



29 grudnia 2025 r.

Stanowisko Komitetu ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej do poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym

Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej (dalej: Komitet) przedstawia stanowisko do poselskiego projektu ustawy o najmie krótkoterminowym nr RPW/40193/2025 (dalej: projekt ustawy):

Art. 4 projektu ustawy

Przepisy art. 4 ust. 1 i 2 projektu ustawy są skonstruowane w sposób niejasny i mylący, albowiem nie wynika z nich jasno (jak wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy), że w art. 4 projektu ustawy wyróżniono dwa rodzaje najmu krótkoterminowego opisane odrębnie w jego ust. 1 i 2.

W art. 4 ust. 2 projektu ustawy w sposób nieuprawniony ograniczono okres oddania w najem krótkoterminowy lokalu, który jest miejscem pobytu stałego wynajmującego w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z 24 września 2010 r. o ewidencji ludności. Po pierwsze trudno jest zweryfikować pobyt stały wynajmującego, a po drugie ww. zapis w sposób nieproporcjonalny ogranicza prawo własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Art. 5 projektu ustawy

W art. 5 ust. 1 pkt 1 projektu ustawy nie podano szczegółów co do wyrażenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokalu, co wymagałoby choćby odpowiedniego odesłania do przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) lub wprowadzenia odrębnej regulacji w tym zakresie.

Zgodnie z wykładnią przepisów u.w.l. i orzecznictwem, aktualnie wspólnota mieszkaniowa nie może ustanowić zakazu przeznaczania przez właścicieli lokali mieszkalnych na cele najmu krótkoterminowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 12.01.2021 r., IV CSKP 20/21).

Krajowa Izba Gospodarcza

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel.: +48 (22) 630 96 00, e-mail: kig@kig.pl, www.kig.pl

Z tego względu w projekcie ustawy należy w sposób szczegółowy uregulować wyrażenie ww. zgody przez wspólnotę mieszkaniową.

W przypadku lokalu zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową obawy budzi udzielenie zgody przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 projektu ustawy co do transparentności takiej czynności i równego traktowania spółdzielców.

W art. 5 ust. 2 projektu ustawy podano niejasne kryteria pozwalające odmówić zgody na prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego, albowiem brak jest w prawie szczegółowych regulacji co do spełniania wymagań budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych i inny przez lokal przeznaczony na najem krótkoterminowy. Projekt ustawy nie proponuje wprowadzenia regulacji, które pozwoliłyby na określenie takich wymagań np. w rozporządzeniu.

Nie wiadomo również w jaki sposób wspólnota mieszkaniowa albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma ocenić, że dotychczasowe prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. Skoro projekt ustawy w sposób istotny ingeruje w prawo własności do lokali to powinien wskazywać szczegółowe kryteria takiej oceny (np. określone uchybienia stwierdzone podczas kontroli lub w decyzjach uprawnionych organów).

W art. 5 ust. 3 projektu ustawy wskazano dość długi 6-miesięczny termin na udzielenie (a właściwie na doręczenie – zob. informacje zwarte poniżej) zgody na prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego liczony od dnia złożenia wniosku, którego przekroczenie byłoby równoznaczne z wydaniem zgody. Nie pozwala to wynajmującym na elastyczny najem lokali i wymusza planowanie z dużym wyprzedzeniem prowadzenia działalności w zakresie najmu krótkoterminowego. Treść przepisu wskazuje, że uchwała ma być doręczona wnioskodawcy w ww. terminie, choć jednocześnie odsyła jedynie do art. 44 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego regulującego awizowanie korespondencji i fikcję doręczenia. Nie zawarto jednak przepisu wskazującego, że liczy się sam dzień nadania korespondencji ze zgodą (np. analogicznie do regulacji art. 30 ust. 6a ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Art. 6 projektu ustawy

W art. 6 projektu ustawy wprowadzono niejasny wymóg umieszczenia informacji o prowadzeniu w lokalu najmu krótkoterminowego cyt. „*przy wejściu do lokalu*”, co można interpretować w różny sposób (np. na drzwiach, na ścianie obok drzwi, itp. w zależności od tego, gdzie znajduje się wejście do lokalu).

W niektórych sytuacjach taka informacja musiałaby się znaleźć na elewacji budynku a projektodawca nie przewidział realizacji tego obowiązku w obiektach budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, gdzie umieszczenie takiej informacji (np. na tablicy) wymaga zgody konserwatora zabytków i w niektórych sytuacjach zgoda taka może nie zostać udzielona. Dodatkowo projekt ustawy pomija uchwałę rady gminy dotyczącą zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (zob. art. 37a i następne ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Art. 7 projektu ustawy

Rada gminy ma posiadać kompetencje do podjęcia uchwały określającej szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego na terenie gminy, w tym zakazać oddawania lokali w najem krótkoterminowy na terenie części gminy. W skrajnych przypadkach rada gminy może wskazać wszystkie tereny zabudowane lub planowane do zabudowy lokalami na terenie gminy (stanowiące część terenu gminy), co w praktyce wyłączy na terenie gminy możliwość prowadzenia działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokali.

Komitety uważa, że ww. regulacja narusza istotę prawa własności w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji. Jeśli ustawa ma wprowadzić ograniczenia prawa własności to muszą one spełniać warunki wymienione w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Projektodawca nie przeprowadził tzw. testu proporcjonalności (zob. np. P. Tuleja [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziejewicz, P. Tuleja, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 31).

Niepotrzebne jest określanie ww. uchwałą rady gminy minimalnych wymogów powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty, albowiem najemcy powinni mieć wolny wybór co do wynajmowanej powierzchni. Przepisy techniczno-budowlane określają minimalną powierzchnię użytkową lokalu użytkowego i lokalu mieszkalnego (§ 56a ust. 1 i § 94 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) i jest to wystarczające. W przypadku najmu lokali na cele mieszkaniowe nie istnieje podobna regulacja dotycząca wymogów powierzchniowych.

Nie wiadomo z jakich względów i na podstawie jakich kryteriów w ww. uchwale rady gminy mają być ustalane dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem. Skoro, jak wskazano powyżej, brak jest w prawie szczegółowych regulacji w tym zakresie co do lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy, to nie

można kompetencji do określenia wymogów przeciwpożarowych udzielić radzie gminy. Takie warunki powinny być określone w ustawie lub w rozporządzeniu.

Art. 8 projektu ustawy

W projekcie ustawy brak jest informacji, że w przypadku wpisu do ewidencji najmu krótkoterminowego nadaje się numer wpisu do ewidencji lokalu (choć wspomniano o nim w art. 15 ust. 1 projekt ustawy). Numer jaki będzie nadawany lokalowi przy wpisie ma nie tylko potwierdzać legalność działania wynajmującego, ale też być podawany w ofertach (art. 15 ust. 1 projekt ustawy).

Art. 11 i 14 projektu ustawy

W przepisach uregulowano kontrolę lokalu co do wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych lub innych określonych przepisami prawa, a jak wskazano powyżej, brak jest w prawie szczegółowych regulacji w tym zakresie co do lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy. Nie są zatem jasne kryteria jakimi mają kierować się organy dokonujące kontroli, stąd jej ustalenia mogą mieć charakter uznaniowy.

Dodatkowo kontroli takiej poza wyspecjalizowanymi organami mogą dokonywać wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione, choć nie wiadomo na podstawie jakich przepisów i jakich kryteriów mają ustalać przestrzeganie wymagań, w odniesieniu do lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy.

W treści art. 14 ust. 8 projektu ustawy omyłkowo brakuje odniesienia się do lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy, a którego ma dotyczyć interwencja Policji.

Art. 12 projektu ustawy

Przepis pozwala na wykreślenie z ewidencji lokalu w razie powtarzających się co najmniej 3 razy przypadków naruszenia porządku lub bezpieczeństwa lub przepisów ww. uchwały rady gminy.

Nie jest wiadomym co będzie można uznać za „powtarzające się przypadki” i jaki odstęp czasu powinien być pomiędzy 3 przypadkami. Nie jest także jasnym czy za taki przypadek można uznać np. niezasadne zgłoszenie na Policję hałasu w lokalu.

Naruszenie porządku lub bezpieczeństwa powinno być stwierdzone we właściwym postępowaniu (np. karnym, administracyjnym) a nie jedynie na podstawie dowolnie stwierdzonego przypadku przez Policję, co sugeruje treść art. 14 ust. 8 projektu ustawy.

Art. 13 ust. 2 projektu ustawy

Należy rozważyć ustalenie maksymalnej wysokości opłaty za wpis do ewidencji, wykreślenie z ewidencji i zmianę danych w ewidencji w odniesieniu do pracy jaką muszą wykonać pracownicy organu i zysków osiągniętych przez wynajmujących. Na gminy ma być nałożony dodatkowy obowiązek a dochody budżetu gminy w proponowanej przez projektodawcę wysokości (100 zł od czynności dotyczące jednego lokalu) mogą nie pokryć kosztów związanych z prowadzeniem ewidencji.

Wiceprzewodniczący Komitetu ds. Nieruchomości

Piotr Jarzyński