

Najem krótkoterminowy. Sejm przyjął nowe przepisy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 15, październik 2026 08:26

Tomasz Smaś

Odslony: 79

Mieszkańcy, wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe mają zyskać większy wpływ na funkcjonowanie najmu krótkoterminowego w swoim otoczeniu. Sejm uchwalił nowelizację ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. Nowe regulacje przewidują możliwość wprowadzania zakazów wynajmu, kontrolowania obiektów oraz tworzenia specjalnych stref ograniczających działalność turystyczną. Ustawą zajmie się teraz Senat.

Mieszkańcy z większymi uprawnieniami

Celem nowych przepisów jest ograniczenie uciążliwości związanych z najmem krótkoterminowym, szczególnie w miejscowościach i dzielnicach o dużym natężeniu ruchu turystycznego.

Wśród najczęściej wskazywanych problemów znajdują się hałas, zakłócanie ciszy nocnej oraz zachowania wpływające na bezpieczeństwo i komfort mieszkańców.

Ustawa ma umożliwić skuteczniejsze reagowanie na takie sytuacje, przy jednoczesnym zapewnieniu przedsiębiorcom czasu na dostosowanie prowadzonej działalności do nowych wymagań.

Wspólnoty będą mogły zakazać najmu

Jedną z najważniejszych zmian będzie przyznanie wspólnotom i spółdzielniom mieszkaniowym prawa do podejmowania uchwał zakazujących świadczenia usług najmu krótkoterminowego w danej nieruchomości.

Decyzje mają być podejmowane zgodnie z zasadami głosowania obowiązującymi w poszczególnych wspólnotach i spółdzielniach. W przypadku spółdzielni wymagane będzie poparcie ponad połowy wszystkich uprawnionych do głosowania.

Po przyjęciu uchwały przedsiębiorca prowadzący najem krótkoterminowy otrzyma sześć miesięcy na zakończenie działalności w danym budynku.

Rozwiązanie ma zwiększyć wpływ mieszkańców na sposób wykorzystywania nieruchomości, w których na co dzień zamieszkują.

Kontrole i konsekwencje naruszeń

Nowelizacja przewiduje również rozszerzenie możliwości występowania o kontrolę obiektów wykorzystywanych do najmu krótkoterminowego.

Z odpowiednim wnioskiem będą mogły wystąpić wspólnoty, spółdzielnie oraz osoby zamieszkujące daną lub sąsiednią nieruchomość. Kontrole będą mogły dotyczyć między innymi bezpieczeństwa i przestrzegania porządku publicznego.

Wprowadzony zostanie także mechanizm reagowania na powtarzające się naruszenia. Jeżeli w ciągu sześciu miesięcy właściwe służby lub organy stwierdzą trzy przypadki naruszenia przepisów dotyczących bezpieczeństwa lub porządku publicznego, samorząd będzie zobowiązany do wykreślenia obiektu z ewidencji miejsc świadczenia usług hotelarskich.

Gminy wyznaczają strefy zakazu

Istotną rolę w regulowaniu najmu krótkoterminowego otrzymają również samorządy gminne. Rada gminy, na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, będzie mogła wyznaczać strefy, w których prowadzenie takiej działalności zostanie ograniczone albo całkowicie zakazane.

Zakres ograniczeń będzie można dostosować do lokalnych potrzeb. Zakazy będą mogły obejmować konkretne obszary, obiekty lub określone okresy w roku.

Pozwoli to na wprowadzanie regulacji przede wszystkim tam, gdzie intensywny ruch turystyczny szczególnie wpływa na codzienne funkcjonowanie mieszkańców.

Najważniejsze zmiany od 2028 roku

Większość przepisów ma wejść w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw.

Na wprowadzenie najważniejszych ograniczeń przewidziano jednak dłuższy okres przejściowy. Przepisy umożliwiające wspólnotom i spółdzielniom zakazywanie najmu krótkoterminowego oraz tworzenie gminnych stref zakazu zaczną obowiązywać 1 stycznia 2028 roku.

Nowe regulacje mają umożliwić pogodzenie rozwoju usług turystycznych z potrzebami mieszkańców, zapewniając samorządom i wspólnotom dodatkowe narzędzia ochrony bezpieczeństwa oraz porządku publicznego.

Źródło: MSiT