdziałaniu temu zjawisku. Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych będzie nowoczesnym rejestrem, pozwalającym monitorować najem krótkoterminowy. Zgodnie z rozporządzeniem STR w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych będzie się nadawało numer ID, bez którego nie będzie można oferować usług hotelarskich w postaci najmu krótkoterminowego na platformach internetowych pośredniczących w tym najmie. Projekt przewiduje, także zgodnie z rozporządzeniem STR, stosowne sankcje.

15. Administracyjne kary pieniężne

Krytykowano treść projektowanych deliktów administracyjnych. Zbędne miałyby być wskazywanie właściwego podmiotu prowadzącego ewidencję w treści deliktu z projektowanego art. 45f ust. 2. Zwrócono też uwagę, iż niezrozumiałe jest sankcjonowanie braku wpisu do ewidencji innych obiektów w projektowanym art. 45e, skoro inne przepisy nie wymagają uprzedniego wpisu do rozpoczęcia działalności. Wskazano również uwagę redakcyjną względem odwołania do art. 45e ust. 1, który nie istnieje.

STANOWISKO MSiT:

Z projektowanego art. 45f ust. 2 usunięto jako zbędny fragment dotyczący wskazania właściwego organu prowadzącego ewidencję.

W projekcie dokonano korekty redakcyjnej w stosunku do nieistniejącej w projekcie jednostki redakcyjnej.

Pozostała treść projektowanych deliktów jest poprawna i adekwatna do normowanego zjawiska. Z rozporządzenia STR wynika konieczność wprowadzenia sankcji unormowanej w projektowanym art. 45e.

V. Przedstawienie podmiotów uczestniczących w procesie opiniowania wraz z ustosunkowaniem się MSiT

Pismem z 22 grudnia 2025 r. przedłożono projekt do zaopiniowania, wyznaczając 21 dni na zgłoszenie uwag. Z kolei pismem z 6 lutego 2026 r. rozszerzono zakres opiniowania o Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wyznaczając termin 7 dni na zgłoszenie uwag (skrócony termin opiniowania był podyktowany zbliżającym się terminem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 i koniecznością dostosowania przepisów krajowych oraz wąskim zakresem oddziaływania projektu ustawy na Główny Urząd Statystyczny). Łącznie do zaopiniowania skierowano projekt do następujących podmiotów:

- 1. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- 4. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego;
- 5. Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego;
- 6. Polska Organizacja Turystyczna’
- 7. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego.

TABELA STANOWISK ZGŁOSZONYCH W RAMACH OPINIOWANIA

PODMIOT	L P.	PRZEDMIOT UWAGI	TREŚĆ UWAGI	STANOWISKO MSiT
PREZES GŁÓWNEGO URZĘDU STATYSTYCZNEGO	1.	Projektowany art. 44d ust. 2	„w ocenie Głównego Urzędu Statystycznego wątpliwości budzi określona w ww. piśmie propozycja przepisu w brzmieniu: „Prezes Głównego Urzędu Statystycznego jest odpowiedzialny za przekazywanie informacji na temat gminy, w której znajduje się dany obiekt, oraz na temat maksymalnej liczby dostępnych miejsc noclegowych znajdujących się w obiekcie do Eurostatu w celach zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009”. Należy zwrócić uwagę na spójność ww. propozycji z art. 12 ust. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)	Uwaga uwzględniona Projektowany przepis został stosownie zmodyfikowany

			2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. (Dz. Urz. UE.L z 2024 r. str. 1028), zgodnie z którym: „Państwa członkowskie wyznaczają podmiot krajowy odpowiedzialny za przekazywanie co miesiąc, w odniesieniu do każdej jednostki, danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych uzyskanych zgodnie z art. 5 i 9, informacji na temat gminy, w której znajduje się dana jednostka, oraz na temat maksymalnej liczby dostępnych miejsc noclegowych znajdujących się w jednostce, do krajowych i, w stosownych przypadkach, regionalnych urzędów statystycznych i za udostępnianie tych informacji Eurostatowi do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 (23). Dostęp krajowych lub regionalnych urzędów statystycznych do tych danych, następuje z poszanowaniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych.” Zgodnie z przytoczonym wyżej przepisem rozporządzenia, wyznaczony podmiot krajowy jest obowiązany do przekazywania danych zarówno do krajowych urzędów statystycznych, jak i Eurostatu w pełnym zakresie, co oznacza, że nie może nim być Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, który jest wskazany w rozporządzeniu jako odbiorca tych danych. Powołany przepis rozporządzenia nie upoważnia państwa członkowskiego do wskazania różnych podmiotów zobowiązanych do przekazywania danych, osobno krajowemu urzędowi statystycznemu i osobno Eurostatowi. Dodatkowo należy zauważyć, że zakres danych udostępnianych do Eurostatu wskazany w projekcie ustawy jest inny niż wynikający z art. 12 ust 4 rozporządzenia.”	
POLSKA ORGANIZACJA TURYSTYCZNA	1.	Brak uwag	Brak uwag	
URZĄD OCHRONY KONKURENCJI i KONSUMENTÓW	1.	art. 41 ust. 2 projektu o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów	„Wprowadzenie do ustawy administracyjnych kar pieniężnych w wysokości do 50 000 zł za niewykonanie określonych w niej obowiązków, przy jednoczesnym pozostawieniu w Kodeksie wykroczeń czynu zabronionego polegającego na świadczeniu usług hotelarskich wbrew decyzji nakazującej wstrzymanie ich świadczenia (art. 601 § 4 pkt 4), zagrożonego karą ograniczenia wolności albo grzywny, nakładaną w drodze mandatu karnego	Uwaga nieuwzględniona. Projekt ustawy nie powoduje niespójności systemu sankcji, ponieważ uchylenie w art. 60 § 4 pkt 2–3 dotychczasowych wykroczeń przenosi te naruszenia wyłącznie do reżimu odpowiedzialności administracyjnej.

		wycieczek i przewodników turystycznych	skutkuje niespójnością systemu sankcji, z uwagi na dysproporcję ich maksymalnej wysokości, jak i różnice w procedurach ich wymierzania oraz w kręgu podmiotów będących ich adresatami.”	Oznacza to odejście od równoległego stosowania sankcji wykroczeniowych i administracyjnych wobec tych samych zachowań. Wprowadzenie administracyjnych kar pieniężnych porządkuje zatem system odpowiedzialności, zamiast go dublować. Przedstawiona problematyka, została omówiona w ramach współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, które również opowiedziało się za słusnością projektu zmian w tym zakresie
URZĄD OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH	1.	Test prywatności	„Należy podkreślić, że oprócz danych tzw. zwykłych, na podstawie projektowanych rozwiązań będą przetwarzane także numery PESEL, stanowiące krajowy numer identyfikacyjny zgodnie z art. 87 rozporządzenia 2016/6794 , którego przetwarzanie podlega wzmocnionej ochronie prawnej. (...) Projektowane rozwiązania powinny być więc objęte testem prywatności wraz z oceną skutków dla ochrony danych wynikającym z rozporządzenia 2016/679, tj. w związku z przyjmowaniem podstawy prawnej przetwarzania danych osobowych (art. 25 7 i 35 ust. 1 8 i ust. 10 9 rozporządzenia 2016/679).	Uwaga nieuwzględniona. Projekt nie przewiduje przetwarzania numerów PESEL ani innych krajowych identyfikatorów w rozumieniu art. 87 RODO. Regulacja nie wprowadza nowych kategorii danych wrażliwych ani mechanizmów profilowania.
	2.	Powtarzalność uchybień	„Jednocześnie z projektu nie wynika jednoznacznie czy w związku z informacjami dotyczącymi uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego organy prowadzący ewidencję obiektów hotelarskich albo ewidencję innych obiektów na podstawie projektowanego art. 41b ust. 1 ustawy o usługach hotelarskich5 będą także przetwarzały dane dotyczące wyroków skazujących oraz czynów zabronionych lub powiązanych środków bezpieczeństwa, które to dane podlegają wzmocnionemu reżimowi ochrony (art. 10 rozporządzenia 2016/6796).	Uwaga nieuwzględniona. Konstrukcja art. 41b ust. 1 projektu odnosi się do powtarzających się uchybień stwierdzanych w wyniku kontroli właściwych organów lub służb, co oznacza, że podstawą działania są ustalenia z czynności administracyjnych, a nie dane o wyrokach skazujących. Przepis nie tworzy podstawy do gromadzenia ani przetwarzania danych dotyczących czynów zabronionych w rozumieniu art. 10 RODO. Gmina będzie opierać się na wynikach własnych kontroli i dokumentacji administracyjnej, bez potrzeby

				pozyskiwania informacji z rejestrów karnych.
	3.	Zmiana art. 44d ust. 4	„Jako wytyczne, które minister powinien uwzględnić przy tworzeniu aktu wykonawczego, wskazano konieczność zapewnienia sprawnego procesu gromadzenia i aktualizacji oraz analizy danych zawartych w ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, a także konieczność zapewnienia bezpiecznego przesyłu i weryfikacji danych i informacji drogą teletransmisji danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkotrwałym, w zakresie określonym w drodze rozporządzenia 2024/1028 oraz określenie zakresu danych i sposobu dostępu do tych danych przez gminy. Projektodawca wskazuje w uzasadnieniu, że przewidywany akt wykonawczy do ustawy dopełni projektowane rozwiązania ustawowe w zakresie dotyczącym prawidłowego funkcjonowania Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych. Przyjmowanie rozwiązań kształtujących prawa i obowiązki służące wykonywaniu procesów przetwarzania danych dla funkcjonowania Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych oraz w związku z procesami: gromadzenia i aktualizacji oraz analizy danych zawartych w ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, a także konieczność zapewnienia bezpiecznego przesyłu i weryfikacji danych i informacji drogą teletransmisji danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wymaga ich ukształtowania w przepisach rangi ustawy, zapewniających stosowanie zarówno przepisów ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, w szczególności art. 5, art. 6, w tym ust. 3, art. 24, art. 25, art. 32 i art. 35, jak i rozporządzenia 2024/1028 ¹² . Przepisy wykonawcze powinny jedynie doprecyzowywać rozwiązania kształtujące procesy przetwarzania danych osobowych zawarte w przepisach rangi ustawowej i stanowiące gwarancję zgodnego z przepisami rozporządzenia 2016/679, w tym w aspekcie ukształtowania i zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w ramach tworzonego wykazu, w tym ochrony przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem	Uwaga bezprzedmiotowa. Artykuł 44d ust. 4 został usunięty z projektu ustawy.

			oraz przypadkową utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem, za pomocą odpowiednich środków technicznych lub organizacyjnych.”	
--	--	--	---	--

Zestawienie nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w ramach opiniowania do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135)

PODMIOT ZGŁASZAJĄCY UWAGĘ	LP.	PRZEDMIOT UWAGI	TREŚĆ UWAGI	STANOWISKO MSIT
URZĄD OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH	1.	Test prywatności	„Należy podkreślić, że oprócz danych tzw. zwykłych, na podstawie projektowanych rozwiązań będą przetwarzane także numery PESEL, stanowiące krajowy numer identyfikacyjny zgodnie z art. 87 rozporządzenia 2016/6794 , którego przetwarzanie podlega wzmocnionej ochronie prawnej. (...) Projektowane rozwiązania powinny być więc objęte testem prywatności wraz z oceną skutków dla ochrony danych wynikającym z rozporządzenia 2016/679, tj. w związku z przyjmowaniem podstawy prawnej przetwarzania danych osobowych (art. 25 7 i 35 ust. 18 i ust. 10 9 rozporządzenia 2016/679).	Projekt nie przewiduje przetwarzania numerów PESEL ani innych krajowych identyfikatorów w rozumieniu art. 87 RODO. Regulacja nie wprowadza nowych kategorii danych wrażliwych ani mechanizmów profilowania.
	2.	Powtarzalność uchybień	„Jednocześnie z projektu nie wynika jednoznacznie czy w związku z informacjami dotyczącymi uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego organy prowadzący ewidencję obiektów hotelarskich albo ewidencję innych obiektów na podstawie projektowanego art. 41b ust. 1 ustawy o usługach hotelarskich ⁵ będą także przetwarzały dane dotyczące wyroków skazujących oraz czynów zabronionych lub powiązanych środków bezpieczeństwa, które to dane podlegają wzmocnionemu reżimowi ochrony (art. 10 rozporządzenia 2016/6796).	Konstrukcja art. 41b ust. 1 projektu odnosi się do powtarzających się uchybień stwierdzanych w wyniku kontroli właściwych organów lub służb, co oznacza, że podstawą działania są ustalenia z czynności administracyjnych, a nie dane o wyrokach skazujących. Przepis nie tworzy podstawy do gromadzenia ani przetwarzania danych dotyczących czynów zabronionych w rozumieniu art. 10 RODO. Gmina będzie opierać się na wynikach własnych kontroli i dokumentacji administracyjnej, bez potrzeby pozyskiwania informacji z rejestrów karnych.

Tabela zgodności

TYTUŁ PROJEKTU		Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw			
TYTUŁ AKTU PRAWNEGO UE, DO KTÓREGO STOSOWANIA SŁUŻY PROJEKT		Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (dalej: rozporządzenie STR)			
WYJAŚNIENIE TERMINU WEJŚCIA W ŻYCIE PROJEKTU		Ustawa co do zasady wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia. Niektóre przepisy mają wejść w życie 1 stycznia 2029 r. Pierwsza data wynika z konieczności zapewnienia odpowiedniej <i>vacatio legis</i> oraz dostosowania polskiego porządku prawnego do rozporządzenia STR, które weszło w życie 20 maja 2026 r. Z kolei druga data dotyczy przepisów niezwiązanych bezpośrednio z rozporządzeniem STR i ma na celu umożliwić dostosowanie do nowych kompetencji rad gmin.			
JEDN. RED.	TREŚĆ PRZEPISU UE	KONIECZNOŚĆ DOSTOSOWANIA TAK / NIE*	JEDN. RED.	TREŚĆ PRZEPISU / PRZEPISÓW PROJEKTU	UZASADNIENIE
Art.1	Przedmiot W niniejszym rozporządzeniu ustanawia się zasady gromadzenia danych przez właściwe organy i dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz 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.	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania
Art. 2	Zakres stosowania 1. Niniejsze rozporządzenie ma zastosowanie do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które oferują usługi wynajmującym świadczącym usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w Unii, bez względu na miejsce prowadzenia przez nich działalności, oraz do	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

	wynajmujących świadczących usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. 2. Niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla: a) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów regulujących dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług przez wynajmujących, zgodnie z prawem Unii, chyba że niniejsze rozporządzenie stanowi inaczej; b) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów regulujących użytkowanie lub zagospodarowanie terenu, planowanie przestrzenne miast i wsi, normy budowlane, mieszkalnictwo i najem; c) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego zapobieganie przestępczości, prowadzenie postępowań przygotowawczych, wykrywanie lub ściganie karne lub wykonywanie kar; d) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego administrowanie podatkami, cłami i innymi należnościami oraz ich pobieranie, egzekwowanie i odzyskiwanie; e) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego opracowywanie, tworzenie i rozpowszechnianie statystyk europejskich lub krajowych statystyk publicznych. 3. Dodatkowo, niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla przepisów ustanowionych w innych aktach prawnych Unii regulujących inne aspekty świadczenia usług przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym oraz świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w szczególności dla: a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150 16); b) rozporządzenia (UE) 2022/2065; c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/1925 17); d) dyrektywy 2000/31/WE; e) dyrektywy 2006/123/WE; f) dyrektywy (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady 18); g) dyrektywy Rady 2010/24/UE 19); oraz h) dyrektywy Rady 2011/16/UE 20).				
Art. 3	Definicje	TAK	art. 1 pkt 1	a) pkt 8 otrzymuje brzmienie: „8) usługi	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów.

Do celów niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje: 1) „jednostka” oznacza umeblowany lokal mieszkalny, który znajduje się w Unii 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 21); 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; 2) „wynajmujący” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która świadczy lub zamierza świadczyć, zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, usługę krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych odpłatnie za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym; 3) „najemca” oznacza osobę fizyczną, która wynajęła jednostkę od wynajmującego; 4) „usługa krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych” oznacza krótkoterminowy, odpłatny wynajem jednostki, wykonywany zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, jak określono dalej w prawie krajowym; 5) „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych; 6) „mała platforma lub mikroplatforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym, która kwalifikuje się jako małe		hotelarskie – krótkoterminowe, trwające krócej niż 30 dni jednorazowo w stosunku do jednego klienta, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych;”, b) pkt 14 otrzymuje brzmienie: „14) przedsiębiorca – przedsiębiorcę turystycznego w rozumieniu art. 4 pkt 7 ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2211) i przedsiębiorcę zagranicznego w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2025 r. poz. 89, 619 i 621)”, c) w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 16 w brzmieniu: „16) platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym - platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług	Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.
---	--	--	---

	przedsiębiorstwo lub mikroprzedsiębiorstwo w rozumieniu zalecenia 2003/361/WE; 7) „numer identyfikacyjny” oznacza niepowtarzalny identyfikator wydany przez właściwy organ, służący do identyfikacji jednostki w danym państwie członkowskim; 8) „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; 9) „system zezwoleń” oznacza system zezwoleń, zgodnie z definicją w art. 4 pkt 6 dyrektywy 2006/123/WE; 10) „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; 11) „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) „dane dotyczące działalności” oznaczają liczbę nocy, na które jednostka jest wynajmowana, oraz liczbę najemców, którym wynajęto jednostkę na noc, wraz z krajem zamieszkania każdego najemcy, zgodnie z rozporządzeniem (UE) nr 692/2011; 13) „gmina” oznacza lokalną jednostkę administracyjną (LAU) w rozumieniu art. 4 rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady 22).			cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L z 2022 r. poz. 277), która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.”;	
Art. 4	Procedury rejestracji 1. Każda procedura rejestracji ustanowiona przez państwo członkowskie na poziomie krajowym, regionalnym lub lokalnym w odniesieniu do jednostek znajdujących się na jego terytorium musi być zgodna z przepisami niniejszego rozdziału.	TAK	art. 1 pkt 4 lit. b oraz art. 1 pkt 7,	Art. 39 3a. Przed zamieszczeniem oferty dotyczącej usług hotelarskich w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie,	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

	2. Państwo członkowskie, które nakłada na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wymóg przekazywania danych właściwym organom zgodnie z niniejszym rozporządzeniem, ustanawia lub utrzymuje procedurę rejestracji jednostek znajdujących się na jego terytorium, ile taki wymóg przekazywania danych ma zastosowanie. 3. Państwa członkowskie zapewniają, 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, oraz, w stosownych przypadkach, wszelkich dokumentów uzupełniających wymaganych na podstawie art. 5 ust. 2; 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 w ust. 5; oraz 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. 4. Państwa członkowskie zapewniają wynajmującym możliwość wnioskowania o ponowne wykorzystanie informacji lub dokumentów przedstawionych zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 do celów kolejnych rejestracji.		9 oraz art. 3	za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, przedsiębiorca lub rolnik informują platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym o nadanym w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych numerze ID. art. 42. 4. Na podstawie przekazywanych w formie elektronicznej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie - danych dotyczących tych obiektów, z wyłączeniem danych, o których mowa w art. 44 ust. 3 - na stronie internetowej ministra właściwego do spraw turystyki zamieszcza się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych. Wykaz ten jest jawny. Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)	
--	--	--	----------------------	--	--

	5. Państwa członkowskie zapewniają, aby numery identyfikacyjne były zawarte w łatwo dostępnym rejestrze publicznym. Właściwy organ wydający numer identyfikacyjny jest odpowiedzialny za utworzenie i prowadzenie rejestru zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2016/679. 6. Państwa członkowskie zapewniają, by wynajmujący mieli możliwość składania wszystkich dokumentów wymaganych w procesie rejestracji w formie cyfrowej.		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. 2. Minister właściwy do spraw turystyki przekazuje Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego, dane o których mowa w art. 12 ust. 4 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. 3. Dane, o których mowa w ust. 2 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. 4. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane, o których mowa w art. 9 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.” Art. 3. 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 ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie 40 zł 35d. Zmiana wpisu do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie40 zł”	
Art. 5	Informacje przedstawiane przez wynajmujących 1. Dokonując rejestracji na podstawie procedury rejestracji, o której mowa w art. 4, wynajmujący przedkłada w formie oświadczenia następujące informacje: a) w odniesieniu do każdej jednostki: (i)dokładny adres jednostki, w tym, w stosownych przypadkach, jej numer mieszkania, numer skrzynki pocztowej, jeśli jest inny, piętro, na którym znajduje się ta jednostka, numer księgi wieczystej lub wszelkie inne informacje umożliwiające jej dokładną identyfikację; (ii)rodzaj jednostki; (iii)czy jednostka jest oferowana jako część lub całość głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego, czy też w innych celach; (iv)maksymalną liczbę dostępnych miejsc noclegowych, które znajdują się w jednostce, i maksymalną liczbę najemców, których jednostka może pomieścić; (v)w stosownych przypadkach – czy jednostka podlega systemowi zezwoleń, w ramach którego wynajmujący podlega wymogowi uzyskania od odpowiedniego	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

właściwego organu zezwolenia na oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, b) w przypadku, gdy wynajmujący jest osobą fizyczną: (i)imię i nazwisko; (ii)krajowy numer identyfikacyjny lub inne informacje pozwalające na identyfikację tej osoby; (iii)adres; (iv)numer telefonu kontaktowego; (v)adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej; c) w przypadku gdy wynajmujący jest osobą prawną: (i)jej nazwę; (ii)krajowy numer identyfikacyjny działalności gospodarczej; (iii)imię i nazwisko pełnomocnika; (iv)adres jej siedziby; (v)numer telefonu kontaktowego co najmniej jednego pełnomocnika tej osoby prawnej; (vi)adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej. 2. Państwa członkowskie mogą wymagać, aby do informacji przedłożonych zgodnie z ust. 1 dołączona była odpowiednia dokumentacja uzupełniająca. W odniesieniu do informacji, o których mowa w ust. 1 lit. a) ppkt (v) niniejszego artykułu, jeżeli wynajmujący oświadcza, że jednostka podlega wymogowi uzyskania zezwolenia, lub jeżeli inne informacje, o których mowa w ust. 1, pozwalają na automatyczne ustalenie, że ma zastosowanie wymóg uzyskania zezwolenia, państwa członkowskie mogą żądać kopii zezwolenia lub jednoznacznych informacji odsyłających do tego zezwolenia. 3. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dodatkowych informacji i dokumentów, dotyczących spełnienia przepisów, o których mowa w art. 2 ust. 2 lit. a), przedłożenie tych informacji i dokumentów pozostaje bez uszczerbku dla nadania numeru identyfikacyjnego zgodnie z art. 4 ust. 3 lit. b). W stosownych przypadkach państwa członkowskie mogą również zezwolić wynajmującym na deklarowanie usług dodatkowych, które są uzupełnieniem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.				
--	--	--	--	--

	4. Nie naruszając przepisów art. 6, w przypadku istotnej zmiany sytuacji potwierdzonej informacjami i dokumentami dostarczonymi na podstawie ust. 1 i 2 wynajmujący aktualizują informacje i dokumenty, a państwa członkowskie zapewniają, aby taka aktualizacja została przeprowadzona za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e). 5. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje lub dokumenty przedłożone zgodnie z procedurą rejestracji, o której mowa w art. 4, były przechowywane w sposób bezpieczny oraz wyłącznie przez okres niezbędny do zidentyfikowania jednostki i nie dłuższy niż 18 miesięcy od zasygnalizowania przez wynajmującego za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. g), że jednostka powinna zostać wykreślona z rejestru. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmującego na podstawie ust. 1 i 2 były przetwarzane wyłącznie w celu nadania numeru identyfikacyjnego i zapewnienia zgodności z mającymi zastosowanie przepisami państwa członkowskiego dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia. 6. Wynajmujący ponoszą odpowiedzialność za prawdziwość informacji, które przekazują właściwym organom na podstawie niniejszego artykułu, oraz informacji, które przekazują platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym na podstawie art. 7 niniejszego rozporządzenia.				
Art. 6	Weryfikacja ze strony właściwych organów 1. Właściwe organy mogą w dowolnym czasie po nadaniu numeru identyfikacyjnego zweryfikować oświadczenie i wszelkie dokumenty uzupełniające przedłożone przez wynajmującego na podstawie art. 5 ust. 1 i 2. 2. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że informacje lub dokumenty przedłożone na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 są niekompletne lub nieprawidłowe, organ ten jest uprawniony do zwrócenia się do wynajmującego o skorygowanie dostarczonych informacji i dokumentów za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e), w rozsądnym terminie określonym przez dany właściwy organ.	TAK		Art. 45g 3. W razie naruszenia obowiązków i warunków, o których mowa w ust. 1. marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu wzywa platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym do wykonania tych obowiązków i warunków w ciągu 7 dni od otrzymania wezwania. Administracyjnej kary pieniężnej nie nakłada się, jeżeli wskazane	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonego projektowanego przepisu. Proponowany przepis jest niezbędny, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

3. Jeżeli wynajmujący nie skoryguje wymaganych informacji lub dokumentacji zgodnie z ust. 2, właściwy organ jest uprawniony do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, których to dotyczy, i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert. 4. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że istnieją wyraźne i poważne wątpliwości co do autentyczności i ważności informacji lub dokumentów przekazanych na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, jest on uprawniony do zawieszenia numerów identyfikacyjnych, których to dotyczy, i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do dostarczenia dodatkowych informacji, aby właściwe organy mogły zweryfikować autentyczność i ważność danego numeru identyfikacyjnego lub lub numerów identyfikacyjnych lub do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert. 5. W przypadku gdy właściwy organ zamierza zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych na podstawie ust. 3 lub 4 lub wycofać numer bądź numery na podstawie ust. 6, powiadamia o tym wynajmującego na piśmie, podając uzasadnienie tego zamiaru. Wynajmującemu zapewnia się możliwość bycia wysłuchanym i, w razie potrzeby, skorygowania danej informacji lub dokumentacji w rozsądnym terminie określonym przez właściwy organ. W przypadku gdy właściwy organ, po wysłuchaniu wynajmującego, potwierdzi swój zamiar zawieszenia lub wycofania ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, powiadamia wynajmującego na piśmie o decyzji dotyczącej zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, załączając kopię nakazu, o którym mowa w ust. 3 lub 4 lub o decyzji dotyczącej wycofania numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, załączając kopię nakazu zgodnie z ust. 6.			we wezwaniu obowiązki i warunki zostaną terminowo wykonane.	
---	--	--	--	--

6. Bez uszczerbku dla ust. 5, gdy wynajmujący w wyniku umyślnego naruszenia przepisów lub rażącego niedbalstwa nie skorygował wymaganych informacji zgodnie z ust. 3 lub przekazał nieprawdziwe lub nieważne informacje, o czym mowa w ust. 4, właściwe organy mogą wycofać numer identyfikacyjny i wydać nakaz wzywający platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert. 7. Nakazy wydane na podstawie ust. 3, 4, 6 i 11 zawierają co najmniej następujące informacje: a) uzasadnienie; b) jasne informacje umożliwiające dostawcy platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym zidentyfikowanie i zlokalizowanie danej oferty lub danych ofert, takie jak co najmniej jeden dokładny URL oraz dane dotyczące właściwego organu; c) jeżeli są dostępne – dane identyfikacyjne wynajmującego i numer identyfikacyjny jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub, w stosownych przypadkach, wszelkie inne informacje, które mogą pomóc w identyfikacji wynajmującego i jednostki. 8. Ważność numeru identyfikacyjnego pozostaje zawieszona, dopóki wynajmujący nie skoryguje odnośnych informacji i dokumentów w posiadaniu właściwych organów. Po otrzymaniu od wynajmującego, za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e), informacji i dokumentów i sprawdzeniu ich dokładności, kompletności i poprawności właściwe organy przywracają numer identyfikacyjny. 9. Właściwy organ informuje wynajmujących o dostępnych mechanizmach dochodzenia roszczeń w związku z krokami podjętymi na podstawie ust. 2–6 i 8. 10. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dalszych informacji i dokumentów, o których mowa w art. 5 ust. 3, a właściwy organ stwierdzi, że istnieją poważne wątpliwości co do spełniania przepisów krajowych, regionalnych lub lokalnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 lit. a), może on do takich informacji lub dokumentów zastosować przepisy				
--	--	--	--	--

	niniejszego artykułu, pod warunkiem że dany wymóg jest niedyskryminacyjny i proporcjonalny oraz zgodny z prawem Unii. 11. W przypadku gdy zastosowanie ma procedura rejestracji, państwa członkowskie zapewniają, aby prawo krajowe umożliwiło właściwym organom nakazanie dostawcom platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym dostarczenia wymaganych informacji oraz usunięcia ofert dotyczących jednostek oferowanych bez numeru identyfikacyjnego lub oferowanych z nieważnym numerem identyfikacyjnym lub też w przypadku niewłaściwego użycia numeru identyfikacyjnego.				
Art. 7	Zgodność w fazie projektowania 1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym: a) projektują i organizują swój interfejs internetowy w sposób wymagający od wynajmujących złożenia oświadczenia na temat tego, czy jednostka oferowana na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, w odniesieniu do którego ustanowiono procedurę rejestracji lub na którym taka procedura ma zastosowanie; b) projektują i organizują swój interfejs internetowy w taki sposób, aby w przypadku gdy wynajmujący oświadcza, że jednostka oferowana na potrzeby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, w odniesieniu do którego ustanowiono procedurę rejestracji lub na którym taka procedura ma zastosowanie, wynajmujący mogli umożliwić użytkownikom zidentyfikowanie jednostki za pomocą numeru identyfikacyjnego; zapewniają, aby wynajmujący podali numer identyfikacyjny przed umożliwieniem im oferowania usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w odniesieniu do danej jednostki, a także aby wynajmujący opublikowali ten numer identyfikacyjny w wyraźny sposób jako część ich oferty; c) podejmują rozsądne starania, aby regularnie przeprowadzać wyrywkowe kontrole oświadczeń wynajmujących dotyczące istnienia procedury rejestracji lub jej braku, z uwzględnieniem wykazu udostępnionego na podstawie art. 13 ust. 1 lit. a), oraz – jeżeli taka	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

	procedura istnieje – kontrole ważności numeru identyfikacyjnego podanego przez wynajmującego, poprzez wykorzystanie funkcji oferowanych przez pojedyncze cyfrowe punkty dostępu, o których mowa w art. 10 ust. 2 lit. b), po tym jak umożliwiono wynajmującemu oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. 2. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powiadamiają, bez zbędnej zwłoki, właściwe organy i wynajmujących o wynikach wyrwykowych kontroli, o których mowa w ust. 1 lit. c), dotyczących nieprawidłowych oświadczeń wynajmujących, niewłaściwego użycia numeru identyfikacyjnego lub nieważnych numerów identyfikacyjnych. 3. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym odpowiednio informują wynajmujących o tym, że na danym obszarze mają zastosowanie procedury rejestracji, z uwzględnieniem wykazów, o których mowa w art. 13 oraz informacji, o których mowa w kolumnie drugiej, rzędzie „N. Usługi”, pkt 4 załącznika I do rozporządzenia (UE) 2018/1724, udostępnianych przez państwa członkowskie.				
Art. 8	Inne obowiązki platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym po otrzymaniu informacji, o których mowa w art. 7 ust. 1 lit. a), i przed umożliwieniem danemu wynajmującemu korzystania ze swoich usług dokładają wszelkich starań za pośrednictwem wykazów udostępnionych na podstawie art. 13 ust. 1 lit. a), aby ocenić, czy oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 lit. a), za którego dokładność wynajmujący ponoszą wyłączną odpowiedzialność do celów niniejszego rozporządzenia, jest kompletne, o ile ocenę można przeprowadzić w proporcjonalny sposób za pomocą zautomatyzowanych narzędzi określonych w art. 10. Stosowanie niniejszego artykułu nie powoduje powstania ogólnego obowiązku w zakresie monitorowania	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania
Art. 9	Obowiązek przekazywania przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

	1. Jeżeli oferta dotyczy jednostki znajdującej się na obszarze objętym wykazem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. b), 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 wynajmującego, dokładnym adresem jednostki oraz adresem URL oferty. Przekazywanie to odbywa się za pomocą środków łączności maszyna-maszyna. 2. Na zasadzie odstępstwa od ust. 1 małe platformy lub mikroplatformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które w poprzednim kwartale nie osiągnęły średniej miesięcznej równej lub wyższej niż 4 250 ofert, przekazują dane dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym, dokładnym adresem jednostki oraz adresem URL oferty, do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka, na koniec kwartału – za pomocą środków łączności maszyna-maszyna lub ręcznie, zgodnie z prawem krajowym. 3. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zapewniają, aby – na podstawie informacji przekazanych przez wynajmujących – zbiory danych, które przekazują one właściwym organom na podstawie niniejszego artykułu, były kompletne i dokładne.			odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu 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. (...) 4. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane, o których mowa w art. 9 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.”	
Art.10	Ustanowienie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu i ich funkcje 1. Jeżeli na podstawie art. 4 ust. 1 państwo członkowskie ustanowiło co najmniej jedną procedurę rejestracji, 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	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

art. 9. Dane państwo członkowskie wyznacza organ, który ma być odpowiedzialny za obsługę pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. 2. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1: a) dostarcza interfejs techniczny na potrzeby platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, który umożliwia przekazywanie za pomocą łączności maszyna-maszyna lub ręcznie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego i adresów URL ofert, który w celu zapewnienia interoperacyjności wdraża się z wykorzystaniem interfejsu programowania aplikacji, który jest oparty na wymogach technicznych określonych przez Komisję; b) ułatwia przeprowadzanie przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, na podstawie art. 7 ust. 1 lit. c), wyrywkowych kontroli; c) zapewnia interfejs techniczny na potrzeby właściwych organów, o których mowa w art. 12, umożliwiający im otrzymywanie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego, dokładnego adresu jednostki i adresu URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wyłącznie do celów wymienionych w art. 12 ust. 2 w odniesieniu do jednostek znajdujących się na ich terytorium; d) ułatwia udostępnianie informacji, o których mowa w art. 13. 3. Państwa członkowskie zapewniają, aby pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniał następujące kwestie: a) interoperacyjność z rejestrami, o których mowa w art. 4 ust. 5; b) ogólnodostępną i nadającą się do odczytu maszynowego internetową bazę danych lub interfejs internetowy do celów kontroli, o których mowa w art. 7 ust. 1 lit. c), oraz na potrzeby oceny, o której mowa w art. 8; c) możliwość ponownego wykorzystania informacji lub dokumentów, które mają być dostarczone przez wynajmujących na podstawie art. 5, jeżeli te same informacje lub dokumenty są wymagane przez wiele			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.	
--	--	--	---	--

	rejestrów, o których mowa w art. 4 ust. 5, w tym samym państwie członkowskim; d) poufność, integralność i bezpieczeństwo przetwarzania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych, dokładnego adresu jednostki oraz adresu URL oferty, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zgodnie z art. 9. 4. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, zapewnia automatyczne, pośrednie i przejściowe przetwarzanie danych osobowych, które jest bezwzględnie niezbędne do celów udostępnienia organom, o których mowa w art. 12, danych dotyczących działalności, numerów identyfikacyjnych, dokładnych adresów jednostek i adresów URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym. 5. Komisja może przyjmować akty wykonawcze ustanawiające wspólne specyfikacje techniczne i procedury w celu zapewnienia interoperacyjności rozwiązań umożliwiających funkcjonowanie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu i sprawną wymianę danych, w tym wspólne specyfikacje w celu ustanowienia ustandaryzowanej struktury numerów identyfikacyjnych. Te akty wykonawcze przyjmuje się zgodnie z procedurą sprawdzającą, o której mowa w art. 16 ust. 2.				
Art. 11	Koordinacja pojedynczych cyfrowych punktów dostępu 1. Każde państwo członkowskie wyznacza koordynatora krajowego. Tacy koordynatorzy krajowi działają jako punkty kontaktowe w ramach swoich odpowiednich administracji we wszystkich kwestiach dotyczących pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Koordynator krajowy z każdego państwa członkowskiego odpowiada za kontakty z Komisją we wszystkich kwestiach dotyczących pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Każde państwo członkowskie przekazuje pozostałym państwom członkowskim oraz Komisji imię i nazwisko oraz dane kontaktowe swojego koordynatora krajowego. Komisja prowadzi i utrzymuje wykaz koordynatorów krajowych oraz ich dane kontaktowe.	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu 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	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

	2. Niniejszym ustanawia się grupę koordynacyjną pojedynczych cyfrowych punktów dostępu (zwaną dalej „grupą koordynacyjną”). W skład tej grupy koordynacyjnej wchodzi koordynator krajowy z każdego państwa członkowskiego, a przewodniczy jej Komisja. Powyższa grupa koordynacyjna przyjmuje swój regulamin wewnętrzny. Komisja wspiera funkcjonowanie grupy koordynacyjnej. Grupa koordynacyjna może, w stosownych przypadkach, konsultować się z odpowiednimi zainteresowanymi stronami w odniesieniu do konkretnych kwestii, w tym zharmonizowanego formatu dzielenia się danymi. 3. Grupa koordynacyjna wspiera wdrażanie przepisów niniejszego rozporządzenia dotyczących pojedynczych cyfrowych punktów dostępu. W szczególności wspomniana grupa wykonuje następujące zadania: a) ułatwia wymianę najlepszych praktyk w sprawach związanych z koordynacją wdrażania na poziomie krajowym, w szczególności w odniesieniu do przepisów określonych w art. 10; b) wspiera Komisję w promowaniu stosowania rozwiązań interoperacyjnych w zakresie funkcjonowania pojedynczych cyfrowych punktów dostępu oraz wymiany danych, a także zautomatyzowanych kontroli, w tym kontroli wszystkich ofert i numerów identyfikacyjnych; c) wspiera Komisję w opracowaniu wspólnego podejścia do formatu komunikatu na potrzeby przekazywania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych oraz, w stosownych przypadkach, wspólnej struktury numerów identyfikacyjnych.			mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724.	
Art. 12	Dostęp do danych 1. Państwa członkowskie sporządzają wykaz właściwych organów odpowiedzialnych za obszary, w których ma zastosowanie procedura rejestracji na podstawie art. 4. 2. Dostęp do informacji przekazywanych na podstawie art. 9 przyznaje się właściwemu organowi wyłącznie wówczas, gdy przetwarzanie odbywa się w jednym z następujących zamierzonych celów: a) monitorowanie przestrzegania procedur rejestracji, o których mowa w art. 4; b) wdrażanie przepisów regulujących dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 2. Minister właściwy do spraw turystyki przekazuje Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego, dane o których mowa w art. 12 ust. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009. Dane opisane w ust. 1 Minister właściwy do spraw turystyki udostępnia Eurostatowi za pośrednictwem	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

świadczenia oraz zapewnianie przestrzegania tych przepisów, zgodnie z prawem Unii; 3. Właściwe organy wymienione na podstawie ust. 1 przechowują dane dotyczące działalności w sposób bezpieczny tak długo, jak jest to konieczne do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 2, i nie dłużej niż przez 18 miesięcy od ich otrzymania. Te właściwe organy, zgodnie z przepisami danego państwa członkowskiego, mogą dzielić się danymi dotyczącymi działalności – bez żadnych danych, które mogą umożliwić identyfikację poszczególnych jednostek lub wynajmujących – w tym numerami identyfikacyjnymi i adresami URL ofert oraz istotnymi informacjami przekazywanymi zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. a) ppkt (i)–(iv), zwłaszcza z następującymi podmiotami: a) organy, których zadaniem jest opracowanie przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia; b) podmioty lub osoby prowadzące badania naukowe lub działania analityczne lub opracowujące nowe modele biznesowe, jeżeli wymaga tego prowadzenie tych działań. Niezależnie od powyższego te właściwe organy mogą dzielić się z organami, o których mowa w lit. a), informacjami wymienionymi w art. 5 ust. 1 lit. a) ppkt (i)–(iv), zgodnie z prawem danego państwa członkowskiego i z poszanowaniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych, w tym w stosownych przypadkach art. 6 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2016/679. 4. Państwa członkowskie wyznaczają podmiot krajowy odpowiedzialny za przekazywanie co miesiąc, w odniesieniu do każdej jednostki, danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych uzyskanych zgodnie z art. 5 i 9, informacji na temat gminy, w której znajduje się dana jednostka, oraz na temat maksymalnej liczby dostępnych miejsc noclegowych znajdujących się w jednostce, do krajowych i, w stosownych przypadkach, regionalnych urzędów statystycznych i za udostępnianie tych informacji Eurostatowi do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 (23). Dostęp krajowych lub regionalnych urzędów statystycznych do tych danych,			Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009.	
---	--	--	--	--

	następuje z poszanowaniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych.				
Art. 13	Obowiązki w zakresie informowania 1. Państwa członkowskie sporządzają, udostępniają za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu i regularnie aktualizują następujące wykazy: a) wykaz obszarów, na których na ich terytorium obowiązuje procedura rejestracji, do celów art. 7 ust. 1 lit. c) i art. 8; b) 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. 2. Właściwe organy propagują na swoich terytoriach wiedzę na temat praw i obowiązków wynikających z niniejszego rozporządzenia. 3. Państwa członkowskie podają również do wiadomości publicznej bezpłatnie wykazy, o których mowa w ust. 1.	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu 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. 4. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu dane, o których mowa w art. 9 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..	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.
Art. 14	Monitorowanie Każde państwo członkowskie wyznacza organ, odpowiedzialny za monitorowanie wykonywania obowiązków ustanowionych w niniejszym rozporządzeniu	TAK	art. 1 pkt 9	Art. 44d. 1. Minister właściwy do spraw turystyki pełni funkcję koordynatora krajowego i jest odpowiedzialny za	

	na jego terytorium. Organ ten, co dwa lata, składa Komisji sprawozdanie z wykonywania tych obowiązków.			funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz monitorowanie wykonywania obowiązków w rozumieniu 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.	
Art. 15	Egzekwowanie przepisów 1. Do celów egzekwowania art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia stosuje się rozdział IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, a wszelkie zawarte w niniejszym rozporządzeniu odniesienia do zgodności z odpowiednimi przepisami rozporządzenia (UE) 2022/2065 uznaje się za obejmujące art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia. W zakresie, w jakim Komisji przyznano uprawnienia na podstawie rozdziału IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, obejmują one również stosowanie art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia. 2. Organy wyznaczone przez dane państwo członkowskie, w którym znajduje się odpowiedni pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, są właściwe do egzekwowania art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 niniejszego rozporządzenia. 3. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym i, w stosownych przypadkach, przez wynajmujących. Państwa członkowskie zapewniają, aby sankcje te były skuteczne, proporcjonalne i odstraszające. 4. Do dnia 20 maja 2026 r. państwa członkowskie przyjmują i publikują przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania ust. 3. Niezwłocznie powiadamiają o nich Komisję.	TAK	art. 1 pkt 7 i 10	Art.42. 5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce położenia pola biwakowego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie jest organem wyznaczonym w rozumieniu art. 15 ust. 2 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).”; Art. 45e. Kto prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług hotelarskich bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i kategorii lub uzyskania wpisu do właściwej ewidencji albo po jego zawieszeniu, podlega	Dostosowanie jest wymagane w zakresie przytoczonych projektowanych przepisów. Proponowane przepisy są niezbędne, aby rozporządzenie było należycie wykonane.

			administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł. Art. 45f. 2. Kto nie podaje w ofertach usług hotelarskich informacji o numerze ID nadanym w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych, podlega administracyjnej karze pieniężnej do 50 000 zł. 3. Administracyjne kary pieniężne, o których mowa w art. 45e, art. 45f ust. 1 i 2, w przypadku świadczenia usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, nakłada i wymierza, na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu. 4. Administracyjne kary pieniężne, o których mowa w art. 45e ust. 1, art. 45f ust. 1 i 2 marszałek województwa nakłada i wymierza w drodze decyzji administracyjnej. 5. Od decyzji marszałka województwa przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. 6. Administracyjne kary pieniężne określone w art. 45e ust. 1 oraz art. 45f ust. 1 i 2 stanowią dochód budżetu państwa.	
--	--	--	--	--

				Art. 45g. 1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które działają z naruszeniem obowiązków lub warunków określonych w art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 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, podlegają administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł za każde naruszenie. 2. Administracyjną karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, nakłada i wymierza na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze decyzji administracyjnej, marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu, którego dotyczy naruszenie. 3 . W razie naruszenia obowiązków i warunków, o których mowa w ust. 1. marszałek województwa właściwy miejscowo dla danego obiektu wzywa platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym do wykonania tych obowiązków i warunków w ciągu 7 dni od otrzymania wezwania. Administracyjnej kary pieniężnej	
--	--	--	--	---	--

				nie nakłada się, jeżeli wskazane we wezwaniu obowiązki i warunki zostaną terminowo wykonane. 4. Od decyzji administracyjnej, o której mowa w ust. 1, przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. 5. Administracyjne kary pieniężne ustalone na podstawie ust. 1 stanowią dochód budżetu państwa.	
Art. 16	Komitet 1. Komisję wspomaga komitet. Komitet ten jest komitetem w rozumieniu rozporządzenia (UE) nr 182/2011. 2. W przypadku odesłania do niniejszego ustępu stosuje się art. 5 rozporządzenia (UE) nr 182/2011.	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania
Art. 17	Zmiany rozporządzenia (UE) 2018/1724 W rozporządzeniu (UE) 2018/1724 wprowadza się następujące zmiany: 1) w załączniku I, w kolumnie drugiej, w wierszu „N. Usługi” dodaje się pkt 4 w brzmieniu: „4. informacje na temat przepisów regulujących świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w tym o wykazach, o których mowa w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 (*). ” (*) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj). 2) w załączniku II wprowadza się następujące zmiany: a) w kolumnie drugiej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu: „Oświadczenia wynajmujących na potrzeby procedur rejestracji w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych; ”	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

	b)w kolumnie trzeciej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu: „, Nadanie numeru identyfikacyjnego				
Art. 18	Ocena i przegląd 1. Najpóźniej do dnia 20 maja 2031 r. Komisja przeprowadza ocenę niniejszego rozporządzenia i przedkłada Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu i Komitetowi Regionów sprawozdanie dotyczące głównych ustaleń. Sprawozdanie to opiera się na sprawozdaniu przedkładanym przez państwa członkowskie zgodnie z art. 14 oraz, w stosownych przypadkach, na danych przekazywanych Eurostatowi zgodnie z art. 12 ust. 4. 2. Ocena dokonana na podstawie ust. 1 obejmuje w szczególności: a) wpływ niniejszego rozporządzenia na obowiązki nałożone na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym; b) wpływ niniejszego rozporządzenia na dostępność danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych w Unii przez wynajmujących z wykorzystaniem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym; c) zakres, w jakim platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wypełniają obowiązki określone w niniejszym rozporządzeniu, z uwzględnieniem sprawozdań sporządzanych przez właściwe organy; d) w miarę możliwości – wpływ niniejszego rozporządzenia na treść, wdrażanie i proporcjonalność krajowych środków ustawodawczych, wykonawczych lub przepisów administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia; e) w miarę możliwości – wpływ niniejszego rozporządzenia na skuteczność egzekwowania przepisów i współpracy między właściwymi organami na poziomie transgranicznym, w przypadku gdy usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych są świadczone transgranicznie; oraz f) potrzebę ustanowienia scentralizowanego pojedynczego cyfrowego punktu dostępu na poziomie Unii, aby zapewnić	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

	pojedynczy interfejs dla platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym i ułatwić udostępnianie danych dotyczących działalności.				
Art. 19	Wejście w życie i stosowanie Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. Niniejsze rozporządzenie stosuje się od dnia 20 maja 2026 r. Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich. Sporządzono w Brukseli dnia 11 kwietnia 2024 r.	NIE			Przepis obowiązuje bezpośrednio i nie wymaga legislacyjnego dostosowania

Odwrócona tabela zgodności

TYTUŁ PROJEKTU	Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw	
JEDN. RED.	TREŚĆ PRZEPISU / PRZEPISÓW PROJEKTU	UZASADNIENIE WPROWADZENIA PRZEPISU
art. 1 pkt 2	w art. 24 w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) nazwę wnioskodawcy, jego siedzibę i adres, a w wypadku gdy wnioskodawca jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236, z późn. zm.) będącym osobą fizyczną - imię i nazwisko oraz adres miejsca zamieszkania;”;	Proponowany przepis stanowi konieczne techniczne odniesienie w zmienianym art. 24 ust. 5 pkt 1 do ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236, 1222 i 1871), z uwagi na zmianę dotychczasowej definicji przedsiębiorcy w ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych dokonywanej art. 1 pkt 2 niniejszej ustawy.
art. 1 pkt 3	w art. 35 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, wymagania przeciwpożarowe uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki: 1) liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest łącznie nie większa niż 30, a w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większa niż 15 w nie więcej niż 6 pokojach; 2) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na kondygnacjach nadziemnych znajdujących się w całości na wysokości nie większej niż 25 m nad poziomem terenu; 3) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych; 4) występujące w budynku warunki ewakuacji, a w szczególności drogi ewakuacyjne oraz wykorzystywane na potrzeby ewakuacji pomieszczenia służące do celów komunikacji wewnętrznej, umożliwiają szybką i bezpieczną ewakuację oraz opuszczenie budynku w przypadku pożaru przez osoby korzystające z usług hotelarskich.”	Proponowany przepis, opracowany we współpracy z MSWiA, stanowi racjonalizację i konsekwencję precyzyjniejszego uregulowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Odbywa się to poprzez umożliwienie świadczenia w ograniczonym zakresie usług hotelarskich w budynkach mieszkalnych, przy spełnieniu określonych dodatkowych warunków, bez konieczności dostosowywania budynku do wymagań przeciwpożarowych stawianych dla budynków zamieszkania zbiorowego. Jak wskazuje bowiem MSWiA, podobne podejście stosowane jest w wielu krajach Unii Europejskiej. Obecność tego przepisu jest konieczna dla zapewnienia spójności i racjonalności systemu prawnego w kontekście pozostałych proponowanych przepisów.
art. 1 pkt 4	w art. 39: a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:	Projektowany przepis jest konieczny dla zapewnienia spójności i racjonalności pozostałych rozwiązań legislacyjnych proponowanych w projekcie. W szczególności

	„3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2 i 3, przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym jest obowiązany zgłosić ten obiekt do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3. Do zgłoszenia załącza się: 1) projekt regulaminu, o którym mowa w art. 44 ust. 3; 2) oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej o spełnieniu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt 2 i określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4; 3) opinię osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188), potwierdzającą spełnienie przez obiekt wymagań przeciwpożarowych, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 i określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4; 4) dowód wniesienia opłaty za dokonanie wpisu do ewidencji.”;	dotyczy to wymogu przedłożenia opinii osoby uprawnionej do wykonywania czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
art. 1 pkt 5	w art. 40 po ust. 4 dodaje się ust. 4a-4c w brzmieniu: „4a. Kontrole obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 2, w zakresie spełnienia przez nie wymagań, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 oraz określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4, mogą być przeprowadzane na podstawie zgłoszenia osób zamieszkujących w obrębie tej samej nieruchomości, w lokalu, z którym związany jest udział w tej samej nieruchomości wspólnej, lub wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), a także na wniosek organów spółdzielni mieszkaniowej, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077), obejmującego lokal, w którym znajduje się pokój lub samodzielny lokal podlegający wpisowi do ewidencji prowadzonej na podstawie art. 38 ust. 3 jako inny obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie. 4b. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) zawiesza wpis do ewidencji do czasu poddania się kontroli, o której mowa w art. 38 ust. 3, jeżeli otrzyma informację o nie poddaniu się kontroli, o której mowa w ust. 4a przez przedsiębiorcę. 4c. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykreśla z ewidencji obiekt, o którym mowa w art. 35 ust. 2, jeśli otrzyma informację po kontroli o niespełnianiu wymogów zawartych w art. 35 ust. 1 pkt. 2 lub określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4.”;	Przedmiotowe rozwiązanie ma na celu zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa w obiektach, w których świadczy się usługi hotelarskie, uwzględniając w szczególności miejsca świadczenia usług hotelarskich w tzw. obiektach zbiorowego zamieszkania. Stąd jest szczególnie pożądane, aby znalazło się w projekcie ustawy. Wzmocni ono podmiotowość mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej oraz spółdzielni, dając im narzędzia przeciwdziałania nadużyciom.
art. 1 pkt 6	po art. 41 dodaje się art. 41a oraz 41b w brzmieniu: „Art. 41a.	Odnosząc się do projektowanego art. 41a, należy podkreślić, że przepisy doprecyzowane były dotychczas w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki i

1. Marszałek województwa wydaje z urzędu decyzję o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji, jeżeli: 1) przedsiębiorca zaprzestał na okres dłuższy niż rok świadczenia usług hotelarskich w obiekcie wpisanym do ewidencji; 2) przedsiębiorca wpisany do ewidencji poinformował marszałka województwa prowadzącego ewidencję o rezygnacji ze stosowania w obiekcie nazwy rodzaju i oznaczenia kategorii obiektu hotelarskiego; 3) przedsiębiorcą świadczącym usługi hotelarskie w obiekcie była jednostka organizacyjna, która uległa likwidacji; 4) przedsiębiorca będący osobą fizyczną zmarł, a jego następcy prawni nie wystąpili z wnioskiem o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i nadanej kategorii; 5) przedsiębiorca, który rozpoczął świadczenie usług w obiekcie hotelarskim posiadającym zaszeregowanie do rodzaju i nadaną kategorię na podstawie decyzji wydanej innemu przedsiębiorcy, nie wystąpił z wnioskiem o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu w terminie 3 miesięcy od dnia rozpoczęcia świadczenia usług w obiekcie lub nie wystąpił z takim wnioskiem w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia go przez marszałka województwa o obowiązku złożenia wniosku o potwierdzenie lub zmianę zaszeregowania obiektu; 6) obiekt hotelarski przestał spełniać wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami; 7) stan obiektu hotelarskiego uniemożliwia świadczenie usług hotelarskich. Art. 41b. 1. Właściwy miejscowo organ prowadzący ewidencję obiektów hotelarskich albo ewidencję innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie może odpowiednio uchylić decyzję o nadaniu kategorii i zaszeregowaniu obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i wykreślić z ewidencji obiektów hotelarskich albo wykreślić obiekt z ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, jeżeli w wyniku kontroli właściwych organów lub służb stwierdzono powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. 2. Zgłoszenie obiektu do ewidencji obiektów hotelarskich lub ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w przypadkach, o których mowa w ust.1 jest możliwe po upływie roku od wykreślenia danego obiektu z ewidencji. 3. Zgłoszenie obiektu do ewidencji, dokonane przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2 jest bezskuteczne.”;	Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie – dalej: „rozporządzenia”. W par. 18 ust. 1 rozporządzenia wymieniono bowiem enumeratywnie w jakich dokładnie okolicznościach organ ewidencyjny może zastosować wobec przedsiębiorcy sankcje w postaci wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji. W tym kontekście należy wskazać, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 lutego 2023 r., sygn. akt: II GSK 1458/19 uznał, w odniesieniu do ww. przepisu rozporządzenia, że w drodze tego aktu o randze podstawowej wprowadzono ograniczenia swobody działalności gospodarczej (wydanie z urzędu przez właściwy organ decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji w przypadku gdy obiekt przestał spełniać wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami). Sąd przypomniał zasadę, zgodnie z którą, co prawda ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane, gdy są konieczne w demokratycznym państwie, dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, ale tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy te ograniczenia nie naruszają istoty wolności i praw. W związku z powyższym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego postanowiono, że przepisy dotyczące sankcji za naruszenie zasad dotyczących świadczenia usług hotelarskich, określone dotychczas w par. 18 ust. 1 rozporządzenia powinny zostać przeniesione do ustawy. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwy organ ewidencyjny w przypadku stwierdzenia, że inny obiekt, w którym są świadczone usługi hotelarskie, nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 pkt 2 (wymagania sanitarne, przeciwpożarowe lub inne określone odrębnymi przepisami w odniesieniu do innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie) lub odpowiednio w art. 35 ust. 2 ustawy (minimalne wymagania co do wyposażenia uregulowane we wspomnianym wyżej rozporządzeniu) ma możliwość nakazania wstrzymania świadczenia usług hotelarskich do czasu usunięcia stwierdzonych uchybień. Biorąc pod uwagę potrzebę zabezpieczenia również osób mieszkających lub przebywających w pobliżu obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, projektowany nowy art. 41b zakłada wprowadzenie uprawnienia organu ewidencyjnego do wydania decyzji o uchyleniu zaszeregowania do rodzaju i nadaniu kategorii (dot. obiektów hotelarskich) oraz o wykreśleniu obiektu z ewidencji (dot. innych obiektów w których są świadczone usługi hotelarskie), w przypadku
---	---

		stwierdzenia powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. Ponowne zgłoszenie obiektu, który został wykreślony z ewidencji z ww. powodów, będzie możliwe wyłącznie po upływie roku od dnia wykreślenia obiektu z ewidencji. Projektowany przepis jest zatem niezbędny do tego, aby zapewnić należyte przestrzeganie bezpieczeństwa i porządku publicznego w tej dziedzinie życia społecznego, co przyczyni się do lepszych warunków życia mieszkańców sąsiadujących z obiektami, w których świadczy się usługi hotelarskie.
art. 1 pkt 8	w art. 44: a) w ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 5 w brzmieniu: 5) informację o obowiązku poboru opłaty miejscowej lub uzdrowskiej, jeżeli wynika ona z przepisów odrębnych, wraz ze wskazaniem zasad jej naliczania i odprowadzania do budżetu gminy . b) ust. 3 otrzymuje brzmienie: „3. Przedsiębiorcy świadczący usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich lub innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz rolnicy świadczący usługi hotelarskie w gospodarstwach rolnych obowiązani są, w celu zapewnienia porządku oraz bezpieczeństwa klientów i ich mienia, w szczególności zapewnienia bezpieczeństwa osób małoletnich przebywających na terenie obiektu, wydawać regulaminy porządkowe wiążące wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu. Regulaminy porządkowe zawierają następujące elementy obligatoryjne: 1) określenie czasu trwania doby hotelowej; 2) określenie czasu trwania ciszy nocnej, zgodnie z wymogami prawa miejscowego; 3) indywidualny numer ID nadany automatycznie w ramach Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich lub Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych przy wpisie do ewidencji właściwego ze względu na położenie obiektu marszałka województwa lub wójta (burmistrza, prezydenta miasta); 4) imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego; 5) zasady korzystania z obiektu hotelarskiego lub innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie. c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu: „3a. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w obiekcie hotelarskim lub w innym	Projektowany przepis dotyczący regulaminu porządkowego stanowi doprecyzowanie istniejącego już wcześniej wymogu z art. 22b. i 22c. ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich, który wprowadza obowiązek nie tylko opracowania takich standardów, ale także wprowadzenia ich przez podmioty świadczące usługi hotelarskie. Wprowadzając kolejną nowelizację ustawy o usługach hotelarskich istotne jest dokonanie takiego doprecyzowania. Podkreślić też trzeba, że obowiązek ustalenia regulaminu porządkowego przyczyni się do bardziej przejrzystych stosunków społecznych obiektach, w których świadczy się usługi hotelarskie, co też będzie sprzyjać realizacji całokształtu przepisów w tej dziedzinie.

	obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na wejściu do tego obiektu."	
art. 1 pkt 9	po art. 44a dodaje się art. 44b - 44d w brzmieniu: „Art. 44b. 1. Rada gminy może na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze uchwały, ustalić strefę, w której wyłączona jest działalność innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie, mając na względzie w szczególności zabytkowy charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne. 2. Strefą, o której mowa w ust. 1, jest wyodrębniona część terytorium gminy, na której terenie czasowo nie mogą być świadczone usługi hotelarskie w obiektach, o których mowa w art. 35 ust. 2, na zasadach określonych ustawą. 3. Strefę, o której mowa w ust. 1 ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony. 4. Rada gminy, w uchwale ustanawiającej strefę, o której mowa w ust. 1, może ustanowić wyłączenia podmiotowe i przedmiotowe od zakazu prowadzenia działalności innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. 5. Uchwała, o której mowa w ust. 1, określa: 1) granice strefy, o której mowa w ust. 1; 2) dodatkowe sposoby podania do publicznej wiadomości treści uchwały o ustanowieniu strefy, o której mowa w ust. 1. 6. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) sporządza projekt uchwały, o której mowa w ust. 1, i konsultuje go z mieszkańcami gminy, zamieszczając projekt na stronie internetowej obsługującego go urzędu i wyznaczając termin na zgłaszanie uwag. Termin ten nie może być krótszy, niż 21 dni. 7. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje projekt uchwały, o której mowa w ust. 1, radzie gminy niezwłocznie po rozpatrzeniu wszystkich uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych. 8. Rada gminy podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 1, w terminie 60 dni od dnia otrzymania projektu, o którym mowa w ust. 6. 9. Uchwała, o której mowa w ust. 1, stanowi akt prawa miejscowego. Art. 44c. 1. Klientowi w ramach usługi hotelarskiej zapewnia się: 1) poziom usługi hotelarskiej zgodny z wymogami dla danego rodzaju i kategorii obiektu; 2) ciszę nocną wynoszącą co najmniej 8 godzin, określoną w regulaminie obiektu między godziną 20.00 a 8.00;	Potrzeba wprowadzenia projektowanego art. 44b wynika z konieczności zapewnienia należytej ochrony ważnego interesu publicznego w postaci porządku i bezpieczeństwa publicznego, od którego Konstytucja RP uzależnia m.in. wprowadzenie w ustawie ograniczeń wolności działalności gospodarczej. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy („SN”) w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 stycznia 2021 r., sygn. akt IV CSKP 20/21: <i>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. Te sprzeczne interesy, wymagające kompromisów w sferze stosunków sąsiedzkich - z braku kompetencji - nie mogą być rozstrzygane przez uchwały wspólnot mieszkaniowych, a korzystanie na zasadach ogólnych z regulacji prawa sąsiedzkiego (art. 144 w zw. z art. 222§ 2 k.c. czy art. 16 u.w.l.), oraz zwiększenie obciążeń finansowych właścicieli takich lokali (art. 12 ust. 3 u.w.l.), a także wdrożenie nadzoru właściwych organów administracyjnych w zakresie monitorowania usług najmu oferowanych przez portale internetowe, może nie być w wielu przypadkach adekwatnym instrumentem rozwiązania - częstokroć nabrzmiałych - problemów społecznych. Wymagają one - co trafnie eksponowały Sądy obu instancji - rozwiązań systemowych w zakresie regulacji rynku najmu krótkoterminowego, których wprowadzenie jest możliwe tylko przez ustawodawcę. Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że problemy te (...) stały się już przedmiotem regulacji zakazowych w innych krajach Unii Europejskiej (Francja, Hiszpania) i wypowiedzi Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w zakresie zgodności administracyjnych ograniczeń działalności – wykonywanej zawodowo i niezawodowo - polegającej na wielokrotnym, krótkoterminowym, odpłatnym wynajmieumeblowanych lokali mieszkalnych klientom zatrzymujących się przejazdem, z dyrektywą 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącą usług na rynku wewnętrznym (Dz.U. 2006, L376, s. 36), w związku z przeciwdziałaniem problemowi niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy. W wyroku z dnia 22 września 2020 r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w sprawach połączonych C- 724/18 Cali Apartments /Procureur</i>

	3) darmowy dostęp do wody zdatnej do picia. 2. Klient w ramach usługi hotelarskiej: 1) nie może świadczyć usług hotelarskich przy wykorzystaniu obiektu, w którym taka usługa jest świadczona na jego rzecz ani udostępniać bezpłatnie tego obiektu bez zgody osoby świadczącej usługę hotelarską na jego rzecz; 2) ma obowiązek przestrzegania regulaminu porządkowego, w szczególności zachowania zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego; 3) ma obowiązek przestrzegania ciszy nocnej oraz czasu trwania doby hotelowej.	<i>général prés la cour d' appel de Paris i ville de Paris i C – 727/18 HX/ Procureur général prés la cour d' appel de 11 Paris i ville de Paris orzekł, że uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, niedokonującym w nim zameldowania, jest zgodne z prawem Unii, o ile jest dostosowane do lokalnego rynku wynajmu, rzeczywiście przyczynia się do rozwiązania problemu niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy, a celu tego nie można osiągnąć za pomocą mniej restrykcyjnych środków.</i> Podzielając wnioski i spostrzeżenia zasygnalizowane w wyroku SN oraz głosy przedstawicieli doktryny, a przede wszystkim mając na względzie konieczność ochrony praw obywatelskich, Rzecznik Praw Obywatelskich („RPO”) również uważa, że najem krótkoterminowy na cele turystyczne wymaga uregulowania z uwzględnieniem interesów i praw stałych mieszkańców budynków mieszkalnych (prawo do spokoju i spokojnego zamieszkiwania). Z uwagi na nagłą potrzebę zapewnienia ochrony praw stałych mieszkańców budynków, w których znajdują się apartamenty z przeznaczeniem na krótkoterminowy wynajem, zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich wnosił do Ministra Rozwoju i Technologii pismem z dnia 23 czerwca 2022 r. o analizę problemu i zainicjowanie oczekiwanych zmian legislacyjnych - jeśli jest taka potrzeba: w porozumieniu z Ministrem Sportu i Turystyki. Jak wskazywał RPO, mieszkańcy atrakcyjnych miast coraz częściej skarżą się, że tzw. najemcy krótkoterminowi nie przestrzegają ani zasad porządku domowego, ani zasad współżycia społecznego. Zakłócają oni spokój dniem i nocą – dochodzi do zanieczyszczania i dewastowania klatek schodowych oraz terenów wokół budynków. Dochodzą do tego obawy o bezpieczeństwo, bo zachowania osób wynajmujących apartamenty, niekiedy będących pod wpływem alkoholu i innych środków odurzających, bywają agresywne i nieprzewidywalne. Problem nasila się w sezonie letnim, a wciąż nie ma przepisów, które chroniłyby prawa stałych mieszkańców. Obecnie możliwe są jedynie doraźne interwencje Policji, zakończone zazwyczaj udzieleniem upomnienia albo ukaraniem grzywną. Przywraca to jednak spokój na krótko i nie rozwiązuje problemu. Problem powraca wraz z kolejnymi uciążliwymi najemcami, którzy nie przestrzegają zasad współżycia społecznego. Właściciele lub najemcy lokali w budynkach, w których znajdują się apartamenty, nie mają skutecznych środków działania, które pozwoliłyby na ochronę ich prawa do spokojnego zamieszkiwania. Z uwagi na fakt, że utrudnienia mają charakter
--	--	--

		przejściowy, a osoby je powodujące często się zmieniają, stali mieszkańcy nie mogą skorzystać ze środków prawa cywilnego, w tym ochrony sądowej, która zazwyczaj wymaga długotrwałego postępowania. Aдекватnych środków działania nie zapewniają również przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego czy o własności lokali. Art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali nakłada na właściciela lokalu obowiązek przestrzegania porządku domowego. Również władze gmin nie dysponują dotychczas środkami, które mogłyby zostać wykorzystane wobec właścicieli apartamentów, niereagujących na powtarzające się skargi. Artykuł 22 Konstytucji RP, zawierający szczególną klauzulę ograniczającą w odniesieniu do wolności działalności gospodarczej, pozwala usprawiedliwić ograniczenia wolności działalności gospodarczej z powołaniem się na "ważny interes publiczny". Oznacza to, iż to ostatnie dobro jest w tym kontekście jedyną wartością będącą w stanie usprawiedliwić wprowadzane ograniczenia. Przejawem odwoływania się przy interpretacji pojęcia "interes publiczny" do innych norm Konstytucji RP zawierających klauzule generalne jest chociażby odwoływanie się w tym kontekście do pojęcia "dobra wspólnego" występującego w art. 1 Konstytucji RP. W tym kontekście twierdzi się, że dobro wspólne jest konstytucyjną klauzulą generalną, która w bardzo adekwatny sposób opisuje znaczenie terminu "interes publiczny" (A. Szafrński, Przedsiębiorca publiczny, s. 127; szerzej: Art. 22 Konstytucji. Komentarz pod red. M. Safjan/ L. Bosek 2016, wyd. 1/Szydło; dostęp: Legalis). W tym kontekście również Trybunał Konstytucyjny („TK”) stwierdza w swoim orzecznictwie, że "na pewno" każdy przypadek konieczności ochrony dóbr z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (czyli takich dóbr, jak: bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, oraz ochrona wolności i praw innych osób) mieści się w pojęciu "ważnego interesu publicznego" w rozumieniu art. 22 (wyr. TK z: 14.12.2004 r., K 25/03, OTK 2004, Nr 11, poz. 116; 29.4.2003 r., SK 24/02, OTK 2003, Nr 4, poz. 33). Występujące w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP pojęcie porządku publicznego jest bez wątpienia określoną klauzulą generalną, której sens znaczeniowy nie może być ustalony bez odwoływania się do pewnych norm, reguł lub ocen pozaprawnych. Dowodzi tego chociażby orzecznictwo TK, w którym stwierdza się, że "<i>Przesłanka ochrony porządku publicznego, mimo jej dalece niedookreślonego treściowo</i>
--	--	--

		charakteru, mieści w sobie niewątpliwie postulat takiego ukształtowania stanu faktycznego wewnątrz państwa, który umożliwiałby normalne współżycie jednostek w organizacji państwowej. Dokonując ograniczenia konkretnego prawa lub wolności, ustawodawca kieruje się w tym przypadku troską o należyte, harmonijne współżycie członków społeczeństwa, co obejmuje zarówno ochronę interesów poszczególnych osób, jak i określonych dóbr społecznych, w tym i mienia publicznego" (wyr. TK z: 12.1.1999 r., P 2/98, OTK 1999, Nr 1, poz. 2; 7.2.2001 r., K 27/00, OTK 2001, Nr 2, poz. 29; 8.10.2007 r., K 20/07, OTK-A 2007, Nr 9, poz. 102). Jak z powyższego wynika, interpretując pojęcie "porządku publicznego" TK odwołał się do kreślonych norm i ocen pozaprawnych, a konkretnie – do pewnych norm i ocen filozoficzno-społecznych, mających mocne zabarwienie moralne i religijne. Słusznie się więc stwierdza, że powołanie się w powyższych orzeczeniach przez TK na takie wartości, wyrażające sens znaczeniowy terminu "porządek publiczny", jak: "normalne współżycie jednostek w organizacji państwowej", "harmonijne współżycie członków społeczeństwa", obejmujące przy tym "zarówno ochronę interesów poszczególnych osób, jak i określonych dóbr społecznych", stanowi w istocie przejaw pośredniego odwołania się do pojęcia dobra wspólnego, występującego na gruncie art. 1 Konstytucji RP (<i>A. Szafrński</i>, Przedsiębiorca publiczny, s. 127). W takim ujęciu pojęcie "porządku publicznego" jest bez wątpienia pojęciem niezwykle pojemnym, w ramach którego mogą się zresztą mieścić (zawierać) również inne z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (szerzej: Art. 31 Konstytucji. Komentarz pod red. M. Safjan/ L. Bosek 2016, wyd. 1/Szydło; dostęp: Legalis). Rozumienie pojęcia interesu publicznego, zgodnie z którym interes ten oznacza stan czy też wartość w postaci zaspokojenia interesów i potrzeb możliwie dużej części społeczeństwa (obywateli), przy równoczesnym spowodowaniu zła lub krzywdy u możliwie niewielkiej liczby ludzi, znajduje generalnie swoje wsparcie w twierdzeniach wypowiedzianych w tym kontekście przez TK. Stosunkowo często TK wypowiada formułę, że "działalność gospodarcza, ze względu na jej charakter, a zwłaszcza na bliski związek zarówno z interesami innych osób, jak i interesem publicznym może podlegać różnego rodzaju ograniczeniom w stopniu większym niż prawa i wolności o charakterze osobistym bądź politycznym. Istnieje w szczególności legitymowany interes państwa w stworzeniu takich ram prawnych obrotu gospodarczego, które pozwolą zminimalizować niekorzystne skutki mechanizmów wolnorynkowych, jeżeli skutki te ujawniają się w sferze, która nie może pozostać obojętna dla państwa ze względu na ochronę powszechnie uznawanych wartości" (wyr. TK z: 8.4.1998 r., K 10/97, OTK 1998, Nr 3, poz. 29;
--	--	--

		14.6.2004 r., SK 21/03, OTK-A 2004, Nr 6, poz. 56; 25.7.2006 r., P 24/05, OTK-A 2006, Nr 7, poz. 87; 25.5.2009 r., SK 54/08, OTK-A 2009, Nr 5, poz. 69). Z takiego stwierdzenia TK dość jasno przebiega się konkluzja, że w pojęciu interesu publicznego mieści się m.in. łagodzenie wszelkich niekorzystnych skutków, jakie mechanizmy wolnorynkowe wywołują w sytuacji poszczególnych członków społeczeństwa, zwłaszcza jeżeli te niekorzystne skutki działania rynku okazują się kolidować z powszechnie uznawanymi wartościami, czyli – jak należy to rozumieć – z tymi wartościami, które znalazły swoje odzwierciedlenie w przepisach Konstytucji RP i które stanowią część powszechnie akceptowanej w państwie aksjologii. Zdaniem TK w pojęciu interesu publicznego mieści się m.in. sytuacja, w której państwo po to ogranicza wolność działalności gospodarczej, by nie dopuścić do zaistnienia w sytuacji jednostek takich skutków działania wolnego rynku, które nie dają się zaakceptować z punktu widzenia dobra tych jednostek i które naruszają prawo tych jednostek do godnej egzystencji. Również zdaniem TK: "Cel (interes) publiczny należy rozumieć wyłącznie jako dobro ogółu, tzn. całego społeczeństwa lub społeczności regionalnej (...). Wzbogacenie tylko niektórych członków społeczności lokalnej kosztem wspólnoty stanowi raczej przykład naruszenia zasady sprawiedliwości społecznej, aniżeli realizacji dobra ogółu" (wyr. TK z 12.4.2000 r., K 8/98, OTK 2000, Nr 3, poz. 87). W tym kontekście znamienne jest również stanowisko, jakie w postępowaniu przed TK zajął RPO (<i>nota bene</i>, wagę tego stanowiska RPO podkreśla fakt, że w wydanym następnie w tej sprawie orzeczeniu TK w pełni się zgodził z tą częścią wystąpienia oraz argumentacji RPO). RPO stwierdził mianowicie, że nie można powoływać się na interes publiczny "w celu ochrony struktury dochodowej określonej grupy społecznej, prowadziłoby to bowiem do pozbawienia praw i wolności obywatelskich jakiejkolwiek realnej treści, jako że politycy – pozbawiając praw podmiotowych określoną część społeczeństwa – arbitralnie decydowałiby o tym, która grupa społeczna zasługuje na materialne wsparcie. Podważałoby to art. 1 Konstytucji, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska jest wspólnym dobrem wszystkich obywateli" (wyr. TK z 21.4.2004 r., K 33/03, OTK-A 2004, Nr 4, poz. 31). Z takiego stwierdzenia wynika – podkreślona już we wcześniejszych rozważaniach – daleko idąca zbieżność treściowa, jeżeli nie całkowita identyczność znaczeniowa, pojęć "interes publiczny" oraz "dobro wspólne", co z kolei implikuje konieczność pojmowania interesu publicznego jako równoznacznego z realizacją interesów oraz z zaspokajaniem potrzeb możliwie jak największego i jak najszerzego kręgu obywateli. Inaczej mówiąc, interes publiczny jest interesem,
--	--	--

		który jest interesem wspólnym dla możliwie szerokiego kręgu obywateli (M. Szydło, Wolność działalności gospodarczej, s. 184–185; Art. 22 Konstytucji. Komentarz pod red. M. Safjan/ L. Bosek 2016, wyd. 1/Szydło; dostęp: Legalis). Proponowane rozwiązanie podyktowane jest zatem dążeniem do ochrony interesu zbiorowego wspólnoty, polegającym za zapewnieniu porządku i bezpieczeństwa publicznego na terytorium RP, uwzględniającego także prawo do spokoju i spokojnego zamieszkiwania w gminach atrakcyjnych turystycznie (ochronę praw obywatelskich). Jednocześnie rada gminy działając na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przy podejmowaniu ewentualnej uchwały wyznaczającej strefę, w której czasowo wyłączona będzie działalność innych obiektów, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie, zobowiązana będzie do jej uzasadnienia, tj. wskazania motywów stojących za wydaniem aktu prawa miejscowego, uwzględniających w szczególności charakter budynku, a także wspomniany obowiązek zapewnienia porządku i bezpieczeństwa publicznego. Innym z powodów podjęcia ww. uchwały będą mogą być np. wyniki kontroli wskazujące na (powtarzające się) niewywiązywanie się na szeroką skalę przez podmioty świadczące usługi hotelarskie w innych obiektach, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie, położonych na danym terenie, z obowiązków o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o usługach hotelarskich dot. wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych oraz innych określonych odrębnymi przepisami. Z kolei projektowany art. 44c porządkuje kwestię praw i obowiązków klientów, stanowiąc ważne uzupełnienie obecnie obowiązujących przepisów. Jakkolwiek nie jest on związany bezpośrednio z rozporządzeniem STR, to jednak uczyni on ten wycinek systemu prawnego bardziej klarownym i spójnym.
art. 1 pkt 10	Art. 45e. Kto prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług hotelarskich bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i kategorii lub uzyskania wpisu do właściwej ewidencji albo po jego zawieszeniu, podlega administracyjnej karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł. Art. 45f. 1. Kto świadcząc usługi hotelarskie bez decyzji o zaszeregowaniu do odpowiedniego rodzaju i kategorii używa oznaczeń (również w celach marketingowych i reklamowych), które mogą wprowadzić klientów w błąd co do	Podane projektowane przepisy w zakresie opisywanych znamion dotyczących wprowadzaniu klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii oraz prowadzenia działalności bez zaszeregowania wykraczają poza zakres rozporządzenia STR. Stypizowane delikty administracyjne w projektowanych przepisach wymagane są jednak dla zachowania spójności i racjonalności systemu prawnego, zważywszy na przeniesienie ich z Kodeksu Wykroczeń wraz z tymi deliktami, które bezpośrednio wykonują rozporządzenie STR.

	rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego, podlega karze administracyjnej karze pieniężnej do 50 000 zł.	
--	--	--

Lista zgłoszeń lobbingowych do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135)	
DATA	PODMIOT
12.01.2026 r.	Pani Aleksandra Sikorska-Lewandowska
12.01.2026 r.	Pan Paweł Szafraniec
14.01.2026 r.	Pani Kazimiera Godlewska-Cena
15.01.2026 r.	Firma Downtown Apartments Sp. z o.o.
20.01.2026 r.	Pan Jacek Legendziewicz, działający pod firmą Jourdan Group
21.01.2026 r.	Firma Upstairs Management Sp. z o.o.
21.01.2026 r.	Firma Airnb
21.01.2026 r.	Firma Renters Sp. z o.o.
22.01.2026 r.	Pan Przemysław Pawełek
22.01.2026 r.	Pan Radosław Mieszala
22.01.2026 r.	Pani Angelika Czajczyńska-Mieszala
22.01.2026 r.	Pani Małgorzata Kacprzyk
22.01.2026 r.	Pan Marcin Chyła
22.01.2026 r.	Firma Fairy Flats Sp. z o.o.
22.01.2026 r.	Pan Mateusz Iżycki

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Paweł Szafraniec		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania** [REDAKTED]		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail [REDAKTED]		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIONIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Pismo w załączniku		

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1	pismo	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Paweł Szafraniec	09.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (podpis)		

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

Paweł Szafraniec



RPU/2076/2026 P
Data: 2026-01-16

09.01.2026

Ministerstwo Sportu i Turystyki
00-082 Warszawa
ul. Senatorska 14

Szanowny Panie Ministrze,

zapoznając się z rządowym projektem ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych pragnę wyrazić swoje oraz wielu osób działających w branży zaniepokojenie proponowanymi zmianami przepisów prawnych oraz ich wpływ nie tylko na usługi noclegowe ale całą branżę budowlaną.

Zacznę od przedstawienia mojego przypadku. Posiadam lokal mieszkalny (kawalerkę) w nowoczesnym budynku w [REDACTED] na 15 piętrze. Od kilku lat prowadzę działalność gospodarczą polegającą na najmie krótkoterminowym zgodnie z prawem posiadam odbiór sanepidu, opinie rzeczoznawcy ppoż, oraz wpis do ewidencji prowadzonej przez Urząd Miasta [REDACTED] dla obiektów noclegowych nieskategoryzowanych.

Blok jest nowoczesny posiada szereg zabezpieczeń takich jak klapy oddymiające, strefy pożarowe, awaryjny wyłącznik prądu, automatyczne powiadomienie straży pożarnej, hydranty na każdej kondygnacji.

Pomimo tych zabezpieczeń przeciwpożarowych znajduje się on w kategorii ZL IV klasyfikacji ppoż a więc jest to budynek mieszkalny, nie hotel one posiadają klasyfikacje ZL V co w momencie wprowadzenia przez Państwa zapisu :

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

...

lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na kondygnacjach nadziemnych znajdujących się w całości na wysokości nie większej niż 25 m nad poziomem terenu;

...

spowoduje że, jeżeli przepis wejdzie w proponowanym kształcie świadczenie usługi noclegowej na 15 piętrze czyli powyżej 25 m od wysokości terenu będzie zakazane. Nie jestem w stanie sam zmienić zabezpieczeń ppoż z klasy ZL IV (mieszkaniowej) na ZL V (hotelową) różniącą się w moim konkretnym przypadku brakiem węzłów strażackich przy hydrantach które są na każdym piętrze oraz brakiem możliwości technicznej dobudowania dodatkowej windy przeznaczonej dla straży pożarnej. Brak możliwości technicznych oraz finansowych spełnienia tych wymagań dla jednej małej 25 m² kawalerki w której przebywają maksymalnie 3 osoby (zazwyczaj para).

W usłudze noclegowej osoby nocują, przebywają na apartamencie tak samo jak pozostali mieszkańcy. W przypadku ewentualnego pożaru działania straży pożarnej będą dokładnie takie same kiedy w moim lokalu będą osoby przebywające kilka dni (na najem krótkoterminowy) a wynajmujące mieszkanie na rok.

Zwrócić uwagę należy nie tylko na mój indywidualny przypadek ale na cały kraj. Proszę zobaczyć pomorze – nad całą linią brzegową powstało tysiące budynków mieszkalnych (nowych bloków) gdzie Polacy kupili mieszkania i sami lub za pomocą operatorów (firm obsługujących daną lokalizację) udostępniają je turystą. Jest wiele budynków które są normalnymi blokami, spełniają klasę zabezpieczenia IV ppoż (mieszkaniówka) i całe lub praktycznie całe są przeznaczone na wynajem krótkoterminowy. Ponieważ w te lokale / mieszkania Polacy ulokowali często całe oszczędności swojego życia, chcąc mieć gdzie spędzić wakacje (jesień życia) ale i móc dorobić, często posługiwali się kredytem.

Ja w takiej sytuacji nie jestem ale jeżeli zacznie obowiązywać przepis że jeżeli w danym budynku jest powyżej 6 lokali gdzie świadczone są usługi noclegowe to te budynki nie będą w stanie spełnić wymagań ZL V (hotelowych) ppoż. Jest w Polsce wiele budynków gdzie inwestorzy kupowali po jednym mieszkaniu i cały ten budynek jest przeznaczony na najem krótkoterminowy. W wielu już wybudowanych budynkach nie ma możliwości technicznych, architektonicznych zmian ZL IV na ZL V.

Problem nie dotyczy tylko Pomorza, w górach sytuacja jest podobna, w wielkich miastach oraz innych obszarach turystycznych.

Rozumiem że jest lobby hotelarskie które chce ograniczyć konkurencję, wówczas podniesie ceny usług. Jeżeli nagle z rynku najmu krótkoterminowego zniknie tak duża liczba lokali spowoduje to iż w sezonie wysokim zabraknie miejsc, ceny będą astronomiczne i Polaków nie będzie stać na wypoczynek we własnym kraju.

Załamie się również gospodarka- tak ważny dla nas wszystkich segment budownictwa. Lokale będą stały puste gdyż w wielu miejscowościach szczególnie tych mniejszych poza sezonem nie będzie chętnych na najem na dłuższy okres, deweloperzy nie sprzedadzą tych mieszkań ponieważ bez możliwości prowadzenia w nich działalności zakup ich nie będzie opłacalny.

Obecnie coraz większa ilość inwestorów ucieka z Polski, kupując apartamenty w odległych krajach jak Kambodża czy Tajlandia. Do tej pory główną przyczyną jest obawa przed wojną oraz podatkiem katastralnym. Jeżeli Państwo uniemożliwicie Polakom inwestycje we własnym kraju oraz taniego odpoczynku to kapitał ten szybko zostanie przekierowany zagranicę. Zdecydowanie ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej wpłynie na zmniejszenie PKB co spowoduje efekt domina, ograniczenia w wydatkach i wzrost niezadowolonych obywateli.

Jako uczciwy przedsiębiorca widzę potrzebę uregulowania rynku, gdyż szacuję iż nawet ponad połowa ofert wystawionych za pośrednictwem portalu booking.com jest wystawiona przez osoby które nie prowadzą działalności gospodarczej, nie płacą podatków, składek zus. Ta nieuczciwa konkurencja pozwala im na oferowanie usług noclegowych nawet poniżej kosztów uczciwie działającego przedsiębiorcy – tak więc kierunek aby działalność najmu krótkoterminowego musiała być zarejestrowana, prowadzona przez osoby które są wpisane do Centralnej Ewidencji, posiadających firmę, płacących podatki jest kierunkiem słusznym który będzie sprzyjał ogółu szczególnie uczciwej części społeczeństwa.

Jednak przeregulowanie, wprowadzenie nie możliwych do spełnienia warunków ppoż dla już istniejących lokali spowoduje w wielu przypadkach brak możliwości prowadzenia w nich dalszej działalności gospodarczej co będzie miało wpływ na możliwości odpoczynku Polaków, znaczące załamanie się gospodarki, możliwe bankructwa deweloperów którzy są w trakcie budowy i klienci dowiedzą się że jednak prowadzenie najmu krótkoterminowego nie będzie możliwe (taki deweloper będzie miał ogromne problemy ze sprzedażą lokali, co doprowadzi do upadku,

pokrzywdzenia osób które już kupiły i zmiany naszego pięknego krajobrazu w niedokończone place budów).

Proponuję więc całkowite usunięcie zapisów dotyczących warunków bezpieczeństwa pożarowego lub przynajmniej stwierdzenie iż obiekty które legalnie funkcjonowały i na dzień 31.12.2025 były wpisane do gminnych ewidencji lokali świadczących usługi noclegowe mogły na dotychczasowych warunkach ppoż działać dalej a jedynie nowe obiekty muszą być dostosowane do proponowanych przepisów (co i tak wywoła pewne perturbacje gospodarcze).

Proszę o przeanalizowanie negatywnych skutków jakie przyniesie wprowadzenie wygórowanych wymagań ppoż i negatywnych skutków jakie wywoła uchwalenie ustawy z projektowanym stanem prawnym.

Z poważaniem

Paweł Szafraniec



PODPIS ZAUFANY
MATEUSZ MICHAŁ
IŻYCKI
22.01.2026 14:01:18 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Mateusz Iżycki		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania** -		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMNIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		

C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY

Proponowane regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego powinny koncentrować się na eliminowaniu nieprawidłowości i patologicznych sytuacji, a nie na administracyjnym ograniczaniu całego segmentu rynku.

Znaczna część osób korzystających z apartamentów wynajmowanych na krótki termin to nie są turyści w klasycznym rozumieniu. Są to m. in. osoby przyjeżdżające do innych miast w związku z leczeniem szpitalnym (np. onkologicznym), rehabilitacją lub terapiami trwającymi kilka tygodni, a także ich rodziny. W takich przypadkach mieszkanie z dostępem do kuchni i przestrzenią do codziennego funkcjonowania stanowi realną alternatywę dla hoteli, które przy dłuższych pobytach są kosztowne i organizacyjnie nieadekwatne.

Rozwiązania polegające na ograniczaniu najmu w określonych budynkach (np. w zależności od liczby lokali lub spełnienia określonych wymogów formalnych) mogą w praktyce znacząco ograniczyć dostępność takich mieszkań. Szczególnie dotknie to właścicieli posiadających jedno lub dwa lokale, którzy często nie będą w stanie spełnić nowych wymogów organizacyjnych lub finansowych. W konsekwencji może to prowadzić do zmniejszenia podaży, wzrostu cen oraz koncentracji rynku w rękach dużych podmiotów dysponujących znacznym kapitałem.

Jednocześnie należy podkreślić, że rzeczywistym problemem są lokale, w których dochodzi do częstych, powtarzalnych i uciążliwych sytuacji patologicznych, wynikających z braku nadzoru ze strony właścicieli lub operatorów. To właśnie takie przypadki powinny być eliminowane z rynku.

W ocenie zgłaszającego zasadne byłoby wprowadzenie systemu licencjonowania lub rejestracji najmu krótkoterminowego, połączonego z realną odpowiedzialnością właściciela lub operatora. Utrata licencji lub prawa do prowadzenia najmu mogłaby następować w przypadku braku reakcji na zgłoszenia, powtarzających się naruszeń porządku lub nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego.

Dodatkowo skutecznymi narzędziami ograniczającymi negatywne zjawiska mogą być m.in. obowiązek weryfikacji gości, stosowanie urządzeń do monitorowania hałasu oraz jasne procedury reagowania na skargi mieszkańców. Takie podejście pozwala chronić interes lokalnych społeczności, nie ograniczając jednocześnie dostępu do mieszkań osobom, które realnie ich potrzebują.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	
---	--

2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Mateusz Łżycki	22/01/2026	Mateusz Łżycki
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia Mateusz Łżycki (podpis)		

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń

projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM –ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
<i>Projekt z 22 grudnia 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw</i> (tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Jacek Legendziewicz		
2. Adres siedziby/ adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
1. Rezygnacja z dodania do zmienianej ustawy art. 35 ust. 2a. 2. Art. 5 projektu: przesunięcie terminów, o których mowa w tym przepisie, na 2027 r. 3. Modyfikacja dodawanego art. 45e ustawy – kary administracyjne wyłącznie dla tych podmiotów, o których mowa w art. 39 ust. 2 ustawy, które nie dokonały zgłoszenia (nie zaś: nie uzyskały wpisu);		

4. Usunięcie pkt 3 z nowelizowanego art. 44 ust. 3;
5. Usunięcie dodawanego art. 44 ust. 3a;
6. Usunięcie art. 44 ust. 3
7. Usunięcie art. 41b ust. 2
8. Art. 44b – postawienie wymogu odniesienia się do każdej z uwag zgłaszanych w ramach konsultacji społecznych.

Uzasadnienie postulowanych zmian zawiera się w Uwagach do projektu stanowiących Załącznik nr 1.

Interes będący przedmiotem ochrony do swoboda prowadzenia działalności gospodarczej przez podmioty, na które nowelizowana ustawa nakłada obowiązki. Proponowane w projekcie zmiany znacznie utrudniają funkcjonowanie przede wszystkim mniejszych usługodawców.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	Uwagi do projektu
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia 15 stycznia 2026 r. (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Jacek Legendziewicz	20 stycznia 2026 r.	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (podpis)		

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

Jacek
Legendziewicz

Elektronicznie podpisany
przez Jacek Legendziewicz
Data: 2026.01.20 15:49:14
+01'00'

UWAGI
do projektu z 22 grudnia 2025 r.
ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i
przewodników turystycznych („Ustawy”) oraz niektórych innych ustaw
(„Nowelizacji”)

1. Obiekty, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy

Dodany Nowelizacją **art. 35 ust. 2a Ustawy** mówi o spełnieniu wymagań przeciwpożarowych w przypadku świadczenia usług hotelarskich w nie więcej niż w 6 lokalach w budynku mieszkalnym lub innym budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym. Proponowana regulacja rodzi następujące wątpliwości:

- a) Co w przypadku, gdy budynek, w którym świadczone są usługi hotelarskie, to dom wielorodzinny, w którym jest **większa liczba właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych** a właściciele ci nie świadczą usług hotelarskich? Co w przypadku, gdy w takim budynku dwa różne podmioty świadczą usługi hotelarskie? Czy limit 6 lokali i 30 miejsc noclegowych odnosi się do każdego z podmiotów świadczących takie usługi czy do wszystkich łącznie? W jaki sposób wpisać takie obiekty do ewidencji?
- b) Co w przypadku świadczenia usług w większej ilości lokali niż 6 w sytuacji, gdy w budynku nadal w większej części lokali nie świadczy się żadnych usług hotelarskich?
- c) Co w przypadku starszych, zabytkowych budynków, które nie mogą spełnić pewnych norm przeciwpożarowych, np. odnośnie szerokości klatki schodowej?
- d) O jakiej strefie pożarowej mówi pkt 2 wprowadzonego ustępu? Czy odnosi się do strefy klasy IV, odpowiedniej dla lokali mieszkalnych, czy VI – takiej jak dla hoteli?
- e) W oparciu o nowe brzmienie **art. 39 ust. 3 Ustawy**, podmiot świadczący usługi winien złożyć oświadczenie o spełnieniu tych norm. Co jednak z odpowiedzialnością za złożenie oświadczenia niezgodnego z prawdą w przypadku, gdy spełnienie wskazanych w dodanym ust. 2a przesłanek budzi wątpliwości interpretacyjne straży pożarnej?

2. Krótki termin na dokonanie zgłoszeń aktualizujących

Zgodnie z **art. 5 Nowelizacji**, podmiot świadczący usługi w obiektach, o których mowa w pkt. 1 powyżej, powinien do 20 maja 2026 r. przedłożyć zgłoszenie obiektu do ewidencji, regulamin oraz oświadczenie o spełnianiu wymogów. Z kolei wszystkie obiekty, w których świadczone są usługi hotelarskie, do 1 lipca 2026 r. muszą zadbać o dostosowanie swoich wpisów w ewidencji do nowych wymogów – pod rygorem utraty ważności wpisu z mocy prawa. Odnośnie obiektów, o których mowa w pkt. 1 powyżej, chodzi tu o (według stanu na dzień zgłoszenia niniejszych uwag) 2564 obiekty w samym tylko Krakowie i okolicach. Wyrażam przekonanie, że liczba zgłoszeń wydaje się niemożliwa do przeprocedowania przez organy administracji publicznej w tak krótkim czasie. Spowoduje to zator urzędniczy i niezawinioną przez usługodawców utratę ważności wpisów ich obiektów do ewidencji. **Czas na dostosowanie się do nowych wymogów powinien zostać wydłużony o jeden sezon turystyczny**, tj. do analogicznych terminów w 2027 r. – tak, by przedsiębiorcy nie musieli ograniczać swoich przygotowań do nadchodzącego sezonu wyłącznie z powodu konieczności dopełnienia formalności i oczekiwania na decyzję urzędu.

3. Odpowiedzialność administracyjna za prowadzenie działalności, o której mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy

Zgodnie z wprowadzanym nowelizacją **art. 45e Ustawy**, podstawą odpowiedzialności jest prowadzenie działalności bez uzyskania wpisu do ewidencji. Tymczasem, o ile na prowadzących obiekty hotelarskie rzeczywiście ciąży obowiązek uzyskania zaszeregowania

obiekty, o tyle, jeśli rozumieć przepisy Ustawy i Nowelizacji literalnie, przedsiębiorcy, o których mowa w art. 39 ust. 3 Ustawy mają obowiązek wyłącznie dokonać zgłoszenia. Nigdzie nie wskazuje się, iż z rozpoczęciem świadczenia usług muszą oni czekać na dokonanie właściwego wpisu do ewidencji.

4. Niespójność wymogów odnośnie regulaminu

- a) w świetle nowelizowanego art. 44 ust. 3 pkt 3, winien on posiadać indywidualne numery nadane przez organy administracji publicznej. Numery te wydawane są jednak już po uzyskaniu wpisu do ewidencji. Z kolei regulamin należy załączyć do wniosku o uzyskanie takiego wpisu – w chwili składania takiego wniosku, siłą rzeczy, niemożliwe jest spełnienie przez regulamin ustawowych wymogów. Pozostawienie przepisów w takim kształcie rodzić będzie prawdziwy chaos interpretacyjny;
- b) widoczność regulaminu: art. 44 ust. 1 Ustawy nie wymaga, by wywieszony on został w widocznym miejscu. Dodawany Nowelizacją art. 44 ust. 3a przewiduje umieszczenie go w widocznym miejscu oraz na zewnątrz budynku. Ten ostatni wymóg wydaje się nierealny do spełnienia: nie sposób wyobrazić sobie wywieszenia kilkustronicowego dokumentu na zewnątrz budynku w sposób zapewniający jego czytelność, nie kolidujący z estetyką elewacji lub wymogami uchwały krajobrazowej oraz tak, by nie był podatny na zniszczenia spowodowane np. warunkami atmosferycznymi. Jawi się też jako niecelowy – trudno wyobrazić sobie, by potencjalny gość takiego obiektu miał potrzebę zapoznania się z regulaminem w taki właśnie sposób;
- c) Pkt 4, odnoszący się do danych osoby kontaktowej w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, nie precyzuje, czy osoba ta ma być dyspozycyjna bez przerwy – czy chodzi tu jedynie o dokonanie zgłoszenia późniejszego. Ciężko wyobrazić sobie jedną osobę dyżurującą przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, która odbierałaby takie zgłoszenia.

5. Dostępność pełnego cennika usług na żądanie klienta – Nowelizacja powinna uwzględnić, iż obecny w Ustawie art. 44 ust. 4, w dobie dynamicznych, zależnych od aktualnego zainteresowania obiektem cen usług, stanowi pewien anachronizm. Postuluję usunięcie tego przepisu z Ustawy.

6. Kwestia ponownego zgłoszenia obiektu wykreślonego z powodu uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku (art. 41b ust. 2) – przepis ten nie uwzględnia, że do ewidencji wpisuje się zarówno obiekt, jak i podmiot świadczący usługi. Co w sytuacji, w której właściciel obiektu wykreślonego z ewidencji z powodu uchybień dokonanych przez najemcę świadczącego usługi hotelarskie, chciałby wynająć taki obiekt innemu przedsiębiorcy, dającemu gwarancję, iż do podobnych uchybień nie dojdzie? Co w przypadku sprzedaży obiektu? W świetle powoływanego przepisu wznowienie działalności w obiekcie, mimo zmiany podmiotu świadczącego usługi, nie mogłoby nastąpić przed upływem roku.

7. Strefy wyłączenia działalności (art. 44b) – brak konieczności uwzględnienia konsultacji społecznych (niewiążący charakter zgłaszanych uwag) oraz krótki termin na podjęcie uchwały powodują, iż kontrola społeczna nad pomysłem ustanowienia podobnej strefy jest iluzoryczna.

8. Art. 45f ust. 6 odwołuje się do nieistniejącego art. 45e ust. 1.



**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

**ZGŁOSZENIE
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH***

(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)

A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM

1. Nazwa/imię i nazwisko** *Kazimiera Goollewska-Cerna*

2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**

3. Adres do korespondencji i adres e-mail

**B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU
WYMIIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM**

Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		

**C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU
BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY**

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia <u>29 grudnia 2025 r.</u> (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
<u>Krzysztof Godlewski</u>	<u>14. stycznia 2026 r.</u>	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH OŚWIADCZEŃ ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, (podpis)		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbینگowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

ZGŁOSZENIE
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*

Ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135)

A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM

1. Nazwa/~~imię i nazwisko~~**

Renters Sp. z o.o.

2. Adres siedziby/~~adres miejsca zamieszkania~~**

3. ~~Adres~~ do korespondencji i adres e-mail

B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM

Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Kamil Krzyżanowski	
2		
3		
4		
5		

C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY

Przedmiotem postulowanego rozwiązania prawnego są rekomendacje i propozycje zmian w projekcie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC135). Odzwierciedlają interes prawny Renters Sp. z o.o. - jednego z największych podmiotów działających na polskim rynku najmu krótkoterminowego. Postulowane zmiany dotyczą:

- wymogów przeciwpożarowych,
- kontroli obiektów, w których świadczone będą usługi hotelarskie,
- przesłanek do wykreślenia z ewidencji obiektów hotelarskich,
- odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie,
- wyeliminowania anonimowości klientów,
- potwierdzenia sposobu użytkowania lokalu,
- zmiany terminu na przekazywanie danych do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.

Wymienione rozwiązania prawne zostały szczegółowo opisane w załączniku „Uwagi Renters do projektu ustawy UC135”.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1	Uwagi Renters do projektu ustawy UC135	
2	Odpis_Aktualny_KRS_Renters	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Kamil Krzyżanowski	21.01.2026 r.	Podpisany elektronicznie przez Kamil Rafał Krzyżanowski 21.01.2026 22:45:07 +01'00'
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		Podpisany elektronicznie przez Kamil Rafał Krzyżanowski 21.01.2026 22:46:02 +01'00'

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "– Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.
2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.
3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.
4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



Warszawa, 21 stycznia 2026 r.

**Szanowny Pan
Ireneusz Raś
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Sportu i Turystyki**

Szanowny Panie Ministrze,

rynek najmu krótkoterminowego w Polsce stanowi istotną część krajowego sektora turystycznego. Obecnie przyjmuje się, że w tej formule działa około 80 tys. obiektów. Szacowany przychód ze sprzedaży noclegów w najmie krótkoterminowym to prawie 4 mld zł.

Wzrost zamożności społeczeństwa oraz idące za tym upowszechnienie turystyki przyczyniły się do popularyzacji kilkudniowego i kilkunastodniowego wynajmu mieszkań lub domów jako formy pobytu turystycznego. Rozwiązanie to jest szczególnie chętnie wybierane przez rodziny z dziećmi, dla których najem krótkoterminowy stanowi często znacząco korzystniejszą finansowo alternatywę wobec zakwaterowania w hotelach lub pensjonatach, zwłaszcza przy dłuższych pobytach i większej liczbie osób.

Obecny model funkcjonowania rynku najmu krótkoterminowego nie nadąża jednak za tempem jego wzrostu. Dynamiczny rozwój wiąże się z powstawaniem negatywnych zjawisk, takich jak szara strefa czy niewystarczający poziom bezpieczeństwa zarówno dla gości, jak i stałych mieszkańców. Przed takimi wyzwaniami stoją niemal wszystkie państwa Unii Europejskiej. Z tego powodu Wspólnota podjęła decyzje, w których zobowiązała swoich członków do wprowadzenia przepisów regulujących krajowe rynki najmu krótkoterminowego (STR).

Renters jako jeden z największych podmiotów działających na polskim rynku najmu krótkoterminowego doskonale rozumie te wyzwania. Zarządzamy blisko 5 tysiącami nieruchomości. Tym samym trudności, z jakimi mierzy się branża, w sposób bezpośredni dotyczą również nas, dlatego chcemy im przeciwdziałać. W naszej działalności kierujemy się przejrzystymi zasadami oraz stawiamy na otwarty dialog z lokalnymi społecznościami. Od dłuższego czasu prowadzimy rozmowy z przedstawicielami samorządów w regionach, w których zlokalizowane są nasze obiekty. Efektem tych działań jest szczegółowa analiza sektora wraz z identyfikacją jego kluczowych problemów.

W ramach prowadzonych konsultacji publicznych projektu ustawy UC135 chcielibyśmy aktywnie włączyć się w proces legislacyjny zmierzający do normalizacji zasad funkcjonowania polskiego rynku najmu krótkoterminowego.

W naszej opinii projekt UC135 wyznacza słuszny kierunek zmian. Jednocześnie część proponowanych przepisów wymaga uzupełnienia, doprecyzowania lub dodatkowych uzgodnień. Poniżej odnosimy się do poszczególnych postanowień projektu, wyrażając nadzieję na konstruktywną dyskusję w tym zakresie.

1. Art. 35 ust. 2a – wprowadzenie względem budynków, w których znajduje się więcej niż 6 lokali wykorzystywanych w ramach najmu krótkoterminowego, wymogów przeciwpożarowych przeznaczonych dla budynków zamieszkania zbiorowego (ZL V).

Powyższą propozycję oceniamy negatywnie i uważamy, że zamiast tego artykułu wprowadzone powinny zostać minimalne wymagania przeciwpożarowe do spełnienia wewnątrz lokalu, co precyzujemy poniżej. Projektowany przepis wprowadza w konsekwencji obowiązek dostosowania budynków, w których zlokalizowanych jest więcej niż sześć lokali wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego. W praktyce realizacja tego wymogu będzie w wielu przypadkach znacznie utrudniona lub wręcz niemożliwa, ponieważ spełnienie wymagań przeciwpożarowych wiąże się z koniecznością ingerencji w części wspólne budynku, co wymaga zgody wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji doprowadziłoby to do istotnego ograniczenia oferty noclegowej dla turystów, zmniejszając przychody gmin i lokalnych społeczności jednocześnie faworyzując hotele oraz pensjonaty. Przepis budzi ponadto poważne wątpliwości z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Projekt nie precyzuje mechanizmu egzekwowania limitu sześciu lokali. Nie jest jasne, czy pierwszeństwo przy wskazanym limicie miałyby lokale wcześniej wpisane do projektowanego Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (CWTON). Wątpliwości budzi także sam sposób określenia przyjętego kryterium — projektodawca nie wskazał ani w treści ustawy, ani w jej uzasadnieniu, jakimi przesłankami kierował się przy ustalaniu limitu sześciu lokali oraz na jakich analizach, danych statystycznych bądź opiniach ekspertów oparto tą propozycję.

Z punktu widzenia branży najmu krótkoterminowego, mieszkańców, a także organów odpowiedzialnych za ochronę przeciwpożarową i nadzór budowlany, optymalnym i rekomendowanym rozwiązaniem byłoby wypracowanie przed uchwaleniem niniejszej ustawy oraz przyjęcie jednolitych wymagań przeciwpożarowych dedykowanych dla najmu krótkoterminowego, bez utrzymania limitu mieszkań przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy, które powinny znaleźć się wg. treści ustawy w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie. Wzorem rozwiązań stosowanych w innych państwach Unii Europejskiej istotnym elementem takich regulacji powinna być obligatoryjna lista elementów wyposażenia przeciwpożarowego. Każdy lokal powinien posiadać, w szczególności:

- czujniki dymu i tlenku węgla,
- gaśnicę,
- koc gaśniczy,
- apteczkę,
- oznaczenia dróg ewakuacyjnych oraz wyjścia z obiektu,
- instrukcję przeciwpożarowa zawierająca m.in. numery alarmowe.

2. Art. 40 ust. 4a – wprowadzenie obowiązku kontroli obiektów na podstawie zgłoszenia osób zamieszkujących w obrębie tej samej nieruchomości, wspólnoty mieszkaniowej, organów spółdzielni mieszkaniowej w zakresie spełniania wymagań określonych obecnie w załączniku nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.

Projektowany przepis nie określa, które podmioty będą uprawnione do przeprowadzania kontroli obiektów, w których świadczone będą usługi hotelarskie. W związku z tym zasadne jest doprecyzowanie proponowanej regulacji poprzez jednoznaczne wskazanie katalogu podmiotów uprawnionych do wykonywania kontroli przewidzianych w tym przepisie.

3. Art. 41b – możliwość wykreślenia z ewidencji obiektów hotelarskich lub ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie w przypadku stwierdzenia powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Przepis ma charakter niejednoznaczny i wymaga doprecyzowania przez projektodawcę. Projekt ustawy powinien — analogicznie do wcześniejszych regulacji — jednoznacznie wskazywać, którego organu prowadzącego ewidencję obiektów hotelarskich lub ewidencję innych obiektów dotyczy dana norma. Jednocześnie proponowana regulacja pozostawia szeroki zakres uznaniowości w podejmowaniu decyzji o wykreśleniu z ewidencji przez wskazany organ. Przepis nie precyzuje bowiem, jakie „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” miałyby stanowić podstawę takiej decyzji, co może prowadzić do niejednoznaczności interpretacyjnej oraz wątpliwości w praktyce stosowania prawa.

Zasadnym i rekomendowanym rozwiązaniem byłoby uzupełnienie przepisu o zamknięty lub otwarty katalog uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego, wraz z określeniem częstotliwości ich występowania. Ponadto celowe jest jednoznaczne wskazanie w przepisie organów i służb uprawnionych do przeprowadzania kontroli stanowiących podstawę do podjęcia decyzji o wykreśleniu z ewidencji, a także określenie formy i trybu przeprowadzania tych kontroli. Jednocześnie przepis powinien precyzować,

które podmioty byłyby uprawnione do złożenia wniosku o wszczęcie przedmiotowej kontroli.

4. Art. 44c ust. 2 pkt 2 – brak określenia odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie w ramach katalogu praw i obowiązków mu przysługujących.

Projektowana ustawa nie zawiera postanowień dotyczących odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie, zarówno z jego winy, jak i z winy osób trzecich przebywających w obiekcie za jego zgodą. W konsekwencji nowe przepisy nie zabezpieczają interesów właściciela, operatora obiektu najmu krótkoterminowego i wspólnoty. Oparcie odpowiedzialności wyłącznie na ogólnych zasadach prawa cywilnego, w szczególności na przepisach dotyczących odpowiedzialności deliktowej, nie zapewnia skutecznej i adekwatnej ochrony. W realiach najmu krótkoterminowego identyfikacja sprawcy szkody, wykazanie winy oraz dochodzenie roszczeń bywa w praktyce utrudnione lub nieproporcjonalnie kosztowne. Brak jednoznacznego uregulowania tej kwestii w przepisach szczególnych może prowadzić do zwiększenia ryzyka po stronie właścicieli i operatorów obiektów, a także do sporów interpretacyjnych oraz niejednolitej praktyki stosowania prawa.

Rekomendowanym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie wyraźnych regulacji określających zakres odpowiedzialności klienta za szkody powstałe w obiekcie. Proponowane przepisy powinny również obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, które obejmuje rezerwacja lub które klient zaprasza do obiektu.

5. Wyeliminowanie anonimowości klientów.

Projektowane regulacje nie odnoszą się do kwestii ograniczenia anonimowości osób korzystających z najmu krótkoterminowego. W obowiązującym stanie prawnym brak jest obowiązku meldunkowego w obiektach hotelarskich, który został zniesiony z dniem 1 stycznia 2014 r. Niezależnie od tego, w praktyce obiekty hotelarskie nadal stosują procedury rejestracji gości, traktując je jako istotny element zabezpieczenia swoich interesów gospodarczych. Procedura ta służy bowiem m.in. zapobieganiu sytuacjom, w których gość mógłby uchylać się od odpowiedzialności za szkody wyrządzone w obiekcie.

Zasadnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie do ustawy przepisu ustanawiającego obowiązek rejestracji gości korzystających z obiektów oferowanych w ramach najmu krótkoterminowego. Rejestracja (check-in) mogłaby odbywać się w formie elektronicznej. Podobne rozwiązania funkcjonują już w wielu państwach europejskich, w których sektor turystyczny stanowi istotne źródło dochodów budżetowych, w tym m.in. we Włoszech i Chorwacji. Wprowadzenie obowiązkowej rejestracji gości przyczyniłoby się również do

i obiektywnych przesłanek, a także możliwość wprowadzania dowolnych wyłączeń o charakterze podmiotowym i przedmiotowym, rodzi ryzyko niejednolitego stosowania przepisów, powstawania sporów prawnych oraz zachowań sprzyjających nadużyciom. Projekt nie zapewnia ponadto wystarczającej ochrony praw nabytych właścicieli i operatorów turystycznych obiektów już prowadzących działalność.

Optymalnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie zamkniętego katalogu mierzalnych kryteriów ustanawiania stref zakazu, opartych przykładowo na danych służb porządkowych dotyczących naruszeń porządku publicznego. Zasadne byłoby również powiązanie wprowadzenia stref zakazu z czasowym wstrzymaniem rejestracji nowych obiektów w CWTON, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony obiektów już zarejestrowanych. Dodatkowo wskazane jest ponowne rozważenie proponowanego (nie krócej niż 5 lat) okresu obowiązywania stref zakazu w taki sposób, aby umożliwić ich regularną i obiektywną weryfikację.

8. Potwierdzenie, że sposób użytkowania lokalu nie ulega zmianie w związku z przeznaczeniem na najem krótkoterminowy.

Uznanie najmu krótkoterminowego za usługę hotelarską wymaga jednoznacznego potwierdzenia w przepisach ustawy, że świadczenie tej usługi w lokalu mieszkalnym nie powoduje zmiany sposobu jego użytkowania. Zasada ta jest zgodna z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028, które zobowiązuje państwa członkowskie do przyjęcia regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego. Potwierdzenie tej kwestii znajduje się również w Ocenie Skutków Regulacji do omawianego projektu ustawy, w której stwierdzono, że „Projekt nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe (...)”.

Rozwiązaniem rekomendowanym byłoby wprowadzenie do ustawy przepisu wyraźnie potwierdzającego powyższe założenie. Taka norma rozwiązałaby wątpliwości w przypadku interwencji nadzoru budowlanego, który mógłby stwierdzić rzekomą zmianę sposobu użytkowania lokalu. Skutkiem takiej decyzji mogłoby być uznanie działalności za niezgodną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co w praktyce uniemożliwiłoby świadczenie usług najmu krótkoterminowego. Ponadto brak takiego przepisu mógłby powodować konieczność wprowadzenia dodatkowych wymogów w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności w odniesieniu do art. 35 ust. 2a opisywanego projektu ustawy.

zwiększenia poziomu bezpieczeństwa, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i krajowym. Proponowane rozwiązanie sprzyjałoby redukcji ryzyka wandalizmu i innych przejawów łamania porządku publicznego. Warto również rozważyć wprowadzenie odpowiednich przepisów dających realne narzędzia egzekwowania kar za zachowania gości zakłócające porządek publiczny i ciszę nocną. Takim rozwiązaniem może być uzupełnienie art. 51 kodeksu wykroczeń o §2b:

Art. 51 kodeksu wykroczeń

§ 1. Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

(...)

§ 2b. Kto popełnia czyn określony w § 1 albo 2 w związku z korzystaniem z obiektów hotelarskich albo innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny nie niższej niż 2000 złotych.

6. Ryzyko utrzymania i rozwoju szarej strefy

Projekt ustawy w obecnym brzmieniu nie obejmuje obowiązkiem posługiwania się numerem CWTON ofert publikowanych na platformach reklamowych (np. portale ogłoszeniowe, media społecznościowe, mapy internetowe). Rozwiązanie to w praktyce sprzyja obchodzeniu regulacji. Brak definicji „oferty usług hotelarskich” powoduje niejednoznaczność przepisów sankcyjnych oraz utrudnia ich egzekwowanie. Dodatkowo, ograniczenie możliwości rejestracji obiektów w CWTON wyłącznie do przedsiębiorców może wypychać do szarej strefy osoby świadczące usługi okazjonalnie lub sezonowo w ramach działalności nierejestrowanej.

Zalecanym rozwiązaniem byłoby jednoznaczne zdefiniowanie pojęcia „oferty usług hotelarskich” oraz objęcie nim również ogłoszeń o charakterze reklamowym. Równocześnie zasadne byłoby dopuszczenie rejestracji w CWTON także podmiotów prowadzących najem krótkoterminowy w formie działalności nierejestrowanej.

7. Art. 44b - potrzeba stworzenia kryteriów dla stref wyłączonych z najmu krótkoterminowego

Projekt przewiduje możliwość ustanawiania przez gminy stref, na których obszarze wyłączona byłaby możliwość prowadzenia działalności polegającej na najmie krótkoterminowym. Rady gmin, wyposażone w kompetencję do podejmowania stosownych uchwał, podejmowałyby decyzje w oparciu o uznaniowe i nieprecyzyjne kryteria, takie jak „charakter budynku” czy „porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Brak jednoznacznych

9. Art. 3 – termin na przekazywanie danych do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych.

Projekt ustawy nakłada na jednostki samorządu terytorialnego (wójtów, burmistrzów, prezydentów miast) obowiązek przekazania danych dotyczących obiektów świadczących usługi hotelarskie do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych (CWTON). Zgodnie z obowiązującym przepisem, dane te muszą zostać przekazane do CWTON do dnia 30 czerwca 2026 r., co oznacza zaledwie trzy miesiące po planowanym wejściu ustawy w życie, zaplanowanym na 31 marca 2026 r.

Wielu przedstawicieli samorządów wskazuje, że w obecnej sytuacji nie dysponują odpowiednimi zasobami kadrowymi ani narzędziami, aby wypełnić ten obowiązek w wyznaczonym terminie. W związku z tym zasadne byłoby rozważenie przesunięcia terminu przekazywania danych na koniec roku 2026. Pozwoliłoby to zarówno właścicielom, operatorom obiektów najmu krótkoterminowego i samorządom rzetelnie wywiązać się z obowiązku zgłoszenia obiektu do ewidencji. Jednocześnie przesunięcie terminu umożliwiłoby skoncentrowanie się na wyzwaniach związanych z rozpoczynającym się na początku maja sezonem letnim w turystyce.

Mając na uwadze przedstawione powyżej propozycje, deklarujemy pełną gotowość do współpracy. Przed nami szansa na wypracowanie przejrzystego i sprawiedliwego rynku najmu krótkoterminowego. Jako przedstawiciele branży z zainteresowaniem i nadzieją obserwujemy planowane zmiany. Wierzymy, że wprowadzone rozwiązania z jednej strony skutecznie uporządkują rynek, a z drugiej będą uwzględniać potrzeby społeczne oraz realia funkcjonowania sektora turystycznego.

Z wyrazami szacunku

Kamil Krzyżanowski
Prezes Zarządu Renters sp. z o.o.

Podpisany elektronicznie przez
Kamil Rafał Krzyżanowski
21.01.2026
22:46:51 +01'00'

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD135). (tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Fairy Flats sp. z o.o.		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania** u		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail i		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Ewa Wielgórska	
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Podmiot zgłaszający prowadzi działalność gospodarczą polegającą na zarządzaniu nieruchomościami, w tym lokalami wykorzystywanymi do świadczenia usług zakwaterowania, i jest bezpośrednio zainteresowany skutkami regulacyjnymi projektowanej ustawy.		

Zainteresowanie pracami nad projektem wynika z potrzeby zapewnienia jasnych, proporcjonalnych i spójnych zasad świadczenia usług hotelarskich w lokalach mieszkalnych, w szczególności w zakresie relacji pomiędzy przedsiębiorcami, wspólnotami mieszkaniowymi oraz organami administracji publicznej.

Postulowane rozwiązania obejmują w szczególności: doprecyzowanie roli wspólnot mieszkaniowych w regulowaniu zasad korzystania z nieruchomości wspólnych, jednoznaczne określenie kręgu podmiotów objętych regulacją (w tym uwzględnienie działalności nierejestrowanej), racjonalizację i urealnienie wymogów przeciwpożarowych w oparciu o faktyczną koncentrację osób w lokalu, doprecyzowanie zasad ustanawiania stref wyłączenia usług hotelarskich wraz z wprowadzeniem odpowiednich okresów przejściowych, określenie zasad inicjowania kontroli przez wspólnoty oraz jednoznaczne wskazanie formy prawnej czynności wykreślenia lub zawieszenia wpisu w ewidencji.

Celem zgłaszanych postulatów jest zwiększenie pewności prawa, poprawa bezpieczeństwa użytkowników lokali, ochrona interesów właścicieli i mieszkańców budynków oraz zapewnienie stabilnych i przewidywalnych warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	Odpis z KRS spółki
2	
3	
4	
5	
6	

7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Ewa Wielgórska	22.01.2026	 PODPIS ZAUFANY EWA WIELGÓRSKA 22.01.2026 16:49:01 GMT+1 Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (podpis)		

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



2026-01-22

MAŁGORZATA KACPRZYK

MINISTERSTWO SPORTU I TURYSTYKI

AE:PL-32326-58100-HD[REDACTED]

Uwagi w ramach konsultacji publicznych do projektu ustawy UC 135

Szanowny Panie Ministrze,

Jako osoba _____ a w szczególności _____
pragnę przedstawić poniższe uwagi do projektu ustawy o zmianie
ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników
turystycznych oraz niektórych innych ustaw.

Mam nadzieję, że przedstawione uwagi okażą się pomocne w dalszych pracach nad
projektem; pozostaję również do dyspozycji w razie potrzeby doprecyzowania
poruszonych kwestii, także pod adresem email

Z poważaniem,
Małgorzata Kacprzyk

Załączniki

1. MK_zgloszenie_UC135_podpis.pdf (SHA3-512, 4afdb6b7c18c34015f4f8cebd
d7e6db68c7cb7749cd280f9eeca19be41fbe782e269cb90aef4cfd2fd346dc0
19681f9e2cd452499e33aa57e83679e4cb30083d)
2. MK_uwagi_UC135_podpis.pdf (SHA3-512, dbac66fcaed29b0dfd17f048ca9e
3da221fd9d8470eb3f331dce2a568995bddbbbe3063572ee4b56f438fbbc1a
0c6c07d64e223a2362033e8efe3433025669cf)

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC 135) (tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Małgorzata Iwona Kacprzyk		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Patrz załącznik 1		

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1	Pismo dot. projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw w ramach konsultacji publicznych (UC 135)	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Małgorzata Kacprzyk	22.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁAD ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałsz		 PODPIS ZAUFANY MAŁGORZATA KACPRZYK 22.01.2026 22:41:39 GMT+1 Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym (podpis)

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw, w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki,

powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

Warszawa, 22 stycznia 2026

Małgorzata Kacprzyk

Sz. P.
Ireneusz Raś
Ministerstwo Sportu i Turystyki
ul. Senatorska 14
00-082 Warszawa

Dot. Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw w ramach konsultacji publicznych (UC 135)

Szanowny Panie Ministrze,

Jako osoba , a w szczególności , pragnę wyrazić poparcie dla działań zmierzających do uporządkowania i unowocześnienia otoczenia prawnego sektora. Jednocześnie, kierując się doświadczeniem praktycznym oraz potrzebą zapewnienia stabilnych i przewidywalnych warunków prowadzenia działalności, pragnę przedstawić poniższe uwagi do projektu ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, zwanego dalej "Projektem".

Transparentność dzięki wdrożeniu rozporządzenia STR i reformie systemu rejestracji

Rynek najmu krótkoterminowego potrzebuje jasnych reguł, które chronią lokalne społeczności i gwarantują polskim rodzinom możliwość uczestniczenia w zyskach z turystyki. Implementacja nowych unijnych regulacji to istotny krok, który ułatwi władzom publicznym wprowadzanie i egzekwowanie regulacji, które będą proporcjonalne i oparte na danych regulacji oraz będą uwzględniały zarówno rozwój turystyki, jak i ochronę zasobów mieszkaniowych.

Przyjęcie rozporządzenia (UE) 2024/1028 w sprawie zbierania i udostępniania danych dotyczących usług wynajmu krótkoterminowego (dalej: "Rozporządzenie STR") to punkt zwrotny w kierunku bardziej przejrzystego, zharmonizowanego i skutecznego systemu zarządzania tym sektorem w całej Unii Europejskiej.

Nowe przepisy zapewnią państwom członkowskim i ich właściwym organom wytyczne pozwalające regulować najem krótkoterminowy w sprawiedliwy i proporcjonalny sposób w zgodzie z prawem UE. Na podstawie tych przepisów właściwe organy krajowe będą miały łatwiejszy dostęp do danych o działalności związanej z przyjmowaniem gości w ich społecznościach, o ile mają prosty i łatwo dostępny system rejestracji gospodarzy oraz jeśli wszystkie podstawowe i pomocnicze przepisy dotyczące przyjmowania gości są zgodne z prawem UE. Dzięki tym nowym wytycznym państwa członkowskie i właściwe organy krajowe odniosą korzyści dzięki większej transparentności i danych na temat przyjmowania gości w ich jurysdykcji, co pomoże kształtować politykę opartą na danych.

W Polsce niezbędne jest skuteczne wdrożenie w Polsce rozporządzenia STR, a wprowadzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych jest istotnym krokiem w tym kierunku. Dzięki wdrożeniu nowym zasadom rejestracji oraz wymiany danych lokalne władze oraz organizacje odpowiedzialne za rozwój turystyki zyskają wiarygodny, oparty na rzeczywistych liczbach obraz rynku – obejmujący m.in. liczbę miejsc noclegowych, gości i noclegów w poszczególnych gminach. Taki poziom wiedzy umożliwi prowadzenie bardziej precyzyjnej, opartej na danych polityki turystycznej i mieszkaniowej, w tym projektowanie rozwiązań proporcjonalnych do skali zjawiska, a nie opartych na szacunkach czy pojedynczych przykładach. Jednocześnie jasne, jednolite zasady gromadzenia i udostępniania danych pozwolą ograniczyć zjawisko szarej strefy, zapewniając że wszystkie obiekty najmu krótkoterminowego działają zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwagi co do sposobu wdrożenia rozporządzenia STR

1. Brak dostatecznego czasu na wdrożenie rozwiązań technicznych przez platformy (art. 44d ust. 2 zmienianej ustawy)

Przewidując dwuletni okres na dostosowanie do nowych przepisów, ustawodawca unijny wziął pod uwagę czas niezbędny państwom członkowskim jak i platformom na budowę rozwiązań technicznych umożliwiających prowadzenie rejestracji obiektów i przekazywanie danych. Przygotowanie i przetestowanie bezpiecznego, zautomatyzowanego połączenia umożliwiającego wymianę danych między pojedynczym cyfrowym punktem dostępu o platformą trwa około 6 miesięcy. Tymczasem zgodnie z przedstawionym projektem ustawy, wejście w życie obowiązków platform dot. przekazywania danych planowane jest na 20 maja 2026, tj. ok. 4 miesiące od dnia złożenia niniejszych uwag. Proponowany artykuł 44d ust. 3 zmienianej ustawy, przenosi kluczowe specyfikacje techniczne, minimalne funkcjonalności i standardy bezpieczeństwa przekazywania danych do aktu prawa niższego rzędu. W obecnym stanie prac legislacyjnych, nie został jeszcze przedstawiony projekt przedmiotowego rozporządzenia, a data jego wydania w ostatecznym brzmieniu pozostaje nieznana, co pogłębia niepewność dla platform cyfrowych. W tych okolicznościach platformy

nie mogą rozpocząć jakichkolwiek rzeczywistych działań przygotowawczych w odniesieniu do niezbędnej integracji ich infrastruktury informatycznej z krajowym cyfrowym punktem dostępu w celu umożliwienia przekazywania danych zgodnie z proponowanym art. 44d ust. 2.

W tych okolicznościach dotrzymanie wskazanego terminu przez platformy jest obiektywnie niemożliwe z przyczyn technicznych.

W związku z tym właściwe jest ustanowienie dłuższego okresu przejściowego trwającego 6 miesięcy, liczonego od daty publikacji rozporządzenia, o którym mowa w art. 44d ust. 3. W tym okresie organy powinny powstrzymać się od nakładania kar administracyjnych przewidzianych za potencjalne naruszenia art. 45g w tym zakresie, umożliwiając platformom internetowym niezawodne wdrażanie, testowanie i audytowanie bezpieczeństwa systemów transmisji danych. Tylko poprzez zapewnienie realistycznego okresu czasu na dostosowanie infrastruktury informatycznej do ostatecznych wytycznych technicznych możliwe będzie osiągnięcie celów rozporządzenia STR w sposób zgodny z zasadami proporcjonalności i praworządności.

2. Wyjście poza obowiązek wyświetlania numeru identyfikacyjnego (art. 45f ust. 2)

Jeśli wprowadzony jest system rejestracji, rozporządzenie STR nakłada na gospodarzy obowiązek podania numeru identyfikacyjnego, a na platformy mają obowiązek zapewnić, aby ten numer identyfikacyjny był widoczny, jeżeli został on przekazany. Zgodnie z rozporządzeniem STR, „numer identyfikacyjny” oznacza niepowtarzalny identyfikator wydany przez właściwy organ, służący do identyfikacji jednostki w danym państwie członkowskim. Wobec tak zdefiniowanych obowiązków dot. numerów identyfikacyjnych i ich publikowania, wskazanie „właściwego podmiotu prowadzącego ewidencję” nie znajduje odzwierciedlenia w bezpośrednio stosowanym rozporządzeniu UE i nie powinno być związane z sankcją.

3. Nadmierne obciążenia gospodarzy związane z rejestracją

- Kluczowym celem Rozporządzenia UE jest zapewnienie, aby systemy rejestracyjne były przyjazne dla użytkownika i nie tworzyły nadmiernych obciążeń administracyjnych. Rozumiemy, że celem reformy jest uproszczenie obecnego systemu ochrony przeciwpożarowej i usunięcie istniejących niejasności interpretacyjnych, przy jednoczesnym zapewnieniu, że wymogi stawiane nieruchomościom oferowanym na wynajem krótkoterminowy („STR”) są proporcjonalne i nie nakładają nadmiernego obciążenia na wynajmujących (właścicieli mieszkań).

W obecnym brzmieniu Projekt nie rozwiewa całkowicie istniejących wątpliwości, a opóźnione wejście w życie zwolnień dla wynajmu krótkoterminowego na małą skalę

(Artykuł 35 ust. 2a znowelizowanej ustawy) rodzi pytanie o obowiązki, jakie będą ciążyć na wynajmujących w ciągu najbliższych 5 lat. Ponieważ niedopełnienie wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego może, zgodnie z Projektem, skutkować nawet wykreśleniem nieruchomości z rejestru, a ustawa dopuszcza przeprowadzanie kontroli m.in. na żądanie, szczególnie ważne jest, aby wymogi te były jasno określone i praktycznie wykonalne.

Biorąc pod uwagę powyższe, proponuję następujące konkretne zmiany, aby zapewnić jasność, proporcjonalność i praktyczną realizację przepisów:

- Doprecyzowanie art. 35 ust. 2a ustawy: Projekt nie precyzuje, w jaki sposób należy weryfikować progi „6 lokali mieszkalnych” i „30 miejsc noclegowych”, co pozostawia niejasność co do tego, kto i na jakim etapie potwierdza te warunki.

Rekomendacja: Należy określić jasny mechanizm weryfikacji, aby zminimalizować niepewność podczas rejestracji, co ułatwi zrozumienie, czy obowiązują złagodzone zasady.

- Oświadczenie o spełnieniu wymogów (art. 39 ust. 3 ustawy): Projekt ustawy wymaga oświadczenia o spełnieniu wymogów „pod groźbą odpowiedzialności karnej” i obecnie odsyła jedynie do art. 35 ust. 1 pkt 2 (czyli do obecnie obowiązujących ogólnych wymogów sanitarnych/przeciwpożarowych/innych), nie uwzględniając późniejszego złagodzenia w art. 35 ust. 2a, który wchodzi w życie 1 stycznia 2031 r.

Rekomendacja: Zastąpienie sformułowania „pod groźbą odpowiedzialności karnej” standardem „dobrej wiary” lub „należytej staranności”. Dostosowanie sformułowania „w stosownych przypadkach” do wymogów art. 35 ust. 1 pkt 2 lub art. 35 ust. 2a.

- Proponowane zmienione brzmienie art. 39 ust. 3 projektu:

“3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2, przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym jest obowiązany zgłosić ten obiekt do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3. Do zgłoszenia załącza się regulamin, o którym mowa w art. 44 ust. 3 oraz oświadczenie o spełnieniu wymogów zawartych odpowiednio w art. 35 ust. 1 pkt 2 lub art. 35 ust. 2a oraz określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4 - w zakresie obiektu będącego przedmiotem świadczonej usługi hotelarskiej.

- **Roczny zakaz ponownego zgłoszenia obiektu do ewidencji:** Mechanizm określony w proponowanym art. 41b ust. 2, przewidujący roczny zakaz ponownego zgłoszenia obiektu do ewidencji w przypadku wykreślenia obiektu z powodów powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku. Ustanowienie sztywnego, rocznego terminu jest nieproporcjonalne i uniemożliwia legalny powrót na rynek przedsiębiorcom, którzy przywrócą stan zgodny z prawem. Takie rozwiązanie narusza unijną swobodę świadczenia usług oraz cel Rozporządzenia STR, którym jest wspieranie przejrzystego rynku, a nie trwałe eliminowanie z niego rzetelnych przedsiębiorców z przyczyn proceduralnych.

Zapewnienie pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami UE i zasadami konstytucyjnymi

Co więcej, Projekt musi być w pełni zgodny z obowiązującymi przepisami UE i ustalonymi zasadami stanowienia prawa.

1. Przepisy dotyczące stref wyłączonych z działalności innych obiektów świadczących usługi hotelarskie naruszają wolność gospodarczą, wolność świadczenia usług oraz prawo własności

- Art. 1 pkt 9 Projektu wprowadza do ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych („Ustawa”) art. 44b, który pozwala radom gmin ustanawiać – na wniosek wójta/burmistrza/prezydenta – strefy wyłączone z możliwości prowadzenia najmu krótkoterminowego w obiektach innych niż hotele, pensjonaty itp. („Strefy Wolne”). W mojej ocenie ten przepis istotnie stoi w sprzeczności z prawem unijnym oraz fundamentalnymi prawami i wolnościami (w szczególności prawem własności i wolności działalności gospodarczej).
- **Naruszenie prawa unijnego - Dyrektywy Usługowej:** Usługi krótkoterminowego najmu mieszczą się w zakresie zastosowania Dyrektywy Usługowej, która konkretyzuje m.in. zasady swobody przedsiębiorczości (art. 49 TFUE).¹ Strefy Wolne tj. obszary, na których nie będzie w świetle Projektu możliwe prowadzenie najmu stanowią rodzaj „wymogu” w rozumieniu art. 4 pkt 7 Dyrektywy w postaci ograniczenia terytorialnego, które może przybrać formę zakazu prowadzenia działalności na określonym obszarze (art. 15 ust. 2 lit. a Dyrektywy Usługowej).
- Aby takie ograniczenia były dopuszczalne w świetle Dyrektywy Usługowej powinny być **niedyskryminacyjne, proporcjonalne i konieczne** (art. 15 ust. 3 Dyrektywy Usługowej). Wymogi te nie są ograniczone do sytuacji transgranicznych i mają

¹ Wyrok TS z 22.09.2020 r., C-724/18, Cali Apartments Sci I Hx przeciwko Procureur Général Près La Cour D'appel De Paris I Ville De Paris, pkt 45 („Cali Apartments”), pkt 45.

bezpośredni skutek w państwach członkowskich.² W orzecznictwie wskazuje się, że przepisy Dyrektywy Usługowej dotyczące swobody przedsiębiorczości „*należy interpretować w ten sposób, że mają one zastosowanie również do sytuacji, w której wszystkie istotne elementy ograniczają się do jednego państwa członkowskiego*”.³ Tym samym, nawet w przypadku regulacji o charakterze czysto lokalnym, gmina ma obowiązek pełnego przestrzegania standardów wynikających z Dyrektywy Usługowej.

- **Brak konieczności - brak precyzyjnych podstaw opartych o nadrzędny interes publiczny:** W obecnym brzmieniu projektowanego art. 44b Projektu cele, w jakich rady gmin mogą wprowadzić Strefy Wolne nie są natomiast ani jasno, ani konkretnie i wyczerpująco wskazane. Nie odwołują się również w żadnym zakresie do niezbędności wprowadzenia takiego zakazu (np. poprzez doprecyzowanie, że takie rozwiązanie może zostać przyjęte, jeżeli jest „niezbędne” dla realizacji ważnego interesu publicznego). Brakuje też wskazania w przepisie obiektywnych czynników, na podstawie których władze mogą wprowadzić takie ograniczenia. Przepis określa jedynie, że organy lokalne powinny mieć na względzie „w szczególności charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Katalog tych przesłanek ma zatem charakter otwarty i bazuje na klauzulach generalnych. Ponadto, posługuje się również przesłanką „charakteru budynku”, co jednak nie znajduje bezpośredniego odzwierciedlenia w pojęciu „nadrzędnego interesu publicznego”.
- **Brak proporcjonalności:** Dyrektywa Usługowa wymaga, aby potencjalne ograniczenia i ich skala były ściśle adekwatne do konkretnej sytuacji i nie wykraczały poza to, co niezbędne do osiągnięcia założonych celów, a także nie mogą istnieć możliwości zastąpienia tych wymogów innymi, mniej restrykcyjnymi środkami, za pomocą których można osiągnąć ten sam skutek. Projektodawca nie przedstawił w uzasadnieniu żadnych konkretnych i odpowiednich dowodów wskazujących na to, że projektowane rozwiązanie jest rzeczywiście niezbędne dla celów, które ma realizować. Co więcej, brak jest wyraźnego wskazania w projektowanym art. 44b Ustawy, aby przed przyjęciem uchwały ustanawiającej Strefę Wolną rady gminy musiały przeprowadzić i udokumentować taką analizę opartą na dowodach, w tym uwzględniającą ocenę proporcjonalności i niezbędności takiego rozwiązania, w tym ocenę braku skuteczności mniej inwazyjnych/restrykcyjnych środków. Projekt przewiduje jedynie publikację projektu uchwały i konsultacji go z mieszkańcami gminy. Ponadto, Projekt nie przewiduje maksymalnego ograniczenia czasowego uchwał

² Wyrok TS z 30.01.2018 r., sprawy połączone C-360/15 i C-31/16, College van Burgemeester en Wethouders Van De Gemeente Amersfoort przeciwko X BV oraz Visser Vastgoed beleggingen BV przeciwko Raad Van De Gemeente Appingedam, pkt 130, 131.

³ *Ibidem*, pkt 110.

ustanawiających Strefy Wolne, co mogłoby zapewnić ich regularną reewaluację i ograniczenie uciążliwości wprowadzonego zakazu. **Strefę Wolną ustanawia się na okres nie krótszy niż 5 lat, a nawet istnieje możliwość wprowadzenia zakazu na czas nieoznaczony.** Takie rozwiązanie należy ocenić jako zdecydowanie nieproporcjonalne oraz potencjalnie prowadzące do powstania istotnych ryzyk nadużyć po stronie organów samorządowych.

- Biorąc pod uwagę powyższe, zakaz narusza art. 15 Dyrektywy Usługowej, co pociąga za sobą również **naruszenie podstawowych wolności i praw m.in. swobody przedsiębiorczości i świadczenia usług.** Jednocześnie prowadzi to również do naruszenia podstawowych praw i wolności osób świadczących usługi hotelarskie, zagwarantowanych przez Kartę Praw Podstawowych, w szczególności jej art. 16 statuującym wolność prowadzenia działalności gospodarczej.
- **Brak notyfikacji do Komisji Europejskiej:** Art. 15 ust. 7 Dyrektywy Usługowej wymaga, aby państwa członkowskie powiadomiły Komisję Europejską o wszelkich nowych przepisach ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych, które wprowadzają wymogi (ograniczenia), o których mowa w art. 15 ust. 2. Wobec zakwalifikowania przepisów wprowadzających Strefy Wolne jako takie właśnie ograniczenia – ich wprowadzenie podlega podlegają one obowiązkowej uprzedniej notyfikacji wraz z przedstawieniem szczegółowego uzasadnienia Komisji. Jak wskazuje jednak treść uzasadnienia Projektu (str. 24-25 Uzasadnienia), Projektodawca jednak odstąpił od dokonania przedmiotowej notyfikacji.

Naruszenie konstytucyjnych gwarancji wolności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP) i ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP):

Niezależnie od naruszenia prawa UE, art. 44b Projektu godzi także w prawa i wolności zagwarantowane Konstytucją RP.

- **Ograniczenie wolności gospodarczej:** Zgodnie z art. 22 Konstytucji, ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na „ważny interes publiczny”. Aby ustanawiane przez organy władzy publicznej ograniczenia wolności działalności gospodarczej były ograniczeniami usprawiedliwionymi (a tym samym konstytucyjnie dopuszczalnymi) muszą nie tylko służyć realizacji takiego ważnego interesu publicznego, ale także pozostawać proporcjonalne, wobec tego celu.⁴ Terytorialny zakaz prowadzenia działalności, jaki byłby skutkiem wprowadzenia Stref Wolnych, stanowi środek o charakterze ultima ratio. Tymczasem cele publiczne, na które powołuje się Projektodawca, powinny być realizowane przede wszystkim za pomocą instrumentów mniej uciążliwych dla

⁴ M. Safjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86, wyd. 1, 2016.

adresatów norm. Projektodawca nie wykazuje rzeczywistego i konkretnego, opartego na dowodach, stopnia zagrożenia dla porządku lub bezpieczeństwa publicznego, który mógłby uzasadniać tak daleko idącą ingerencję w wolność działalności gospodarczej. Uzasadnienie Projektu odnosi się do tego jedynie w sposób lakoniczny i nie przywołuje żadnych konkretnych danych ani analiz.

- Co więcej, Projektodawca wskazuje jako jedno z kryteriów stanowiących podstawę do wprowadzenia Stref Wolnych „charakter budynku”, co zostało ujęte w Projekcie jako odrębna od „porządku i bezpieczeństwa publicznego” przesłanka. W uzasadnieniu do Projektu brak jest tymczasem wyjaśnienia podstaw do wprowadzenia takiej przesłanki, nie wykazano również, aby mieściła się ona w pojęciu „ważnego interesu publicznego”, który stanowi niezbędny warunek dopuszczalności ograniczenia wolności działalności gospodarczej.
- **Naruszenie istoty prawa własności:** Projektowany art. 44b Projektu – wprowadzający Strefy Wolne uderza ponadto w **istotę prawa własności wynajmujących** (tzw. gospodarzy), **pozbawiając ich realnego substratu ekonomicznego** (pobierania pożytków) **ze swojej własności**, podczas gdy wszelkie **ograniczenia prawa własności** mogą być wprowadzone wyłącznie w drodze ustawy i **tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności** (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego oraz dominującymi poglądami doktryny, istotę prawa własności stanowi nierozzerwalny spłot uprawnień właściciela, wśród których jednym z fundamentalnych jest prawo do pobierania pożytków z rzeczy.⁵ Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że „*przepisy ustawowe nie mogą niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności, takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków czy bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności*”.⁶ Wprowadzenie Stref Wolnych stanowi klasyczny przykład pozbawienia właścicieli tych podstawowych uprawnień. **Co więcej, przepis wprowadzający Strefy Wolne całkowicie pomija treść art. 64 ust. 2 Konstytucji, ustanawiającego zasadę równej ochrony prawa własności.** Ustanowienie Stref Wolnych prowadzi do ograniczenia właścicielom lokali położonych w tych obszarach prawa do pobierania pożytków z najmu krótkoterminowego. W rezultacie prawo własności gospodarzy korzystających z platform typu Airbnb nie będzie chronione w takim samym zakresie jak prawo właścicieli nieruchomości położonych poza Strefami Wolnymi, którzy nadal będą mogli czerpać dochody z najmu. Oznacza to realne i istotne ograniczenie prawa własności tych gospodarzy. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, „na

⁵ M. Florczak-Wątor [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, wyd. II, red. P. Tuleja, Warszawa 2023 i powoływane tam orzecznictwo TK Trybunału Konstytucyjnego z 10.10.2000 r., P 8/99, OTK 2000, nr 6, poz. 190.

⁶ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 78.

ustawodawcy zwykłym spoczywa nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur zapewniających ochronę praw majątkowych, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które mogłyby pozbawiać te prawa ochrony prawnej lub ochronę tę ograniczać”.⁷ Sytuacja taka zachodzi właśnie w odniesieniu do właścicieli nieruchomości położonych w Strefach Wolnych.

- Należy również podkreślić, że art. 44b Projektu dotyczy wyłącznie „**innych obiektów**”, w których są świadczone usługi hotelarskie (nie obejmuje zatem hoteli, moteli, pensjonatów itp.). Projektowane wyłączenie wprowadza tym samym zróżnicowanie sytuacji prawnej podmiotów świadczących porównywalne usługi – **faktycznie faworyzując obiekty hotelarskie, jednocześnie ograniczając działalność innym usługodawcom działającym w tej samej branży** (tj. gospodarzom oferującym takie usługi we własnych nieruchomościach). Dodatkowo, regulacja ta negatywnie wpływa na sytuację konsumentów, istotnie ograniczając ich możliwość dokonania swobodnego wyboru usługodawcy. Usługi noclegowe świadczone w prywatnych obiektach nierzadko stanowią konkurencyjną alternatywę cenową wobec tradycyjnych obiektów hotelarskich, a ich wyłączenie z rynku prowadzi do zawężenia dostępności bardziej przystępnych cenowo opcji, co może skutkować obniżeniem poziomu konkurencji oraz wzrostem kosztów dla konsumentów.

W świetle powyższego, projektowany art. 44b, poprzez wprowadzenie terytorialnego zakazu prowadzenia najmu krótkoterminowego, pozbawia ich istotnych elementów ochrony majątkowej i tym samym pozostaje w sprzeczności z fundamentalnymi zasadami konstytucyjnymi.

Akt prawa miejscowego narusza najwyższe rangą prawa:

Co więcej, Projekt zmierza do wprowadzenia zmiany Ustawy mającej na celu umożliwienie ograniczenia w/w konstytucyjnych praw i wolności - nawet nie Ustawą - a aktem prawa miejscowego (uchwałą rady gminy). Tymczasem w świetle art. 87 Konstytucji RP uchwała rady gminy stanowi najniższe rangą źródło powszechnie obowiązującego prawa.

- Przyjęta konstrukcja narusza zasadę wyłączności ustawy, statuującą wymóg ograniczania prawa własności i wolności gospodarczej **wyłącznie aktem rangi ustawowej**, poprzez niedopuszczalną delegację tych kompetencji na rzecz rad gmin (art. 22 i art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 Konstytucji RP). Stanowisko to znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który podkreślił, że: „ustawa nie może dopuszczać do normowania w przepisach rangi podustawowej

⁷ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 13.04.1999 r., K 36/98, OTK 1999, nr 3, poz. 40; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 19.12.2002 r., K 33/02, OTK-A 2002, nr 7, poz. 97; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3.04.2008 r., K 6/05, OTK-A 2008, nr 3, poz. 41.

zakresu i form stosowania władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli (...), a przepisy podustawowe, wydane z upoważnienia ustawy i w celu jej wykonania, mogą stanowić jedynie dopełnienie tych podstaw, zawierając szczegółowe, niezasadnicze elementy regulacji prawnej.”⁸ Omawiana zasada oznacza w szczególności, że Konstytucja zakazuje normowania tak istotnych praw i wolności przez inne, niż ustawa, akty prawne samoistne, wydawane na podstawie **ogólnych upoważnień ustawowych niespełniających wymogu szczegółowości**.⁹ Projektowany art. 44b stanowi właśnie takie ogólne upoważnienie - normę o charakterze blankietowym - która przenosi na poziom aktu prawa miejscowego decyzję w sprawie ingerencji w prawa i wolności jednostek (w tym właścicieli nieruchomości położonych w Strefach Wolnych), przy braku dostatecznych i precyzyjnych wytycznych ustawowych dotyczących kryteriów stosowania tych ograniczeń. Wadliwość tej konstrukcji potęguje **zastosowanie otwartego katalogu przesłanek**, umożliwiającego radzie gminy wyznaczanie Stref Wolnych „w szczególności”, co w połączeniu z wysoce nieostrym kryterium „charakteru budynku” prowadzi do **rażącego naruszenia zasady określoności prawa**, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP. Brak definicji legalnej „charakteru budynku” oraz brak obiektywnych mierników jego oceny przyznaje organom gmin **nadmiernie szeroką swobodę interpretacyjną**. Tak sformułowany przepis uniemożliwia adresatom normy przewidzenie konsekwencji prawnych związanych z posiadaniem nieruchomości o określonych cechach i generuje **realne ryzyko nierównego traktowania podmiotów**, zależnie od uznaniowej wykładni lokalnych organów władzy.

Wobec powyższego projektowany art. 44b stanowi środek, który w sposób poważny podważa swobodę świadczenia usług, wolność działalności gospodarczej oraz ochronę własności prywatnej i to de facto poprzez akt prawa miejscowego (najniższy rangą akt) a w konsekwencji powinien zostać usunięty z Projektu.

Podsumowanie

Podsumowując, sprawiedliwe i proporcjonalne regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego w Polsce są konieczne, a skuteczne wdrożenie Rozporządzenia (UE) 2024/1028 oraz utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych może przynieść korzyści wszystkim zainteresowanym stronom. Większa przejrzystość będzie służyć interesowi publicznemu, zapewniając władzom rzetelny, oparty na danych wgląd w rynek oraz praktyczne narzędzia do egzekwowania obowiązujących przepisów, a

⁸ M. Kaczocha, *Zasady tworzenia i redagowania aktów prawa miejscowego* [w:] *Akty prawa miejscowego. Tworzenie. Procedura. Kontrola*, Warszawa 2022.

⁹ K. Wojtyczek, *Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP*, Kraków 1999, s. 103 - 104.

jednocześnie wspierając polskie rodziny, które przyjmują gości w swoich domach i polegają na tym dochodzie.

Jednocześnie uprzejmie proponuję o zmiany projektu w celu zapewnienia:

- realistycznego harmonogramu wdrożenia dla platform, w tym 6-miesięcznego okresu karencji liczonego od daty publikacji rozporządzenia wykonawczego zgodnie z art. 44d ust. 3,
- usunięcia przepisów wykraczających poza rozporządzenie STR, w tym sankcji związanych z wymogami nieuwzględnionymi w prawie UE,
- ram rejestracyjnych, które są rzeczywiście przyjazne dla użytkownika i nie nakładają nieproporcjonalnych obciążeń na małych gospodarzy (w tym ponownego rozpatrzenia rocznego zakazu ponownej rejestracji),
- usunięcia przepisów zezwalających radom gmin na tworzenie stref, w których działalność innych obiektów świadczących usługi hotelarskie jest zabroniona (art. 44b), które naruszają swobodę przedsiębiorczości, prawo własności i są niezgodne z zasadami i przepisami prawa Unii Europejskiej.
- notyfikowania projektu Komisji Europejskiej zgodnie z art. 15 ust. 7 dyrektywy usługowej.

W oparciu o moje dotychczasowe doświadczenie zawodowe oraz wiedzę ekspercką z obszaru turystyki, wyrażam nadzieję, że przedstawione uwagi okażą się pomocne w dalszych pracach nad projektem; pozostają również do dyspozycji w razie potrzeby doprecyzowania poruszonych kwestii.

Z poważaniem,

Małgorzata Kacprzyk



2026-01-22

MARCIN CHYŁA

MINISTERSTWO SPORTU I TURYSTYKI
AE:PL-32326-58100-HDDGW-15

Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw - konsultacje publiczne

Szanowni Państwo,

w ramach konsultacji publicznych Projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw zgłaszam następujące uwagi:

- 1) projekt w obecnym względzie wyeliminuje możliwość najmu krótkoterminowego nieruchomości w okresie wakacyjnym przez osoby fizyczne, nieprowadzące działalności gospodarczej, które dotychczas legalnie rozliczały się z podatków od dochodów uzyskiwanych z najmu (ryczałt). Sprowadzi się to do dalszego pogłębiania różnic majątkowych i dochodowych w społeczeństwie, gdzie eliminowana jest klasa średnia, a wszystkie zyskowne i skalowane branże są udostępniane wyłącznie dla korporacji z jednoczesnym blokowaniem prowadzenia działalności dochodowych podmiotom mniejszym (bogatsi stają się coraz bogatsi, a biedni coraz biedniejsi).
- 2) opisane powyżej i w projekcie ustawy działania wymuszają wzrost cen usług hotelowych - po wycofaniu się z branży osób prywatnych wrośnie znacząco zapotrzebowanie na zakwaterowanie w hotelach, co zmniejszy dostępność do usług noclegowych dla osób gorzej sytuowanych

Reasumując:

proszę o wprowadzenie w ustawie możliwości wynajmu krótkoterminowego swoich mieszkań osobom prywatnym nieprowadzącym działalności gospodarczej z ograniczeniem do 2/3 miesięcy w roku.

Załączniki

1. 111111111111.pdf (SHA3-512, 2b51f7694db7018f01baa05953872fa2f645759c634d477f528270a38575bf359bf999bf4c142e2f629425312d0272b279659b3a95e48af396da8cbd0a64d5d1)



PODPIS ZAUFANY

MARCIN
CHYŁA

22.01.2026 21:17:38 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Marcin Chyła		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSOB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Marcin Chyła	
2	-----	-----
3	-----	-----
4	-----	-----
5	-----	-----
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Szanowni Państwo, w ramach konsultacji publicznych Projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw zgłaszam następujące uwagi: 1) projekt w obecnym wzglądzie wyeliminuje możliwość najmu krótkoterminowego nieruchomości w okresie wakacyjnym przez osoby fizyczne, nieprowadzące		

działalności gospodarczej, które dotychczas legalnie rozliczały się z podatków od dochodów uzyskiwanych z najmu (ryczałt). Sprowadzi się to do dalszego pogłębiania różnic majątkowych i dochodowych w społeczeństwie, gdzie eliminowana jest klasa średnia, a wszystkie zyskowe i skalowane branże są udostępniane wyłącznie dla korporacji z jednoczesnym blokowaniem prowadzenia działalności dochodowych podmiotom mniejszym (bogatsi stają się coraz bogatsi, a biedni coraz biedniejsi).

2) opisane powyżej i w projekcie ustawy działania wymuszają wzrost cen usług hotelowych - po wycofaniu się z branży osób prywatnych wrośnie znacząco zapotrzebowanie na zakwaterowanie w hotelach, co zmniejszy dostępność do usług noclegowych dla osób gorzej sytuowanych

Reasumując:

proszę o wprowadzenie w ustawie możliwości wynajmu krótkoterminowego swoich mieszkań osobom prywatnym nieprowadzącym działalności gospodarczej z ograniczeniem do 2/3 miesięcy w roku w celu zachowania niskich cen noclegów w Polsce i zachowania dostępu do tych usług dla większej części społeczeństwa.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	-----
2	-----
3	-----
4	-----
5	-----
6	-----
7	-----
8	-----

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych
zgłoszenia dokonanego dnia**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE

Imię i nazwisko	Data	Podpis
Marcin Chyła	22.01.2025	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia Marcin Chyła (podpis)		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
projekt z 22 grudnia 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Aleksandra Sikorska-Lewandowska		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Aleksandra Sikorska-Lewandowska	
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Jako w następujące uwagi do projektu ustawy. zgłaszam		

W odniesieniu do projektu z 22 grudnia 2025 r. ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw – wskazuję, że projektowane zmiany ogólnie uważam za właściwe. W kontekście jednak tego, że **lokal mieszkalny zawsze stanowi część budynku wielorodzinnego** (zarządzanego przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową) składam ogólny postulat uwzględnienia tego w regulacji ustawy oraz przyszłych rozporządzeń, tak aby **zgłoszenie obiektu do ewidencji – w przypadku lokali położonych w budynkach wielorodzinnych – było powiązane z wymogiem przedłożenia opinii rzeczoznawcy ds. bezpieczeństwa pożarowego w sprawie braku przeciwwskazań do prowadzenia usług hotelarskich w tym lokalu.**

Moja podstawowa wątpliwość na tle obecnie proponowanych przepisów wiąże się z **konstrukcją stosowania w praktyce** proponowanej normy art. 35 ust. 2a. Rozumiem założenie ustawowe, jego intencję, ale trzeba zauważyć, że proponowane rozwiązanie w praktyce będzie bardzo problematyczne i może wywołać negatywne skutki wobec właściciela/zarządcy budynku, czyli wspólnoty lub spółdzielni.

- 1) Z przepisów wynika (art. 35 ust.1) że budynek wielorodzinny wspólnoty/spółdzielni staje się „obiektem hotelarskim” w związku z tym, że funkcjonują w nim lokale w najmie krótkoterminowym. Ustawa nie odróżnia lokalu od budynku, a jak się wydaje pojęcie „obektu” również stosowane jest niekonsekwentnie. Skoro bowiem do ewidencji mają być wpisywane lokale, w których prowadzona jest działalność hotelarska, także są one „obektami hotelarskimi” zgodnie z art. 38 ust. 3, ten bowiem dotyczy ewidencji obiektów. Ta niejednoznaczność będzie rodziła poważne konsekwencje. Wydaje się, że brakuje definicji obiektu hotelarskiego, oraz że trzeba odróżnić budynek (wspólnoty/spółdzielni) w którym są lokale – obiekty hotelarskie od pojęcia obiektu hotelarskiego.
- 2) Projekt zakłada, że składając wniosek o wpis do ewidencji (art. 39 ust.3) wnioskujący będzie składał pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenie o spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa, dotyczących obiektu hotelarskiego. Należy przyjąć, że każdy oświadczenie to będzie odnosił do swojego LOKALU, który jest „obiektem” wpisywanym do ewidencji obiektów, a nie całego budynku, a ten przecież w świetle art. 35 ust. 1 jest „obiektem hotelarskim”. Niejasność będzie działała przeciwko wspólnotom/spółdzielniom. Powstaje też pytanie, czy właściciel lokalu ma w ogóle kompetencje, żeby składać oświadczenie

co do spełnienia wymogów przez budynek, którego jest tylko współwłaścicielem, oraz w zakresie w jakim nie posiada wiedzy, gdyż nie jest fachowcem?

- 3) Projekt zakłada, że w budynku wielorodzinnym nie spełniającym podwyższonych wymagań ppoż może funkcjonować więcej niż 6 lokali w najmie krótkoterm. gdyż nie ma weryfikacji na etapie wpisu i po prostu faktycznie taka sytuacja może zaistnieć i funkcjonować nawet przez wiele miesięcy, chociażby na skutek złożenia błędnego lub fałszywego oświadczenia przez właściciela lokalu na etapie wpisu (który uzna, że „obiekt” to jego lokal), a także w sytuacji faktycznej prowadzenia usług hotelarskich w lokalu nie zgłoszonym do ewidencji.
- 4) Jeśli w tym okresie dojdzie do pożaru w budynku to moim zdaniem jest wysokie ryzyko odmowy wypłaty na rzecz wspólnoty/spółdzielni z ubezpieczenia przez ubezpieczyciela ze względu na proste stwierdzenie, że budynek nie spełniał wymogów ppoż., a był obiektem hotelarskim a nie budynkiem wielorodzinnym. Należy pamiętać, że za spełnienie wymogów ppoż w obiekcie budowlanym odpowiada właściciel lub zarządca, czyli wspólnota lub spółdzielnia, która na dzisiaj nawet nie wie, że w jej zasobach lokale są przedmiotem najmu krótkoterm., albo nie wie dokładnie tego, w ilu lokalach taka działalność jest prowadzona.
- 5) Wg projektu dopiero na skutek zgłoszenia np. wspólnoty lub sąsiada, następnie kontroli straży pożarnej dojdzie do ujawnienia, że wymogi ppoż nie są spełnione. I tu UWAGA – gdy kontrola ppoż stwierdza, że budynek nie spełnia wymagań ppoż to wówczas na właściciela/zarządcę budynku wydawana jest decyzja w przedmiocie konieczności dostosowania budynku do wymagań ppoż. TO W OGÓLE NIE DOTYCZY LOKALI. Nie widzę w ustawie, aby przewidziano inny instrument prawny dla efektu kontroli ppoż w postaci wniosku, że obiekt nie spełnia wymagań, a więc wszystkie lokale wpisane do rejestru jako obiekty hotelarskie mają zostać wykreślone z rejestru? W przypadku wykrycia uchybień organy Państwowej Straży Pożarnej mogą nałożyć mandaty karne, nakazać usunięcie uchybień poprzez wydanie decyzji administracyjnej, w której określony zostaje termin na wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości lub zakazać użytkowania obiektu, gdy wykryte nieprawidłowości stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, może zostać wydana decyzja o wstrzymaniu użytkowania obiektu do czasu usunięcia zagrożeń, do tego wydane decyzje są natychmiast wykonalne (art. 26 ustawy z dnia 24.08.1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej). Jak to się ma do sankcji z art. 40 ust. 4c, zgodnie z którym ma nastąpić wykreślenie tych obiektów (lokali) z ewidencji. Co

z wydaną decyzją? Do czasu dostosowania mamy stan niezgodny z przepisami ppoż. A po wykreśleniu lokali z ewidencji wracamy do stanu zgodnego z przepisami ppoż (budynek przestaje być obiektem hotelarskim w świetle art. 35), więc dostosowanie nie będzie miało sensu, a decyzja będzie bezprzedmiotowa. Mam wrażenie, że zbyt uproszczono tutaj tok rozumowania.

- 6) Podsumowując, proponowane teraz przepisy mają działać na zasadzie takiej, że **po doprowadzeniu do stanu niezgodnego z prawem, stan ten ma zostać dopiero usunięty**. Zamiast tego przepisy powinny zakładać zapobieganie stanowi niezgodnemu z prawem, tak aby kłopotów nie przerzucać na wspólnoty i spółdzielnie. Kontrole na wniosek zarządców budynków powinny stanowić wyjątek, a nie zasadę.
- 7) Adekwatnym rozwiązaniem będzie zobowiązanie wnioskodawcy, który składa wniosek o wpis do ewidencji obiektów, gdy obiekt (lokal) znajduje się w budynku wielorodzinnym do przedłożenia opinii rzeczoznawcy ppoż w sprawie braku przeciwwskazań do prowadzenia działalności hotelarskiej w tym lokalu. Osoba sporządzająca opinię, znająca regulację, ustali warunki i oceni, czy sytuacja jest zgodna z ust. 35 ust. 2a, czy nie. W ten sposób ciężar ustaleń tej kwestii (w tym koszty) przerzucone zostaną na wnioskodawcę. Obecnie projektowany przepis zakłada fikcję wolności dla wnioskującego (wobec braku wymogu zgody wspólnoty/spółdzielni), jego oświadczenie o niejasnym zakresie, oraz mechanizm konsekwencji spoczywających także na wspólnocie/spółdzielni która nie ma żadnego wpływu na decyzje właścicieli o przeznaczeniu swoich lokali do najmu krótkoterm. Reasumując – prawo powinno zapobiegać powstawaniu stanów niezgodnych z prawem, a nie umożliwiać ich tworzenie, na zasadzie, że jak ktoś zgłosi to będzie kontrola i wtedy się dopiero okaże. Należy pamiętać, że to nie jest sankcja dla właściciela lokalu – za spełnianie wymagań ppoż przez budynek odpowiada jego właściciel/zarządca.
- 8) Projektowany przepis art. 40 ust. 4a i n. są dobre i muszą pozostać w projekcie, jako środek reagowania.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	
2	

3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Aleksandra Sikorska-Lewandowska	11 stycznia 2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia Aleksandra Sikorska-Lewandowska		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie

stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



RPL/1644/2026 P
Data: 2026-01-15

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** <i>DOWNTOWN APARTMENTS SP. Z O.O.</i>		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	<i>WOJCIECH RATAJSKI</i>	
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Działając w imieniu <i>Downtown Apartments Sp. z o.o.</i> , firmy działającej na rynku najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych i obsługującej znaczącą liczbę obiektów noclegowych w dużych miastach (m.in. Gdańsk, Gdynia, Sopot, Warszawa, Kraków), zgłaszamy swoje uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.		



SCP/141/2026
ID: 04560300038611

Zasadnicze wątpliwości budzi projektowana definicja usług hotelarskich oparta wyłącznie na kryterium pobytu krótszego niż 30 dni. Kryterium to nie uwzględnia faktycznego charakteru świadczonej usługi - długość pobytu nie przesądza o hotelarskim charakterze najmu lokalu.

Negatywnie oceniamy również wprowadzenie limitu 6 lokali i 30 miejsc noclegowych w budynkach mieszkalnych. Ograniczenie to nie znajduje uzasadnienia w przepisach techniczno-budowlanych ani przeciwpożarowych i prowadzi do nierównego traktowania lokali spełniających te same wymogi bezpieczeństwa, w zależności od formy najmu.

O ile zrozumiała jest dbałość o bezpieczeństwo, o tyle stosowany limit odnoszący się wyłącznie do ilości lokali względem inwestycji, która to może składać się zarówno z 30 jak i 300 lokali nie ma rozsądnego zastosowania. Odsetek inwestycji przeznaczonych na najem krótkoterminowy może wtedy stanowić zarówno 2%, czy też 20%.

Zastrzeżenia budzą także przepisy umożliwiające kontrole inicjowane na podstawie zgłoszeń mieszkańców lub wspólnot mieszkaniowych, bez określenia minimalnych wymogów formalnych takich zgłoszeń oraz bez mechanizmów zapobiegających ich nadużywaniu. Czy zgłoszenia mają odbywać się na podstawie zebranych dowodów? O jakiej ilości zgłoszeń mówimy przed procesem rozpoczęcia procedury?

W ocenie Downtown Apartments Sp. z o.o. projektowane rozwiązania w obecnym kształcie budzą istotne wątpliwości z punktu widzenia ochrony prawa własności oraz zasady proporcjonalności, ponieważ wprowadzają ograniczenia nieuwzględniające rzeczywistych parametrów technicznych budynków ani faktycznego sposobu korzystania z lokali. Wnosimy o uwzględnienie powyższych uwag w dalszych pracach legislacyjnych.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	Odpis aktualny KRS
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych
zgłoszenia dokonanego dnia 09.01.2026 r.**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Wojciech Ratajski	09.01.2026	Wojciech Ratajski
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE ZEZNAŃ		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		
		Wojciech Ratajski
		Przes Zarządu

Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.

Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbinglej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE		
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM -ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH		
<i>o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (z dn. 22.12.2025)</i>		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Radosław Mieszala		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Najem krótkoterminowy w centrach miast pełni istotną funkcję w lokalnym ekosystemie turystycznym. Zapewnia bardziej przystępne cenowo noclegi niż tradycyjne hotele, co zwiększa dostępność turystyki dla szerszej grupy osób – w tym rodzin, studentów, osób o niższych dochodach czy turystów zagranicznych podróżujących budżetowo. Dzięki temu miasta mogą przyciągać większą liczbę odwiedzających, co przekłada się na realne korzyści gospodarcze: większe obroty lokalnych restauracji, muzeów, usług i transportu. Co równie istotne, najem krótkoterminowy odgrywa pozytywną rolę w utrzymaniu i		

rewitalizacji historycznych, często zaniedbanych budynków. Wiele kamienic w centrach miast znajduje się w złym stanie technicznym, a ich remonty wymagają ogromnych nakładów finansowych i dużo samozaparcia. Tylko nieliczni właściciele są w stanie podjąć się takich inwestycji – tacy, którzy widzą w tym sensowny cel. Dochody z najmu krótkoterminowego często stanowią jedyny realny mechanizm finansowania kosztownych prac konserwatorskich, wymiany instalacji, renowacji elewacji czy odtwarzania detali architektonicznych.

Właściciele mieszkań w centrach miast często nabywali je po wysokich cenach, nierzadko finansując zakup kredytem. W polskich realiach, gdzie większość obywateli dopiero buduje swój majątek i nie dysponuje kapitałem pokoleniowym z uwagi na wojny, tak daleko idące ograniczenia **stanowią nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności oraz w możliwość legalnego i uczciwego zarabiania na posiadanym lokalu.**

Proponowane rozwiązania zakładają rezygnację z mechanizmu stref zakazu na rzecz regulacji precyzyjnie adresujących rzeczywiste źródła problemów, bez uderzania w całą grupę odpowiedzialnych i dbających o porządek wynajmujących.

1. Ochrona interesu mieszkańców – spokój i bezpieczeństwo

Argumentem podnoszonym w uzasadnieniu projektu jest problem hałasu i zakłócania porządku przez niektóre grupy korzystające z najmu krótkoterminowego. Jest to realny problem, jednak projektowane przepisy nie różnicują lokali prowadzonych odpowiedzialnie od tych, które generują uciążliwości.

W praktyce wiele mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo funkcjonuje w sposób niepowodujący żadnych zakłóceń – oferują pobyt dla maksymalnie dwóch osób, wprowadzają zakaz imprez, a właściciele aktywnie egzekwują regulamin. Objęcie ich zakazem jest nieuzasadnione i nieproporcjonalne.

Proponowane rozwiązanie zakłada:

- **wzmocnienie egzekwowania istniejących przepisów dotyczących zakłócania porządku,**
- **wprowadzenie odpowiedzialności właściciela za powtarzające się naruszenia,**
- **przekazanie wspólnocie mieszkaniowej realnych narzędzi reagowania, np. możliwości wystąpienia o zakaz prowadzenia najmu w danym lokalu po udokumentowanych interwencjach policji lub straży miejskiej.**

Takie podejście pozwala chronić interes mieszkańców, jednocześnie nie pozbawiając właścicieli prawa do korzystania z ich własności w sposób odpowiedzialny i nieuciążliwy.

2. Istotnym interesem wymagającym ochrony jest **zapewnienie uczciwej konkurencji oraz skuteczna eliminacja nielegalnego najmu krótkoterminowego**, który stanowi realny i narastający problem. Znaczna część podmiotów prowadzi działalność w tym obszarze poza systemem podatkowym, nie rejestrując działalności, nie odprowadzając podatków i korzystając z luk technicznych oraz płatniczych, które utrudniają organom państwa identyfikację rzeczywistych przychodów.

W praktyce funkcjonuje szeroka szara strefa, w której właściciele wykorzystują m.in. . zagraniczne platformy płatnicze (np. PayPal), rozliczenia w walutach obcych czy konta prowadzone poza Polską, co znacząco utrudnia kontrolę i egzekucję obowiązków podatkowych. Dodatkowym wyzwaniem jest fakt, że część wynajmujących to osoby mieszkające za granicą, wobec których ścigalność zobowiązań jest trudniejsza niż w przypadku obywateli mieszkających w Polsce.

W tej sytuacji projektowane przepisy powinny koncentrować się przede wszystkim na **uszczelnieniu systemu i eliminacji nielegalnych praktyk**, a nie na ograniczaniu działalności prowadzonej legalnie, transparentnie i w sposób nieuciążliwy dla otoczenia.

Kluczowym elementem skutecznej regulacji powinno być:

- **wprowadzenie obowiązkowego rejestru najmu krótkoterminowego,**
- **powiązanie rejestru z platformami pośredniczącymi**, tak aby brak numeru rejestrowego skutkowało automatycznym usunięciem oferty z serwisów takich jak Booking czy Airbnb,
- **zapewnienie realnej egzekucji**, ponieważ bez mechanizmów wymuszających przestrzeganie prawa system stanie się martwy, a nieuczciwi wynajmujący nadal będą szukać luk i omijać regulacje,
- **skierowanie działań kontrolnych na podmioty działające w szarej strefie**, zamiast obciążania dodatkowymi restrykcjami właścicieli, którzy prowadzą działalność zgodnie z prawem.

3. Ochrona lokalnego rynku nieruchomości przed spekulacyjnym wykupem przez podmioty zagraniczne

Kolejnym istotnym interesem wymagającym ochrony jest **stabilność lokalnego rynku nieruchomości oraz zapobieganie spekulacyjnemu wykupowi wartościowych lokali**

przez osoby i podmioty zagraniczne dysponujące znacznie większym kapitałem niż przeciętni polscy nabywcy. W wielu miastach obserwuje się rosnący trend przejmowania atrakcyjnych mieszkań i całych kamienic przez inwestorów spoza Polski, co prowadzi do sztucznego podbijania cen i wypierania lokalnych mieszkańców z centrów miast.

W efekcie:

- **ceny nieruchomości rosną szybciej niż możliwości finansowe mieszkańców,**
- **lokale przestają być dostępne dla Polaków,**
- **dochodzi do koncentracji własności w rękach podmiotów zagranicznych,** co osłabia lokalną gospodarkę i ogranicza wpływy podatkowe trafiające bezpośrednio do polskich samorządów.

Warto zauważyć, że inne europejskie miasta dostrzegły ten problem i wprowadziły rozwiązania chroniące lokalny rynek. Przykładem jest **Rzym**, gdzie prawo przewiduje, że **najem krótkoterminowy może być prowadzony wyłącznie przez osoby zameldowane w mieście.** Mechanizm ten:

- **wzmacnia lokalny biznes,**
- **zapewnia, że podatki z najmu trafiają bezpośrednio do miasta,**
- **ogranicza ~~speculacyjny~~ wykup nieruchomości przez inwestorów zewnętrznych,**
- **chroni dostępność mieszkań dla mieszkańców Rzymu.**

4. Proporcjonalność wymogów przeciwpożarowych w kontekście historycznych / istniejących budynków

Wprowadzając regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego, należy zachować szczególną ostrożność w zakresie **wymogów przeciwpożarowych lub innych regulacji,** zwłaszcza w odniesieniu do budynków historycznych i zabytkowych. Obiekty te, ze względu na swoją konstrukcję, układ przestrzenny oraz ochronę konserwatorską, **nie są w stanie zostać dostosowane do współczesnych standardów technicznych,** takich jak poszerzenie klatek schodowych, zmiana układu komunikacyjnego czy ingerencja w elementy konstrukcyjne.

Wymaganie pełnej zgodności z aktualnymi normami technicznymi mogłoby w praktyce oznaczać **wyłączenie z użytkowania znacznej części zabytkowej tkanki miejskiej,** co byłoby sprzeczne zarówno z interesem publicznym, jak i z zasadą proporcjonalności. Co istotne, w tych samych budynkach **na co dzień mieszkają stali mieszkańcy,** a ich bezpieczeństwo jest oceniane jako wystarczające w ramach obowiązujących przepisów. Z

tęgo względu nie ma podstaw, aby uznawać, że krótkotrwały pobyt gości stanowi większe zagrożenie niż stałe zamieszkiwanie.

Najem krótkoterminowy nie zmienia charakteru użytkowania lokalu w sposób wpływający na bezpieczeństwo pożarowe — w obu przypadkach mamy do czynienia z **tym samym typem użytkowania mieszkalnego**, a ryzyko dla życia i zdrowia człowieka pozostaje porównywalne. Dlatego regulacje powinny unikać nakładania na właścicieli zabytkowych lokali wymogów, których spełnienie jest technicznie niemożliwe, ekonomicznie nieuzasadnione lub prowadziłoby do degradacji historycznej substancji budowlanej.

Zamiast tego zasadne jest stosowanie **rozwiązań alternatywnych**, takich jak:

- obowiązek posiadania podstawowych zabezpieczeń (gaśnice, apteczki, czujniki dymu),
- procedury informacyjne dla gości, np. schemat ewakuacji w widocznym miejscu

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych
zgłoszenia dokonanego dnia20.1.2024r.....**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE

Imię i nazwisko	Data	Podpis
Radosław Mieszala	20.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (podpis)		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Przemysław Pawełek		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Postulowanym rozwiązaniem prawnym jest zastąpienie mechanizmu strefowego wyłączania najmu krótkoterminowego systemem limitowanych, warunkowych licencji na prowadzenie najmu krótkoterminowego na określonym obszarze administracyjnym (gmina, dzielnica lub inna jednostka wskazana w ustawie). System licencyjny zakładałby ustalenie maksymalnej liczby licencji na danym obszarze, przy czym liczba ta nie mogłaby być niższa niż liczba legalnie zarejestrowanych obiektów		

najmu krótkoterminowego w momencie wejścia ustawy w życie. Rozwiązanie to zapewniałoby ochronę praw słuszenie nabytych przez właścicieli nieruchomości, którzy rozpoczęli działalność w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Licencje miałyby charakter warunkowy i podlegałyby cofnięciu wyłącznie w przypadku powtarzających się, udokumentowanych naruszeń przepisów, w szczególności dotyczących zakłócania miru domowego, porządku publicznego, bezpieczeństwa lub innych istotnych obowiązków ustawowych. Jednocześnie gminy zachowałyby możliwość ograniczania dalszego wzrostu liczby licencji w przyszłości, bez konieczności wprowadzania generalnych zakazów.

Interesem będącym przedmiotem ochrony jest z jednej strony porządek publiczny, spokój mieszkańców oraz ochrona praw osób zamieszkujących budynki wielorodzinne, a z drugiej strony konstytucyjnie chronione prawo własności, zasada ochrony praw nabytych oraz pewność i stabilność obrotu prawnego. Postulowane rozwiązanie zmierza do wyważenia tych interesów poprzez zastosowanie środków proporcjonalnych, indywidualnych i możliwych do skutecznego egzekwowania, zamiast środków o charakterze generalnym i prewencyjnym.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych zgłoszenia dokonanego dnia 21.01.2026 r**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Przemysław Pawełek	22.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		



PODPIS ZAUFANY
Przemysław PAWEŁEK
 22.01.2026 23:08:35 GMT+1
 Dokument podpisany elektronicznie
 podpisem zaufanym

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



PODPIS ZAUFANY

MONIKA MARIA
GARAPICH-MAYER

21.01.2026 13:18 09 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE		
ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
"Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw" (tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Upstairs Management Sp. z o.o.		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania** u		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMENIONEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Monika Garapich-Mayer	
2	Gabriela Palka	
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Postulowane rozwiązanie prawne polega na zmianie projektowanej definicji usług hotelarskich, która obecnie opiera się wyłącznie na kryterium długości pojedynczej rezerwacji (poniżej 30 dni). Takie ujęcie nie odpowiada realiom rynku i nie realizuje celu ustawy w postaci ograniczenia zjawiska tzw. szarej strefy.		

Zasadne jest przyjęcie rozwiązania, w którym kwalifikacja usługi zależy od faktycznego przeznaczenia lokalu oraz jego statusu w rejestrze obiektów noclegowych. W przypadku obiektów wpisanych do rejestru każda świadczona usługa powinna być traktowana jako usługa hotelarska, niezależnie od formalnej długości rezerwacji, natomiast w okresie zawieszenia świadczenia usług – jako najem długoterminowy.

Celem postulowanej zmiany jest ochrona interesu publicznego poprzez zwiększenie przejrzystości rynku, ograniczenie arbitrażu podatkowego, zapewnienie równej konkurencji oraz spójności w zakresie rozliczeń podatkowych i obowiązków administracyjnych. Zmiana ma również na celu wzmocnienie pewności prawa dla przedsiębiorców branży hotelarskiej, organów administracji odpowiedzialnych za egzekwowanie przepisów oraz właścicieli wynajmowanych nieruchomości, w szczególności w kontekście ograniczenia ryzyka nadużyć i sytuacji tzw. „dzikiego lokatora”.

Dodatkowo w uwagach wskazano na rozwiązania przyjęte w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej, w szczególności w Hiszpanii, która również wdraża przepisy Rozporządzenia STR. Model hiszpański, oparty na jednolitym rejestrze obiektów i jednoznacznej kwalifikacji usług, stanowi przykład skutecznego i proporcjonalnego narzędzia porządkowania rynku najmu krótkoterminowego w państwie o dużej skali ruchu turystycznego.

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	Uwagi - Upstairs Management Sp. z o.o.
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/~~zmiany danych~~
zgłoszenia dokonanego dnia (nie dotyczy)**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Monika Garapich-Mayer	21.01.2026 r.	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia ...		
(podpis)		

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
<i>o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (z dn. 22.12.2025)</i>		
(tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Angelika Czajczyńska-Mieszala		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIONIEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1		
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		
Najem krótkoterminowy w centrach miast pełni istotną funkcję w lokalnym ekosystemie turystycznym. Zapewnia bardziej przystępne cenowo noclegi niż tradycyjne hotele, co zwiększa dostępność turystyki dla szerszej grupy osób – w tym rodzin, studentów, osób o niższych dochodach czy turystów zagranicznych podróżujących budżetowo. Dzięki temu miasta mogą przyciągać większą liczbę odwiedzających, co przekłada się na realne		

korzyści gospodarcze: większe obroty lokalnych restauracji, muzeów, usług i transportu.

Co równie istotne, **najem krótkoterminowy odgrywa pozytywną rolę w utrzymaniu i rewitalizacji historycznych, często zaniedbanych budynków.** Wiele kamienic w centrach miast znajduje się w złym stanie technicznym, a ich remonty wymagają ogromnych nakładów finansowych i dużo samozaparcia. Tylko nieliczni właściciele są w stanie podjąć się takich inwestycji – tacy, którzy widzą w tym sensowny cel. Dochody z najmu krótkoterminowego często stanowią jedyny realny mechanizm finansowania kosztownych prac konserwatorskich, wymiany instalacji, renowacji elewacji czy odtwarzania detali architektonicznych.

Właściciele mieszkań w centrach miast często nabywali je po wysokich cenach, nierzadko finansując zakup kredytem. W polskich realiach, gdzie większość obywateli dopiero buduje swój majątek i nie dysponuje kapitałem pokoleniowym z uwagi na wojny, tak daleko idące ograniczenia **stanowią nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności oraz w możliwość legalnego i uczciwego zarabiania na posiadanym lokalu.**

Proponowane rozwiązania zakładają rezygnację z mechanizmu stref zakazu na rzecz regulacji precyzyjnie adresujących rzeczywiste źródła problemów, bez uderzania w całą grupę odpowiedzialnych i dbających o porządek wynajmujących.

1. Ochrona interesu mieszkańców – spokój i bezpieczeństwo

Argumentem podnoszonym w uzasadnieniu projektu jest problem hałasu i zakłócania porządku przez niektóre grupy korzystające z najmu krótkoterminowego. Jest to realny problem, jednak projektowane przepisy nie różnicują lokali prowadzonych odpowiedzialnie od tych, które generują uciążliwości.

W praktyce wiele mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo funkcjonuje w sposób niepowodujący żadnych zakłóceń – oferują pobyt dla maksymalnie dwóch osób, wprowadzają zakaz imprez, a właściciele aktywnie egzekwują regulamin. Objęcie ich zakazem jest nieuzasadnione i nieproporcjonalne.

Proponowane rozwiązanie zakłada:

- **wzmocnienie egzekwowania istniejących przepisów dotyczących zakłócania porządku,**
- **wprowadzenie odpowiedzialności właściciela za powtarzające się naruszenia,**
- **przekazanie wspólnocie mieszkaniowej realnych narzędzi reagowania, np.**

możliwości wystąpienia o zakaz prowadzenia najmu w danym lokalu po udokumentowanych interwencjach policji lub straży miejskiej.

Takie podejście pozwala chronić interes mieszkańców, jednocześnie nie pozbawiając właścicieli prawa do korzystania z ich własności w sposób odpowiedzialny i nieuciążliwy.

2. Istotnym interesem wymagającym ochrony jest **zapewnienie uczciwej konkurencji oraz skuteczna eliminacja nielegalnego najmu krótkoterminowego**, który stanowi realny i narastający problem. Znaczna część podmiotów prowadzi działalność w tym obszarze poza systemem podatkowym, nie rejestrując działalności, nie odprowadzając podatków i korzystając z luk technicznych oraz płatniczych, które utrudniają organom państwa identyfikację rzeczywistych przychodów.

W praktyce funkcjonuje szeroka szara strefa, w której właściciele wykorzystują m.in. zagraniczne platformy płatnicze (np. PayPal), rozliczenia w walutach obcych czy konta prowadzone poza Polską, co znacząco utrudnia kontrolę i egzekucję obowiązków podatkowych. Dodatkowym wyzwaniem jest fakt, że część wynajmujących to osoby mieszkające za granicą, wobec których ściągalność zobowiązań jest trudniejsza niż w przypadku obywateli mieszkających w Polsce.

W tej sytuacji projektowane przepisy powinny koncentrować się przede wszystkim na **uszczelnieniu systemu i eliminacji nielegalnych praktyk**, a nie na ograniczaniu działalności prowadzonej legalnie, transparentnie i w sposób nieuciążliwy dla otoczenia.

Kluczowym elementem skutecznej regulacji powinno być:

- **wprowadzenie obowiązkowego rejestru najmu krótkoterminowego**,
- **powiązanie rejestru z platformami pośredniczącymi**, tak aby brak numeru rejestrowego skutkowało automatycznym usunięciem oferty z serwisów takich jak Booking czy Airbnb,
- **zapewnienie realnej egzekucji**, ponieważ bez mechanizmów wymuszających przestrzeganie prawa system stanie się martwy, a nieuczciwi wynajmujący nadal będą szukać luk i omijać regulacje,
- **skierowanie działań kontrolnych na podmioty działające w szarej strefie**, zamiast obciążania dodatkowymi restrykcjami właścicieli, którzy prowadzą działalność zgodnie z prawem.

3. **Ochrona lokalnego rynku nieruchomości przed spekulacyjnym wykupem przez podmioty zagraniczne**

Kolejnym istotnym interesem wymagającym ochrony jest **stabilność lokalnego rynku nieruchomości oraz zapobieganie spekulacyjnemu wykupowi wartościowych lokali przez osoby i podmioty zagraniczne dysponujące znacznie większym kapitałem niż przeciętni polscy nabywcy**. W wielu miastach obserwuje się rosnący trend przejmowania atrakcyjnych mieszkań i całych kamienic przez inwestorów spoza Polski, co prowadzi do sztucznego podbijania cen i wypierania lokalnych mieszkańców z centrów miast.

W efekcie:

- **ceny nieruchomości rosną szybciej niż możliwości finansowe mieszkańców,**
- **lokale przestają być dostępne dla Polaków,**
- **dochodzi do koncentracji własności w rękach podmiotów zagranicznych, co osłabia lokalną gospodarkę i ogranicza wpływy podatkowe trafiające bezpośrednio do polskich samorządów.**

Warto zauważyć, że inne europejskie miasta dostrzegły ten problem i wprowadziły rozwiązania chroniące lokalny rynek. Przykładem jest **Rzym**, gdzie prawo przewiduje, że **najem krótkoterminowy może być prowadzony wyłącznie przez osoby zameldowane w mieście**. Mechanizm ten:

- **wzmacnia lokalny biznes,**
- **zapewnia, że podatki z najmu trafiają bezpośrednio do miasta,**
- **ogranicza spekulacyjny wykup nieruchomości przez inwestorów zewnętrznych,**
- **chroni dostępność mieszkań dla mieszkańców Rzymu.**

4. Proporcjonalność wymogów przeciwpożarowych w kontekście historycznych / istniejących budynków

Wprowadzając regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego, należy zachować szczególną ostrożność w zakresie **wymogów przeciwpożarowych lub innych regulacji**, zwłaszcza w odniesieniu do budynków historycznych i zabytkowych. Obiekty te, ze względu na swoją konstrukcję, układ przestrzenny oraz ochronę konserwatorską, **nie są w stanie zostać dostosowane do współczesnych standardów technicznych**, takich jak poszerzenie klatek schodowych, zmiana układu komunikacyjnego czy ingerencja w elementy konstrukcyjne.

Wymaganie pełnej zgodności z aktualnymi normami technicznymi mogłoby w praktyce oznaczać **wyłączenie z użytkowania znacznej części zabytkowej tkanki miejskiej**, co byłoby sprzeczne zarówno z interesem publicznym, jak i z zasadą proporcjonalności. Co

istotne, w tych samych budynkach na co dzień mieszkają stali mieszkańcy, a ich bezpieczeństwo jest oceniane jako wystarczające w ramach obowiązujących przepisów. Z tego względu nie ma podstaw, aby uznawać, że krótkotrwały pobyt gości stanowi większe zagrożenie niż stałe zamieszkiwanie.

Najem krótkoterminowy nie zmienia charakteru użytkowania lokalu w sposób wpływający na bezpieczeństwo pożarowe — w obu przypadkach mamy do czynienia z **tym samym typem użytkowania mieszkalnego**, a ryzyko dla życia i zdrowia człowieka pozostaje porównywalne. Dlatego regulacje powinny unikać nakładania na właścicieli zabytkowych lokali wymogów, których spełnienie jest technicznie niemożliwe, ekonomicznie nieuzasadnione lub prowadziłoby do degradacji historycznej substancji budowlanej.

Zamiast tego zasadne jest stosowanie **rozwiązań alternatywnych**, takich jak:

- obowiązek posiadania podstawowych zabezpieczeń (gaśnice, apteczki, czujniki dymu),
- procedury informacyjne dla gości, np. schemat ewakuacji w widocznym miejscu

D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

E. **Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych**
zgłoszenia dokonanego dnia .. 20.01.2026**

(podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)

F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
	20.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ		
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		
		(podpis)

- * Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych" skreśla się.
- ** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1080)), w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.

**WZÓR URZĘDOWEGO FORMULARZA ZGŁOSZENIA ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD
PROJEKTEM ZAŁOŻEŃ PROJEKTU USTAWY, PROJEKTEM USTAWY LUB PROJEKTEM
ROZPORZĄDZENIA**

ZGŁOSZENIE ZAINTERESOWANIA PRACAMI NAD PROJEKTEM - ZGŁOSZENIE ZMIANY DANYCH*		
Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC 135) (tytuł projektu założeń projektu ustawy, projektu ustawy lub projektu rozporządzenia - zgodnie z jego treścią udostępnioną w Biuletynie Informacji Publicznej lub informacją zamieszczoną w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, Prezesa Rady Ministrów albo ministrów)		
A. OZNACZENIE PODMIOTU ZAINTERESOWANEGO PRACAMI NAD PROJEKTEM		
1. Nazwa/imię i nazwisko** Airbnb Germany GmbH		
2. Adres siedziby/adres miejsca zamieszkania**		
3. Adres do korespondencji i adres e-mail Airbnb Germany GmbH		
Email:		
B. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA PODMIOTU WYMIONIEGO W CZĘŚCI A W PRACACH NAD PROJEKTEM		
Lp.	Imię i nazwisko	Adres
1	Philipp Schrage	
2		
3		
4		
5		
C. OPIS POSTULOWANEGO ROZWIĄZANIA PRAWNEGO, ZE WSKAZANIEM INTERESU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM OCHRONY		



Patrz załącznik 2		
D. ZAŁĄCZONE DOKUMENTY		
1	Wyciąg z rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Charlottenburg	
2	Uwagi Airbnb do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw w ramach konsultacji publicznych (UC 135)	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
E. Niniejsze zgłoszenie dotyczy uzupełnienia braków formalnych/zmiany danych** zgłoszenia dokonanego dnia (podać datę z części F poprzedniego zgłoszenia)		
F. OSOBA SKŁADAJĄCA ZGŁOSZENIE		
Imię i nazwisko	Data	Podpis
Philipp Schrage	21.01.2026	
G. KLAUZULA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ ZA SKŁADANIE FAŁSZYWYCH ZEZNAŃ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia		

* Jeżeli zgłoszenie nie jest składane w trybie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, treść: "- Zgłoszenie zmiany danych"



Berlin, 21 stycznia 2026

Uwagi Airbnb do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw w ramach konsultacji publicznych (UC 135)

W imieniu Airbnb dziękuję za możliwość przekazania poniższych uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw, zwanego dalej "Projektem". Airbnb aktywnie współpracuje z regulatorami oraz organizacjami turystycznymi, aby promować odpowiedzialną i zrównoważoną turystykę, wspierać lokalnych gospodarzy oraz wzmacniać polską gospodarkę. Posiadamy bogate doświadczenie we współpracy z rządami krajowymi i lokalnymi na całym świecie w zakresie opracowywania zrównoważonych i skutecznych ram regulacyjnych najmu krótkoterminowego i mamy nadzieję, że nasz wkład pomoże w opracowaniu sprawiedliwych i skutecznych regulacji najmu krótkoterminowego, które będą chronić zarówno lokalne społeczności jak i swobodę prowadzenia działalności gospodarczej, i które umożliwią dalszy zrównoważony rozwój turystyki w Polsce.

Najem krótkoterminowy to istotna część turystyki i wsparcie dla polskich rodzin

Zgodnie z niedawno opublikowanym raportem Airbnb¹, w 2024 roku gospodarze korzystający z Airbnb przyjęli łącznie ponad 1,8 miliona gości, a całkowity wkład tej działalności w polski PKB wyniósł **ponad 2,5 miliarda złotych**, wspierając jednocześnie **ponad 20 tysięcy miejsc pracy**. Przyjazd gości korzystających z Airbnb to realne zyski dla lokalnych przedsiębiorstw – od gastronomii, przez usługi, po transport.

Co istotne, działalność gospodarzy nie koncentruje się wyłącznie w największych ośrodkach turystycznych: 36% gości Airbnb deklaruje, że nie odwiedziłoby danej miejscowości, gdyby nie możliwość znalezienia zakwaterowania na Airbnb. Najem krótkoterminowy pomaga

¹ Airbnb w Polsce: analiza korzyści gospodarczych i wpływu na rynek mieszkaniowy, raport Airbnb z 2024, dostępny na stronie: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/10/Airbnb_EconomicReport_Poland_final.pdf

skreśla się.

** Niepotrzebne skreślić.

Pouczenie:

1. Jeżeli zgłoszenie ma na celu uwzględnienie zmian zaistniałych po dacie wniesienia urzędowego formularza zgłoszenia (art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa) lub uzupełnienie braków formalnych poprzedniego zgłoszenia (§ 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2011 r. w sprawie zgłaszania zainteresowania pracami nad projektami aktów normatywnych oraz projektami założeń projektów ustaw, w nowym urzędowym formularzu zgłoszenia należy wypełnić wszystkie rubryki, powtarzając również dane, które zachowały swoją aktualność.

2. Część B formularza wypełnia się w przypadku zgłoszenia dotyczącego jednostki organizacyjnej oraz w sytuacji, gdy osoba fizyczna, która zgłasza zainteresowanie pracami nad projektem założeń projektu ustawy lub projektem aktu normatywnego, nie będzie uczestniczyła osobiście w tych pracach.

3. W części D formularza, stosownie do okoliczności, uwzględnia się dokumenty, o których mowa w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, a także pełnomocnictwa do wniesienia zgłoszenia lub do reprezentowania podmiotu w pracach nad projektem aktu normatywnego lub projektu założeń projektu ustawy.

4. Część E formularza wypełnia się w przypadku uzupełnienia braków formalnych lub zmiany danych dotyczących wniesionego zgłoszenia.



rozpraszać ruch turystyczny oraz wzmacniać gospodarczo także mniejsze miasta i obszary wiejskie, co jest zgodne z celami zrównoważonego rozwoju turystyki.

Najem krótkoterminowy w Polsce to nie tylko turystyka – to także konkretne wsparcie dla polskich rodzin. Zgodnie z cytowanym wyżej raportem, aż **73%** gospodarzy wynajmuje tylko jeden lokal, a ponad połowa wskazuje, że dochody te pomogły im utrzymać dom. W ciągu całego 2024 roku typowy gospodarz na Airbnb zarobił **8 300 zł**. Nieproporcjonalne ograniczenia prawa do prowadzenia najmu krótkoterminowego uderza zarówno w rodziny, które polegają na tym dochodzie, jak i w lokalnych przedsiębiorców, których obroty w dużej mierze zależą od obecności gości. W takiej sytuacji wszelkie ograniczenia tej działalności muszą być szczególnie dobrze uzasadnione, oparte na rzetelnych danych i proporcjonalne do rzeczywiście chronionego interesu publicznego.

Airbnb popiera sprawiedliwe i proporcjonalne regulacje

Airbnb dostrzega złożone wyzwania, przed którymi stoją miasta, oraz konieczność wyważenia rozwoju turystyki z potrzebami społeczności lokalnych. Dlatego też popieramy sprawiedliwe i proporcjonalne regulacje, które zwiększają transparentność i równowagę rozwój turystyki z potrzebami społeczności lokalnych.

Transparentność dzięki wdrożeniu rozporządzenia STR i reformie systemu rejestracji

Rynek najmu krótkoterminowego potrzebuje jasnych reguł, które chronią lokalne społeczności i gwarantują polskim rodzinom możliwość uczestniczenia w zyskach z turystyki, dlatego też od początku wspieramy nowe unijne przepisy dotyczące najmu krótkoterminowego, które ułatwią władzom publicznym wprowadzanie i egzekwowanie proporcjonalnych, opartych na danych regulacji, uwzględniających zarówno rozwój turystyki, jak i ochronę zasobów mieszkaniowych.

Przyjęcie rozporządzenia (UE) 2024/1028 w sprawie zbierania i udostępniania danych dotyczących usług wynajmu krótkoterminowego (dalej: "Rozporządzenie STR") to punkt zwrotny w kierunku bardziej przejrzystego, zharmonizowanego i skutecznego systemu zarządzania tym sektorem w całej Unii Europejskiej.

Nowe przepisy zapewnią państwom członkowskim i ich właściwym organom wytyczne pozwalające regulować najem krótkoterminowy w sprawiedliwy i proporcjonalny sposób w zgodzie z prawem UE. Na podstawie tych przepisów właściwe organy krajowe będą miały



łatwiejszy dostęp do danych o działalności związanej z przyjmowaniem gości w ich społecznościach, o ile mają prosty i łatwo dostępny system rejestracji gospodarzy oraz jeśli wszystkie podstawowe i pomocnicze przepisy dotyczące przyjmowania gości są zgodne z prawem UE. Dzięki tym nowym wytycznym państwa członkowskie i właściwe organy krajowe odniosą korzyści dzięki większej transparentności i danych na temat przyjmowania gości w ich jurysdykcji, co pomoże kształtować politykę opartą na danych.

Airbnb zdecydowanie popiera skuteczne wdrożenie w Polsce rozporządzenia STR, w szczególności poprzez wprowadzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych. Dzięki wdrożeniu nowym zasadom rejestracji oraz wymiany danych lokalne władze oraz organizacje odpowiedzialne za rozwój turystyki zyskają wiarygodny, oparty na rzeczywistych liczbach obraz rynku – obejmujący m.in. liczbę miejsc noclegowych, gości i noclegów w poszczególnych gminach. Taki poziom wiedzy umożliwi prowadzenie bardziej precyzyjnej, opartej na danych polityki turystycznej i mieszkaniowej, w tym projektowanie rozwiązań proporcjonalnych do skali zjawiska, a nie opartych na szacunkach czy pojedynczych przykładach. Jednocześnie jasne, jednolite zasady gromadzenia i udostępniania danych pozwolą ograniczyć zjawisko szarej strefy, zapewniając że wszystkie obiekty najmu krótkoterminowego działają zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uwagi co do sposobu wdrożenia rozporządzenia STR

1. Brak dostatecznego czasu na wdrożenie rozwiązań technicznych przez platformy (art. 44d ust. 2 zmienianej ustawy)

Przewidując dwuletni okres na dostosowanie do nowych przepisów, ustawodawca unijny wziął pod uwagę czas niezbędny państwom członkowskim jak i platformom na budowę rozwiązań technicznych umożliwiających prowadzenie rejestracji obiektów i przekazywanie danych. Przygotowanie i przetestowanie bezpiecznego, zautomatyzowanego połączenia umożliwiającego wymianę danych między pojedynczym cyfrowym punktem dostępu o platformą trwa około 6 miesięcy. Tymczasem zgodnie z przedstawionym projektem ustawy, wejście w życie obowiązków platform dot. przekazywania danych planowane jest na 20 maja 2026, tj. ok. 4 miesiące od dnia złożenia niniejszych uwag. Proponowany artykuł 44d ust. 3 zmienianej ustawy, przenosi kluczowe specyfikacje techniczne, minimalne funkcjonalności i standardy bezpieczeństwa przekazywania danych do aktu prawa niższego rzędu. W obecnym stanie prac legislacyjnych, nie został jeszcze przedstawiony projekt przedmiotowego rozporządzenia, a data jego wydania w ostatecznym brzmieniu pozostaje



nieznana, co pogłębia niepewność dla platform cyfrowych. W tych okolicznościach platformy nie mogą rozpocząć jakichkolwiek rzeczywistych działań przygotowawczych w odniesieniu do niezbędnej integracji ich infrastruktury informatycznej z krajowym cyfrowym punktem dostępu w celu umożliwienia przekazywania danych zgodnie z proponowanym art. 44d ust. 2.

W tych okolicznościach dotrzymanie wskazanego terminu przez platformy jest obiektywnie niemożliwe z przyczyn technicznych.

W związku z tym proponujemy ustanowienie dłuższego okresu przejściowego trwającego 6 miesięcy, liczonego od daty publikacji rozporządzenia, o którym mowa w art. 44d ust. 3. W tym okresie organy powinny powstrzymać się od nakładania kar administracyjnych przewidzianych za potencjalne naruszenia art. 45g w tym zakresie, umożliwiając platformom internetowym niezawodne wdrażanie, testowanie i audytowanie bezpieczeństwa systemów transmisji danych. Tylko poprzez zapewnienie realistycznego okresu czasu na dostosowanie infrastruktury informatycznej do ostatecznych wytycznych technicznych możliwe będzie osiągnięcie celów rozporządzenia STR w sposób zgodny z zasadami proporcjonalności i praworządności.

2. Wyjście poza obowiązek wyświetlania numeru identyfikacyjnego (art. 45f ust. 2)

Jeśli wprowadzony jest system rejestracji, rozporządzenie STR nakłada na gospodarzy obowiązek podania numeru identyfikacyjnego, a na platformy mają obowiązek zapewnić, aby ten numer identyfikacyjny był widoczny, jeżeli został on przekazany. Zgodnie z rozporządzeniem STR, „numer identyfikacyjny” oznacza niepowtarzalny identyfikator wydany przez właściwy organ, służący do identyfikacji jednostki w danym państwie członkowskim. Wobec tak zdefiniowanych obowiązków dot. numerów identyfikacyjnych i ich publikowania, wskazanie „właściwego podmiotu prowadzącego ewidencję” nie znajduje odzwierciedlenia w bezpośrednio stosowanym rozporządzeniu UE i nie powinno być związane z sankcją.

3. Nadmierne obciążenia gospodarzy związane z rejestracją

- Kluczowym celem Rozporządzenia UE jest zapewnienie, aby systemy rejestracyjne były przyjazne dla użytkownika i nie tworzyły nadmiernych obciążeń administracyjnych. Rozumiemy, że celem reformy jest uproszczenie obecnego systemu ochrony przeciwpożarowej i usunięcie istniejących niejasności interpretacyjnych, przy jednoczesnym zapewnieniu, że wymogi stawiane



nieruchomościom oferowanym na wynajem krótkoterminowy („STR”) są proporcjonalne i nie nakładają nadmiernego obciążenia na wynajmujących (właścicieli mieszkań).

W obecnym brzmieniu Projekt nie rozwiewa całkowicie istniejących wątpliwości, a opóźnione wejście w życie zwolnień dla wynajmu krótkoterminowego na małą skalę (Artykuł 35 ust. 2a znowelizowanej ustawy) rodzi pytanie o obowiązki, jakie będą ciążyć na wynajmujących w ciągu najbliższych 5 lat. Ponieważ niedopełnienie wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego może, zgodnie z Projektem, skutkować nawet wykreśleniem nieruchomości z rejestru, a ustawa dopuszcza przeprowadzanie kontroli m.in. na żądanie, szczególnie ważne jest, aby wymogi te były jasno określone i praktycznie wykonalne.

Biorąc pod uwagę powyższe, proponujemy następujące konkretne zmiany, aby zapewnić jasność, proporcjonalność i praktyczną realizację przepisów:

- Doprecyzowanie art. 35 ust. 2a ustawy: Projekt nie precyzuje, w jaki sposób należy weryfikować progi „6 lokali mieszkalnych” i „30 miejsc noclegowych”, co pozostawia niejasność co do tego, kto i na jakim etapie potwierdza te warunki.

Rekomendacja: Należy określić jasny mechanizm weryfikacji, aby zminimalizować niepewność podczas rejestracji, co ułatwi zrozumienie, czy obowiązują złagodzone zasady.

- Oświadczenie o spełnieniu wymogów (art. 39 ust. 3 ustawy): Projekt ustawy wymaga oświadczenia o spełnieniu wymogów „pod groźbą odpowiedzialności karnej” i obecnie odsyła jedynie do art. 35 ust. 1 pkt 2 (czyli do obecnie obowiązujących ogólnych wymogów sanitarnych/przeciwpożarowych/innych), nie uwzględniając późniejszego złagodzenia w art. 35 ust. 2a, który wchodzi w życie 1 stycznia 2031 r.

Rekomendacja: Zastąpienie sformułowania „pod groźbą odpowiedzialności karnej” standardem „dobrej wiary” lub „należytej staranności”. Dostosowanie sformułowania „w stosownych przypadkach” do wymogów art. 35 ust. 1 pkt 2 lub art. 35 ust. 2a.

- Proponowane zmienione brzmienie art. 39 ust. 3 projektu:



- **Naruszenie prawa unijnego - Dyrektywy Usługowej:** Usługi krótkoterminowego najmu mieszczą się w zakresie zastosowania Dyrektywy Usługowej, która konkretyzuje m.in. zasady swobody przedsiębiorczości (art. 49 TFUE).² Strefy Wolne tj. obszary, na których nie będzie w świetle Projektu możliwe prowadzenie najmu stanowią rodzaj „wymogu” w rozumieniu art. 4 pkt 7 Dyrektywy w postaci ograniczenia terytorialnego, które może przybrać formę zakazu prowadzenia działalności na określonym obszarze (art. 15 ust. 2 lit. a Dyrektywy Usługowej).
- Aby takie ograniczenia były dopuszczalne w świetle Dyrektywy Usługowej powinny być **niedyskryminacyjne, proporcjonalne i konieczne** (art. 15 ust. 3 Dyrektywy Usługowej). Wymogi te nie są ograniczone do sytuacji transgranicznych i mają bezpośredni skutek w państwach członkowskich.³ W orzecznictwie wskazuje się, że przepisy Dyrektywy Usługowej dotyczące swobody przedsiębiorczości „*należy interpretować w ten sposób, że mają one zastosowanie również do sytuacji, w której wszystkie istotne elementy ograniczają się do jednego państwa członkowskiego*”.⁴ Tym samym, nawet w przypadku regulacji o charakterze czysto lokalnym, gmina ma obowiązek pełnego przestrzegania standardów wynikających z Dyrektywy Usługowej.
- **Brak konieczności - brak precyzyjnych podstaw opartych o nadrzędny interes publiczny:** W obecnym brzmieniu projektowanego art. 44b Projektu cele, w jakich rady gmin mogą wprowadzić Strefy Wolne nie są natomiast ani jasno, ani konkretnie i wyczerpująco wskazane. Nie odwołują się również w żadnym zakresie do niezbędności wprowadzenia takiego zakazu (np. poprzez doprecyzowanie, że takie rozwiązanie może zostać przyjęte, jeżeli jest „niezbędne” dla realizacji ważnego interesu publicznego). Brakuje też wskazania w przepisie obiektywnych czynników, na podstawie których władze mogą wprowadzić takie ograniczenia. Przepis określa jedynie, że organy lokalne powinny mieć na względzie „w szczególności charakter budynku, a także porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Katalog tych przesłanek ma zatem charakter otwarty i bazuje na klauzulach generalnych. Ponadto, posługuje się

² Wyrok TS z 22.09.2020 r., C-724/18, Cali Apartments Sci I Hx przeciwko Procureur Général Près La Cour D'appel De Paris I Ville De Paris, pkt 45 („Cali Apartments”), pkt 45.

³ Wyrok TS z 30.01.2018 r., sprawy połączone C-360/15 i C-31/16, College van Burgemeester en Wethouders Van De Gemeente Amersfoort przeciwko X BV oraz Visser Vastgoed beleggingen BV przeciwko Raad Van De Gemeente Appingedam, pkt 130, 131.

⁴ *Ibidem*, pkt 110.



“3. Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2, przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym jest obowiązany zgłosić ten obiekt do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3. Do zgłoszenia załącza się regulamin, o którym mowa w art. 44 ust. 3 oraz oświadczenie o spełnieniu wymogów zawartych odpowiednio w art. 35 ust. 1 pkt 2 lub art. 35 ust. 2a oraz określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 45 pkt 4 - w zakresie obiektu będącego przedmiotem świadczonej usługi hotelarskiej.

- **Roczny zakaz ponownego zgłoszenia obiektu do ewidencji:** Mechanizm określony w proponowanym art. 41b ust. 2, przewidujący roczny zakaz ponownego zgłoszenia obiektu do ewidencji w przypadku wykreślenia obiektu z powodów powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku. Ustanowienie sztywnego, rocznego terminu jest nieproporcjonalne i uniemożliwia legalny powrót na rynek przedsiębiorcom, którzy przywrócą stan zgodny z prawem. Takie rozwiązanie narusza unijną swobodę świadczenia usług oraz cel Rozporządzenia STR, którym jest wspieranie przejrzystego rynku, a nie trwałe eliminowanie z niego rzetelnych przedsiębiorców z przyczyn proceduralnych.

Zapewnienie pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami UE i zasadami konstytucyjnymi

Co więcej, Projekt musi być w pełni zgodny z obowiązującymi przepisami UE i ustalonymi zasadami stanowienia prawa.

1. Przepisy dotyczące stref wyłączonych z działalności innych obiektów świadczących usługi hotelarskie naruszają wolność gospodarczą, wolność świadczenia usług oraz prawo własności

- Art. 1 pkt 9 Projektu wprowadza do ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych („Ustawa”) art. 44b, który pozwala radom gmin ustanawiać – na wniosek wójta/burmistrza/prezydenta – strefy wyłączone z możliwości prowadzenia najmu krótkoterminowego w obiektach innych niż hotele, pensjonaty itp. („Strefy Wolne”). W ocenie Airbnb ten przepis istotnie stoi w sprzeczności z prawem unijnym oraz fundamentalnymi prawami i wolnościami (w szczególności prawem własności i wolności działalności gospodarczej).



również przesłanką „charakteru budynku”, co jednak nie znajduje bezpośredniego odzwierciedlenia w pojęciu „nadrzędnego interesu publicznego”.

- **Brak proporcjonalności:** Dyrektywa Usługowa wymaga, aby potencjalne ograniczenia i ich skala były ściśle adekwatne do konkretnej sytuacji i nie wykraczały poza to, co niezbędne do osiągnięcia założonych celów, a także nie mogą istnieć możliwości zastąpienia tych wymogów innymi, mniej restrykcyjnymi środkami, za pomocą których można osiągnąć ten sam skutek. Projektodawca nie przedstawił w uzasadnieniu żadnych konkretnych i odpowiednich dowodów wskazujących na to, że projektowane rozwiązanie jest rzeczywiście niezbędne dla celów, które ma realizować. Co więcej, brak jest wyraźnego wskazania w projektowanym art. 44b Ustawy, aby przed przyjęciem uchwały ustanawiającej Strefę Wolną rady gminy musiały przeprowadzić i udokumentować taką analizę opartą na dowodach, w tym uwzględniającą ocenę proporcjonalności i niezbędności takiego rozwiązania, w tym ocenę braku skuteczności mniej inwazyjnych/restrykcyjnych środków. Projekt przewiduje jedynie publikację projektu uchwały i konsultacji go z mieszkańcami gminy. Ponadto, Projekt nie przewiduje maksymalnego ograniczenia czasowego uchwał ustanawiających Strefy Wolne, co mogłoby zapewnić ich regularną reewaluację i ograniczenie uciążliwości wprowadzonego zakazu. **Strefę Wolną ustanawia się na okres nie krótszy niż 5 lat, a nawet istnieje możliwość wprowadzenia zakazu na czas nieoznaczony.** Takie rozwiązanie należy ocenić jako zdecydowanie nieproporcjonalne oraz potencjalnie prowadzące do powstania istotnych ryzyk nadużyć po stronie organów samorządowych.
- Biorąc pod uwagę powyższe, zakaz narusza art. 15 Dyrektywy Usługowej, co pociąga za sobą również **naruszenie podstawowych wolności i praw m.in. swobody przedsiębiorczości i świadczenia usług.** Jednocześnie prowadzi to również do naruszenia podstawowych praw i wolności osób świadczących usługi hotelarskie, zagwarantowanych przez Kartę Praw Podstawowych, w szczególności jej art. 16 statuującym wolność prowadzenia działalności gospodarczej.
- **Brak notyfikacji do Komisji Europejskiej:** Art. 15 ust. 7 Dyrektywy Usługowej wymaga, aby państwa członkowskie powiadomiły Komisję Europejską o wszelkich nowych przepisach ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych, które wprowadzają wymogi (ograniczenia), o których mowa w art. 15 ust. 2. Wobec zakwalifikowania przepisów wprowadzających Strefy Wolne jako takie właśnie ograniczenia – ich



wprowadzenie podlega podlegają one obowiązkowej uprzedniej notyfikacji wraz z przedstawieniem szczegółowego uzasadnienia Komisji. Jak wskazuje jednak treść uzasadnienia Projektu (str. 24-25 Uzasadnienia), Projektodawca jednak odstąpił od dokonania przedmiotowej notyfikacji.

Naruszenie konstytucyjnych gwarancji wolności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP) i ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP):

Niezależnie od naruszenia prawa UE, art. 44b Projektu godzi także w prawa i wolności zagwarantowane Konstytucją RP.

- **Ograniczenie wolności gospodarczej:** Zgodnie z art. 22 Konstytucji, ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na „ważny interes publiczny”. Aby ustanawiane przez organy władzy publicznej ograniczenia wolności działalności gospodarczej były ograniczeniami usprawiedliwionymi (a tym samym konstytucyjnie dopuszczalnymi) muszą nie tylko służyć realizacji takiego ważnego interesu publicznego, ale także pozostawać proporcjonalne, wobec tego celu.⁵ Terytorialny zakaz prowadzenia działalności, jaki byłby skutkiem wprowadzenia Stref Wolnych, stanowi środek o charakterze ultima ratio. Tymczasem cele publiczne, na które powołuje się Projektodawca, powinny być realizowane przede wszystkim za pomocą instrumentów mniej uciążliwych dla adresatów norm. Projektodawca nie wykazuje rzeczywistego i konkretnego, opartego na dowodach, stopnia zagrożenia dla porządku lub bezpieczeństwa publicznego, który mógłby uzasadniać tak daleko idącą ingerencję w wolność działalności gospodarczej. Uzasadnienie Projektu odnosi się do tego jedynie w sposób lakoniczny i nie przywołuje żadnych konkretnych danych ani analiz.
- Co więcej, Projektodawca wskazuje jako jedno z kryteriów stanowiących podstawę do wprowadzenia Stref Wolnych „charakter budynku”, co zostało ujęte w Projekcie jako odrębna od „porządku i bezpieczeństwa publicznego” przesłanka. W uzasadnieniu do Projektu brak jest tymczasem wyjaśnienia podstaw do wprowadzenia takiej przesłanki, nie wykazano również, aby mieściła się ona w pojęciu „ważnego interesu publicznego”, który stanowi niezbędny warunek dopuszczalności ograniczenia wolności działalności gospodarczej.

⁵ M. Safjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86, wyd. 1, 2016.



- **Naruszenie istoty prawa własności:** Projektowany art. 44b Projektu – wprowadzający Strefy Wolne uderza ponadto w **istotę prawa własności wynajmujących** (tzw. gospodarzy), **pozbawiając ich realnego substratu ekonomicznego** (pobierania pożytków) **ze swojej własności**, podczas gdy wszelkie **ograniczenia prawa własności** mogą być wprowadzone wyłącznie w drodze ustawy i **tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności** (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego oraz dominującymi poglądami doktryny, istotę prawa własności stanowi nierozzerwalny spłot uprawnień właściciela, wśród których jednym z fundamentalnych jest prawo do pobierania pożytków z rzeczy.⁶ Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie podkreślał, że „*przepisy ustawowe nie mogą niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności, takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków czy bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności*”.⁷ Wprowadzenie Stref Wolnych stanowi klasyczny przykład pozbawienia właścicieli tych podstawowych uprawnień. **Co więcej, przepis wprowadzający Strefy Wolne całkowicie pomija treść art. 64 ust. 2 Konstytucji, ustanawiającego zasadę równej ochrony prawa własności.** Ustanowienie Stref Wolnych prowadzi do ograniczenia właścicielom lokali położonych w tych obszarach prawa do pobierania pożytków z najmu krótkoterminowego. W rezultacie prawo własności gospodarzy korzystających z platform typu Airbnb nie będzie chronione w takim samym zakresie jak prawo właścicieli nieruchomości położonych poza Strefami Wolnymi, którzy nadal będą mogli czerpać dochody z najmu. Oznacza to realne i istotne ograniczenie prawa własności tych gospodarzy. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, „*na ustawodawcy zwykłym spoczywa nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur zapewniających ochronę praw majątkowych, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które mogłyby pozbawiać te prawa ochrony prawnej lub ochronę tę ograniczać*”.⁸ Sytuacja taka zachodzi właśnie w odniesieniu do właścicieli nieruchomości położonych w Strefach Wolnych.

⁶ M. Florczak-Wątor [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, wyd. II, red. P. Tuleja, Warszawa 2023 i powoływane tam orzecznictwo TK Trybunału Konstytucyjnego z 10.10.2000 r., P 8/99, OTK 2000, nr 6, poz. 190.

⁷ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 78.

⁸ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 13.04.1999 r., K 36/98, OTK 1999, nr 3, poz. 40; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 19.12.2002 r., K 33/02, OTK-A 2002, nr 7, poz. 97; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3.04.2008 r., K 6/05, OTK-A 2008, nr 3, poz. 41.



- Należy również podkreślić, że art. 44b Projektu dotyczy wyłącznie „**innych obiektów**”, w których są świadczone usługi hotelarskie (nie obejmuje zatem hoteli, moteli, pensjonatów itp.). Projektowane wyłączenie wprowadza tym samym zróżnicowanie sytuacji prawnej podmiotów świadczących porównywalne usługi – **faktycznie faworyzując obiekty hotelarskie, jednocześnie ograniczając działalność innym usługodawcom działającym w tej samej branży** (tj. gospodarzom oferującym takie usługi we własnych nieruchomościach). Dodatkowo, regulacja ta negatywnie wpływa na sytuację konsumentów, istotnie ograniczając ich możliwość dokonania swobodnego wyboru usługodawcy. Usługi noclegowe świadczone w prywatnych obiektach nierzadko stanowią konkurencyjną alternatywę cenową wobec tradycyjnych obiektów hotelarskich, a ich wyłączenie z rynku prowadzi do zawężenia dostępności bardziej przystępnych cenowo opcji, co może skutkować obniżeniem poziomu konkurencji oraz wzrostem kosztów dla konsumentów.

W świetle powyższego, projektowany art. 44b, poprzez wprowadzenie terytorialnego zakazu prowadzenia najmu krótkoterminowego, pozbawia ich istotnych elementów ochrony majątkowej i tym samym pozostaje w sprzeczności z fundamentalnymi zasadami konstytucyjnymi.

Akt prawa miejscowego narusza najwyższe rangą prawa:

Co więcej, Projekt zmierza do wprowadzenia zmiany Ustawy mającej na celu umożliwienie ograniczenia w/w konstytucyjnych praw i wolności - nawet nie Ustawą - a aktem prawa miejscowego (uchwałą rady gminy). Tymczasem w świetle art. 87 Konstytucji RP uchwała rady gminy stanowi najniższe rangą źródło powszechnie obowiązującego prawa.

- Przyjęta konstrukcja narusza zasadę wyłączności ustawy, statuującą wymóg ograniczania prawa własności i wolności gospodarczej **wyłącznie aktem rangi ustawowej**, poprzez niedopuszczalną delegację tych kompetencji na rzecz rad gmin (art. 22 i art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 Konstytucji RP). Stanowisko to znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, który podkreślił, że: *„ustawa nie może dopuszczać do normowania w przepisach rangi podustawowej zakresu i form stosowania władczej ingerencji w konstytucyjnie gwarantowane prawa i wolności obywateli (...), a przepisy podustawowe, wydane z upoważnienia ustawy i w celu jej wykonania, mogą stanowić jedynie dopełnienie tych podstaw, zawierając*



szczegółowe, niezasadnicze elementy regulacji prawnej.”⁹ Omawiana zasada oznacza w szczególności, że Konstytucja zakazuje normowania tak istotnych praw i wolności przez inne, niż ustawa, akty prawne samoistne, wydawane na podstawie **ogólnych upoważnień ustawowych niespełniających wymogu szczegółowości**.¹⁰ Projektowany art. 44b stanowi właśnie takie ogólne upoważnienie - normę o charakterze blankietowym - która przenosi na poziom aktu prawa miejscowego decyzję w sprawie ingerencji w prawa i wolności jednostek (w tym właścicieli nieruchomości położonych w Strefach Wolnych), przy braku dostatecznych i precyzyjnych wytycznych ustawowych dotyczących kryteriów stosowania tych ograniczeń. Wadliwość tej konstrukcji potęguje **zastosowanie otwartego katalogu przesłanek**, umożliwiającego radzie gminy wyznaczanie Stref Wolnych „w szczególności”, co w połączeniu z wysoce nieostrym kryterium „charakteru budynku” prowadzi do **rażącego naruszenia zasady określoności prawa**, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP. Brak definicji legalnej „charakteru budynku” oraz brak obiektywnych mierników jego oceny przyznaje organom gmin **nadmiernie szeroką swobodę interpretacyjną**. Tak sformułowany przepis uniemożliwia adresatom normy przewidzenie konsekwencji prawnych związanych z posiadaniem nieruchomości o określonych cechach i generuje **realne ryzyko nierównego traktowania podmiotów**, zależnie od uznaniowej wykładni lokalnych organów władzy.

Wobec powyższego projektowany art. 44b stanowi środek, który w sposób poważny podważa swobodę świadczenia usług, wolność działalności gospodarczej oraz ochronę własności prywatnej i to de facto poprzez akt prawa miejscowego (najniższy rangą akt) a w konsekwencji powinien zostać usunięty z Projektu.

Podsumowanie

Podsumowując, Airbnb popiera sprawiedliwe i proporcjonalne regulacje dotyczące wynajmu krótkoterminowego w Polsce i uważa, że skuteczne wdrożenie Rozporządzenia (UE) 2024/1028 oraz utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych może przynieść korzyści wszystkim zainteresowanym stronom. Większa przejrzystość będzie

⁹ M. Kaczocha, *Zasady tworzenia i redagowania aktów prawa miejscowego* [w:] *Akty prawa miejscowego. Tworzenie. Procedura. Kontrola*, Warszawa 2022.

¹⁰ K. Wojtyczek, *Granice ingerencji ustawodawczej w sferę praw człowieka w Konstytucji RP*, Kraków 1999, s. 103 - 104.



służyć interesowi publicznemu, zapewniając władzom rzetelny, oparty na danych wgląd w rynek oraz praktyczne narzędzia do egzekwowania obowiązujących przepisów, a jednocześnie wspierając polskie rodziny, które przyjmują gości w swoich domach i polegają na tym dochodzie.

Jednocześnie uprzejmie wnosimu o zmiany projektu w celu zapewnienia:

- realistycznego harmonogramu wdrożenia dla platform, w tym 6-miesięcznego okresu karencji liczonego od daty publikacji rozporządzenia wykonawczego zgodnie z art. 44d ust. 3,
- usunięcia przepisów wykraczających poza rozporządzenie STR, w tym sankcji związanych z wymogami nieuwzględnionymi w prawie UE,
- ram rejestracyjnych, które są rzeczywiście przyjazne dla użytkownika i nie nakładają nieproporcjonalnych obciążeń na małych gospodarzy (w tym ponownego rozpatrzenia rocznego zakazu ponownej rejestracji),
- usunięcia przepisów zezwalających radom gmin na tworzenie stref, w których działalność innych obiektów świadczących usługi hotelarskie jest zabroniona (art. 44b), które naruszają swobodę przedsiębiorczości, prawo własności i są niezgodne z zasadami i przepisami prawa Unii Europejskiej.
- notyfikowania projektu Komisji Europejskiej zgodnie z art. 15 ust. 7 dyrektywy usługowej.

Jesteśmy niezmiennie w pełni otwarci na konstruktywny dialog i gotowi współpracować z Ministerstwem i innymi właściwymi organami w celu opracowania rozwiązań, które chronią lokalne społeczności i bezpieczeństwo publiczne, jednocześnie zabezpieczając prawa podstawowe, wspierając polskie rodziny i lokalne przedsiębiorstwa oraz umożliwiając zrównoważony rozwój turystyki w Polsce.

Aktueller Ausdruck

HRB

B

Handelsregister Abteilung B
Amtsgericht Charlottenburg

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen

2.a) Firma

Airbnb Germany GmbH

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen

c) Gegenstand des Unternehmens

Die Erbringung von Geschäftsentwicklungs- und Unterstützungsleistungen, um den Onlinemarkt von Airbnb entsprechend den jeweiligen Erfordernissen von Airbnb Irland für Kunden in Deutschland, dem deutschsprachigen Teil der Schweiz, Osteuropa, Griechenland, der Türkei und Israel sowie in weiteren von Airbnb Irland gegebenenfalls zu bestimmenden Ländern zu fördern.

3. Grund- oder Stammkapital

4.a) Allgemeine Vertretungsregelung

Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Alleinvertretungsbefugnis kann erteilt werden.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis

Geschäftsführer:

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte als Vertreter Dritter abzuschließen

Dr. Schrage, Philipp Hermann Clemens, *

Geschäftsführer:

mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten mit der Befugnis Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen

Anselm, Kathrin. *

6.a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom: 24.06.2011

Zuletzt geändert am: 03.07.2014

b) Sonstige Rechtsverhältnisse

7. Tag der letzten Eintragung
11.01.2024