

Koniec prawnej próżni? Projekt ustawy regulującej najem krótkoterminowy

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent

Opublikowano: czwartek, 18, grudzień 2025 10:44

Mateusz Jabłoński

Odśłony: 890

Do Sejmu trafił poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym, który po raz pierwszy w sposób kompleksowy ma uregulować zasady jego prowadzenia w Polsce. Jak twierdzą projektodawcy, inicjatywa legislacyjna jest odpowiedzią na narastające problemy obserwowane zwłaszcza w miastach atrakcyjnych turystycznie, gdzie dynamiczny rozwój tego segmentu rynku, głównie za pośrednictwem internetowych platform rezerwacyjnych, coraz wyraźniej wpływa na życie lokalnych społeczności.

Autorzy projektu wskazują, że brak jednolitych przepisów w zakresie najmu krótkoterminowego doprowadził do szeregu negatywnych zjawisk o charakterze społecznym i finansowym. Wśród nich wymienia się zmniejszającą się dostępność mieszkań na najem długoterminowy, nadmierną koncentrację ruchu turystycznego w centrach miast, naruszenia porządku publicznego oraz konflikty we wspólnotach i spółdzielniach mieszkaniowych. Istotnym problemem pozostaje także niepełna transparentność podatkowa tego rodzaju działalności, co przekłada się na straty dla budżetów lokalnych. Projekt nie zmierza do likwidacji najmu krótkoterminowego, lecz do jego uporządkowania. Projektodawcy podkreślają, że usługa ta stanowi ważne uzupełnienie oferty hotelowej, sprzyja rozwojowi turystyki i generuje dochody dla wielu mieszkańców. Jednocześnie wskazują, iż konieczne jest stworzenie ram prawnych, które pozwolą zrównoważyć interesy wynajmujących z potrzebami lokalnych społeczności.

Kluczowym elementem proponowanych rozwiązań jest nadanie gminom szerokich kompetencji regulacyjnych. Samorządy będą zobowiązane do przyjmowania uchwał określających szczegółowe zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego na ich terenie, dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Ustawa ma wprowadzić również obowiązek wpisu do gminnej ewidencji najmu krótkoterminowego, prowadzonej przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Rejestracja działalności ma być odpłatna i warunkować legalne świadczenie usług.

Nowe przepisy precyzują także samą definicję najmu krótkoterminowego. Będzie on traktowany jako odrębna usługa, polegająca na odpłatnym udostępnieniu umeblowanego lokalu lub domu na okres nie dłuższy niż 30 dni, na podstawie jednej umowy. Wprowadzono przy tym ograniczenie dotyczące lokali stanowiących miejsce stałego zamieszkania wynajmującego – w takim przypadku najem krótkoterminowy będzie mógł być prowadzony maksymalnie przez trzy miesiące w roku.

Istotne znaczenie mają również rozwiązania dotyczące wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Jeżeli lokal jest wynajmowany krótkoterminowo przez osobę, która nie mieszka w nim na stałe, konieczne będzie uzyskanie zgody zarządcy nieruchomości. Dodatkowo przewidziano możliwość podwyższania opłat eksploatacyjnych dla lokali wykorzystywanych w tym celu, co ma rekompensować zwiększone koszty utrzymania budynków.

Projekt zakłada również wzmocnienie uprawnień kontrolnych gmin, przy współpracy z Policją oraz innymi służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i porządek publiczny. Za naruszenie przepisów ustawy przewidziano sankcje w postaci grzywny sięgającej 50 tys. zł.

Ustawa ma wejść w życie po sześciu miesiącach od ogłoszenia. Dla podmiotów już prowadzących najem krótkoterminowy przewidziano roczny okres dostosowawczy. Projektodawcy przekonują, że nowe regulacje poprawią relacje społeczne, zwiększą bezpieczeństwo oraz umożliwią samorządom skuteczniejsze zarządzanie skutkami dynamicznie rozwijającego się rynku najmu krótkoterminowego.

Z dokumentem można zapoznać się pod linkiem: orka.sejm.gov.pl