

Na przestrzeni ostatnich dwóch miesięcy projekt nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw został parokrotnie zmieniony. Rodzi to wątpliwości - czy opinia strony samorządowej wydana w odniesieniu do projektu w wersji z lutego br. jest jeszcze aktualna?

Najem krótkoterminowy - na czym zależy resortowi sportu i turystyki?

Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw bywa nazywany skrótowo "ustawą o najmie krótkoterminowym". Wśród celów nowelizacji wymieniano doprecyzowanie przepisów regulujących świadczenie usług hotelarskich w ten sposób, aby pojęcie tych usług obejmowało również nieustannie zyskujące na popularności zjawisko najmu krótkoterminowego. Zagrożenia i niedogodności związane często z tą formą usług skłoniły projektodawców do uregulowania pewnych ograniczeń i sankcji za naruszanie porządku publicznego. Wśród związanych z tym propozycji wymienić należy obowiązek sporządzenia regulaminów porządkowych czy wprowadzenie wysokich kar administracyjnych za naruszenie obowiązków związanych z ewidencjonowaniem obiektów, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego - w tym za prowadzenie takiej działalności pomimo nieuzyskania wpisu do odpowiedniej ewidencji czy wprowadzanie w błąd co do rodzaju lub kategorii danego obiektu.

Największe zainteresowanie organizacji samorządowych wzbudziła kwestia wykreślenia z ewidencji obiektów, w których usługi najmu krótkoterminowego są świadczone. Obawy wzbudziła kwestia związanych z tym procederem ewentualnych postępowań sądowych - zwłaszcza w kontekście wielu możliwości zdefiniowania naruszeń porządku publicznego, które to miały uzasadniać zastosowanie takiej sankcji. Uwagę przykuła także kompetencja rad gmin, które na wniosek wójtów, burmistrzów i prezydentów miast mogłyby ustanowić strefy, w których działalność najmu krótkoterminowego nie może być prowadzona. W tym przypadku pytania dotyczyły głównie kryteriów, w oparciu o które miałyby zostać określony zasięg takiej strefy.

Burzliwe losy projektu. Końca (na razie) nie widać.

Jak się jednak okazuje, na obecnym etapie prac legislacyjnych projekt ustawy coraz mniej przypomina ten opiniowany przed kilkoma miesiącami. Pierwsza wersja projektu została przedstawiona już w grudniu 2025 r., jednak po zgłoszeniu licznych uwag przez korporacje samorządowe (w tym Związek Powiatów Polskich) w lutym 2026 r. po kilku dodatkowych spotkaniach przedstawione zostały nowe propozycje. Wydanie opinii pozytywnej z uwagami nie zakończyło jednak sporu, jaki wywiązał się wokół proponowanych regulacji.

W lipcu br. do wówczas aktualnej wersji projektu zgłoszono autopoprawkę, w ramach której zaproponowano szereg modyfikacji. Jedną z nich stało się rozszerzenie możliwości zgłaszania do kontroli obiektów, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego. Intencją ministra sportu i turystyki było pozostawienie takiej możliwości również mieszkańcom nieruchomości sąsiednich. Najdalej idącą zmianą wprowadzoną w formie autopoprawki okazała się jednak budząca liczne kontrowersje rezygnacja z przyznania radom gmin kompetencji do wyznaczania stref bez usług najmu krótkoterminowego. Uzasadnienie takiego pomysłu zostało omówione podczas dodatkowego spotkania z przedstawicielami środowiska samorządowego i branży turystycznej, jakie odbyło się w siedzibie Ministerstwa Sportu i Turystyki w Warszawie 17 lipca br. W spotkaniu uczestniczył przedstawiciel ZPP Piotr Majoch, który przypomniał o postulatach zgłoszonych na wcześniejszych etapach prac nad ustawą oraz zadał pytania o

uzasadnienie dla zmian wprowadzanych autopoprawką. Jak wynika z odpowiedzi udzielonej przez sekretarza stanu w MSiT Ireneusza Rasia, tworzenie tego typu stref mogło teoretycznie rodzić skutki odwrotne od zamierzonych z uwagi na skumulowanie wynajmowanych turystom lokali w bezpośrednim sąsiedztwie danej strefy. Efektem byłoby powstanie "wianuszka" takich obiektów dookoła obszaru, w którym tego typu usługi nie mogłyby być świadczone. To zaś mogłoby doprowadzić do powstania negatywnych skutków dokładnie takich jak te, których wystąpieniu miały zapobiec strefy.

Nowe (stare) pomysły ministerstwa

Przed kilkoma dniami, 2 września br., rząd przyjął kolejną autopoprawkę. Tym razem projektodawca zamierza przyznać wspólnotom oraz spółdzielniom mieszkaniowym prawo do zakazania, w drodze uchwały, świadczenia usług najmu krótkoterminowego na obszarze ich działania. W autopoprawce przewidziano sześciomiesięczny okres przejściowy dla przedsiębiorców, którzy po podjęciu wspomnianej uchwały będą musieli uporządkować bieżące sprawy m.in. poprzez rozliczenia z kontrahentami, a także przygotować się do nowej sytuacji. Nowe uprawnienia wspólnot i spółdzielni mają obejmować także inicjowanie kontroli dotyczących zagadnień bezpieczeństwa i porządku publicznego. Celem jest zdyscyplinowanie zarówno osób korzystających z usług najmu krótkoterminowego, jak również podmiotów udostępniających lokale i obiekty, w których tego typu działalność jest prowadzona. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych wnioski w tym zakresie miałyby być składane przez zarząd lub radę nadzorczą.

Zaskoczeniem jest natomiast przywrócenie możliwości ustanowienia stref bez najmu krótkoterminowego, z których resort próbował zrezygnować na wcześniejszym etapie prac legislacyjnych. W uzasadnieniu autopoprawki wspomniano o pozostawionej gminom elastyczności. Aby ją zagwarantować, zrezygnowano z dookreślenia kwestii wyłączeń podmiotowych, przedmiotowych i czasowych w odniesieniu do stref zakazu. Treść uzasadnienia opisuje przykład zasady mogącej obowiązywać lokalnie - jest to pozostawienie możliwości utworzenia strefy, w której wspomniane usługi hotelarskie będą mogły być prowadzone czasowo, chociażby tylko przez kilka dni w roku. Takie rozwiązanie, mogące odpowiadać na potrzeby zapewnienia miejsca zakwaterowania turystom w tzw. wysokim sezonie, zostało uzasadnione przykładem Amsterdamu i Paryża, gdzie tymczasowe odstępstwa od ogólnej zasady przynoszą pożądane skutki.

Autopoprawki - i co dalej?

Aktualnie proponuje się, aby zmiany weszły w życie z upływem 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Ustaw RP. Wyjątkiem będą natomiast kwestie dotyczące uprawnień wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych w zakresie wprowadzenia zakazu świadczenia usług najmu krótkoterminowego, a także kompetencji rad gmin do ustalenia obszarów, w których tego typu usługi hotelarskie nie będą mogły być prowadzone. Przepisy dotyczące tych kwestii mają wejść w życie 1 stycznia 2028 r.

Jak pokazują powyższe przykłady, pomimo upływu wielu miesięcy od czasu zaopiniowania projektu, wciąż jest on poddawany daleko idącym zmianom. Autopoprawki, rezygnacja z niektórych przepisów czy powracanie do porzuconych wcześniej pomysłów rodzą wiele pytań o finalny kształt nowelizacji. W ślad za nimi podążają pytania o głos samorządów i możliwości ich aktywnego udziału w doprowadzeniu prac legislacyjnych do ostatecznego kształtu. Reprezentanci jednostek samorządu terytorialnego nie pozostaną bierni - opinia wydana kilka poprawek temu nie jest już tak aktualna, jak w czasie jej opracowania.

Co dalej ze zmianami w najmie krótkoterminowym? Kolejne zmiany i pytania - co będą mogły samorządy?

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 08, wrzesień 2026 10:06

Piotr Majoch

Odsłony: 131

Z historią prac nad zmianą ustawy oraz jej aktualną treścią możecie Państwo zapoznać się na stronach Sejmu RP oraz Rządowego Centrum Legislacji: www.sejm.gov.pl

Źródło: [Sejm RP](#), [RCL](#)