

LEGEA

din ...

privind închirierile pe termen scurt^{1), 2)}

Articolul 1. Legea stabilește normele care reglementează închirierea pe termen scurt.

Articolul 2. Închirierea pe termen scurt este un serviciu, prestat contra cost, care constă în închirierea unei case individuale mobilate, a unui apartament sau a unei părți a acestuia, denumite în continuare „spațiul”, furnizat în baza unui singur contract pe o perioadă de cel mult 30 de zile, prestat cu caracter permanent sau temporar, prin intermediul unei platforme de tranzacționare online în sensul articolului 2 alineatul (8) din Legea din 30 mai 2014 privind drepturile consumatorilor (Monitorul Oficial [Dziennik Ustaw] din 2024, punctul 1796; și din 2025, punctul 1172) sau în orice alt mod. Închirierea poate include și alte servicii, cum ar fi curățenia sau furnizarea lenjeriei de pat.

Articolul 3. Dispozițiile prezentei legi nu se aplică unităților care prestează servicii hoteliere în temeiul Legii din 29 august 1997 privind serviciile hoteliere și serviciile prestate de însoțitori de turism și ghizi turistici (Monitorul Oficial din 2023, nr. 1944).

Articolul 4. 1. Operatorul unei închirieri pe termen scurt poate fi o persoană fizică, o persoană juridică sau o unitate organizatorică fără personalitate juridică, indiferent de temeiul juridic al utilizării imobilului.

2. Spațiile care constituie reședința permanentă a locatorului în sensul articolului 25 alineatul (1) din Legea din 24 septembrie 2010 privind înregistrarea populației (Monitorul Oficial din 2025, punctele 274, 1006, 1176, 1191, 1216 și 1301) pot fi închiriate pe termen

¹) Prezenta lege a fost notificată Comisiei Europene la data de ... cu nr. ..., în temeiul articolului 4 din Regulamentul cabinetului din 23 decembrie 2002 privind modul de funcționare a sistemului național de notificare a standardelor și a actelor juridice (Monitorul Oficial punctul 2039 și Monitorul Oficial din 2004, punctul 597), care pune în aplicare dispozițiile Directivei (UE) 2015/1535 a Parlamentului European și a Consiliului din 9 septembrie 2015 referitoare la procedura de furnizare de informații în domeniul reglementărilor tehnice și al normelor privind serviciile societății informaționale (JO L 241, 17.9.2015, p. 1).

²) Prezenta lege modifică următoarele legi: Legea din 24 iunie 1994 privind proprietatea asupra imobilelor și Legea din 15 decembrie 2000 privind societățile cooperative de locuințe.

scurt, cu condiția ca durata totală a contractului de închiriere pe termen scurt să nu depășească trei luni pe an calendaristic.

Articolul 5. 1. Desfășurarea unei activități care implică închirierea de spații pe termen scurt, cu excepția închirierii pe termen scurt menționate la articolul 4 alineatul (2):

- 1) care face parte dintr-o clădire pentru care a fost înființată o asociație de condominiu necesită acordul asociației respective;
- 2) gestionate de o societate cooperativă de locuințe necesită aprobarea consiliului cooperativei de locuințe respective.

2. Asociația de proprietari sau consiliul de administrație al unei societăți cooperative de locuințe poate refuza acordul în cazul în care închirierea pe termen scurt ar încălca normele de sănătate publică, de siguranță împotriva incendiilor și alte cerințe prevăzute în reglementări separate sau în hotărârea menționată la articolul 7 alineatul (2), sau în cazul în care închirierea pe termen scurt a spațiului respectiv a perturbat până în prezent ordinea publică sau a pus în pericol siguranța. Orice refuz de acordare a consimțământului trebuie să precizeze motivele pe care se bazează.

3. Aprobarea sau respingerea se comunică solicitantului sub forma unei hotărâri, în termen de cel mult șase luni de la data depunerii cererii. Nerespectarea termenului specificat în prima teză se consideră consimțământ. În cazul în care nu este posibilă notificarea unei hotărâri către solicitant în conformitate cu procedura adoptată de societatea cooperativă de locuințe sau de asociația de proprietari pentru notificarea actelor, se aplică, cu adaptările necesare, articolul 44 din Legea din 14 iunie 1960 – Codul de procedură administrativă (Monitorul Oficial din 2024, nr. 572; și din 2025, nr. 769).

4. Un solicitant poate contesta o rezoluție a asociației de condominii sau a consiliului de administrație al unei cooperative de locuințe în fața instanței districtuale în termen de șase săptămâni de la primirea rezoluției, pe motiv că aceasta este contrară legii.

5. Înainte de a începe o închiriere pe termen scurt, locatorul trebuie să furnizeze asociației de condominii sau cooperativei de locuințe un număr de telefon la care poate fi contactată persoana responsabilă cu gestionarea închirierii pe termen scurt.

Articolul 6. La intrarea în spațiile care sunt închiriate pe termen scurt, locatorul trebuie să afișeze un anunț care să precizeze că spațiile sunt închiriate pe termen scurt.

Articolul 7. 1. Consiliul municipal va stabili, printr-o hotărâre, normele detaliate care reglementează închirierea pe termen scurt pe teritoriul municipității.

2. În rezoluția menționată la alineatul (1), consiliul municipal poate, printre altele, să introducă:

- 1) o interdicție privind punerea la dispoziție a spațiilor pentru închiriere pe termen scurt în anumite zone ale municipității;
- 2) limita numărului de zile de închiriere pe termen scurt pe an pentru alte spații decât cele menționate la articolul 4 alineatul (2);
- 3) cerințele minime pentru suprafața utilizabilă a spațiilor închiriate, în funcție de numărul de persoane cărora le poate fi închiriată;
- 4) condițiile suplimentare de protecție împotriva incendiilor, în special pentru echiparea proprietăților cu o instalație de gaz sau cu un șemineu pe lemne.

Articolul 8. 1. Desfășurarea unei activități de închiriere pe termen scurt necesită înscrierea în registrul închirierilor pe termen scurt, denumit în continuare „registru”, ținut de șeful autorității locale (șeful municipității, primarul) din localitatea în care se află spațiile care fac obiectul închirierii pe termen scurt.

2. Decizia de înscriere în registru se emite la primirea unei cereri care conține:

- 1) numele sau denumirea comercială a solicitantului;
- 2) adresa sau sediul social al solicitantului;
- 3) datele referitoare la spațiile care vor fi închiriate:
 - a) adresa;
 - b) dacă închirierea va include întregul spațiu sau doar o parte a acestuia;
 - c) suprafața totală utilă;
 - d) durata contractului de închiriere în cazul unei persoane fizice, în circumstanțele menționate la articolul 4 alineatul (2);
- 4) numele, prenumele și numărul de telefon la care poate fi contactată persoana responsabilă cu gestionarea închirierii pe termen scurt.

3. Următoarele documente se atașează cererii:

- 1) un document care să confirme titlul legal de proprietate asupra incintei;
- 2) o rezoluție prin care se acordă consimțământul consiliului de administrație al societății cooperative de locuințe sau al asociației de condominiu, dacă este necesar, sau o

declarație că rezoluția prin care se acordă consimțământul nu a fost comunicată în termenul menționat la articolul 5 alineatul (3) prima teză;

- 3) o declarație conform căreia imobilul respectiv constituie reședința permanentă a solicitantului, în sensul articolului 4 alineatul (2).

4. Declarația menționată la alineatul (3) punctele 2 și 3 este supusă răspunderii penale pentru fals în declarații. Persoana care depune declarația include următoarea clauză: „Sunt conștient de răspunderea penală pentru declarații false”. Această clauză înlocuiește notificarea autorității privind răspunderea penală pentru declarații false.

Articolul 9. Înregistrarea este valabilă pentru o perioadă specificată, care nu depășește 10 ani. Cererea de reînnoire a înscrierii trebuie depusă de locator în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 8, cu cel puțin o lună înainte de expirarea înscrierii în registru. Înregistrările ulterioare se efectuează în conformitate cu normele prevăzute la prima și a doua teză.

Articolul 10. Locatorul are obligația de a comunica registrului orice modificare a datelor menționate la articolul 8 alineatul (2) în termen de 14 zile de la producerea modificărilor respective.

Articolul 11. Șeful districtului sau al municipalității sau primarul refuză înscrierea în registru dacă cererea de înscriere nu îndeplinește cerințele prevăzute la articolul 8 sau dacă nu au trecut 12 luni de la radierea din registru din cauza încălcării dispozițiilor prezentei legi, a rezoluției menționate la articolul 7 alineatul (1) sau dacă, în urma inspecției efectuate, se constată că utilizarea spațiilor pentru închiriere pe termen scurt nu îndeplinește cerințele sanitare, de protecție împotriva incendiilor sau alte cerințe prevăzute de lege.

Articolul 12. 1. Șeful districtului sau al municipalității sau primarul poate radia localul din registru, printr-o hotărâre, în cazul unor încălcări repetate ale ordinii sau securității, survenite de cel puțin trei ori, sau în temeiul dispozițiilor hotărârii menționate la articolul 7 alineatul (1).

2. O cerere justificată de radiere din registru poate fi depusă de asociația de condominiu sau de societatea cooperativă de locuințe care gestionează clădirea în care se află spațiile utilizate pentru închirierea pe termen scurt.

Articolul 13. 1. Înscrierea în registru include informațiile menționate la articolul 8 alineatul (2).

2. Înscrierea în registru, radierea din registru și modificarea datelor din registru la cererea locatorului sunt supuse unei taxe de până la 100 PLN stabilite prin hotărâre a consiliului municipal. Veniturile din taxa de mai sus constituie venituri la bugetul municipalității.

Articolul 14. 1. Șeful districtului sau al municipalității ori primarul sau persoanele autorizate de acesta, precum și unitățile relevante ale Brigăzii Naționale de Pompieri, Inspekția Sanitară de Stat, autoritățile de inspecție a construcțiilor și organismele de administrare a arhitecturii și a clădirilor au dreptul de a inspecta, în cadrul jurisdicției lor locale, respectarea cerințelor referitoare la spațiile în care se efectuează închirierile pe termen scurt. În cazul în care spațiile utilizate pentru închirierea pe termen scurt nu îndeplinesc cerințele, autoritatea de control – cu excepția cazului în care aceasta este șeful districtului sau al municipalității sau primarul – va informa șeful districtului sau al municipalității sau primarul în cauză.

2. Autoritățile menționate la alineatul (1) pot desfășura următoarele activități de control:

- 1) inspectează toate instalațiile legate de utilizarea spațiilor inspectate;
- 2) solicită prezentarea de documente care să confirme respectarea cerințelor necesare pentru exploatarea unui spațiu de închiriere pe termen scurt.

3. Inspekțiile se efectuează din oficiu sau în urma unui raport al autorităților competente sau al rezidenților locuințelor multifamiliale sau unifamiliale, precum și la cererea unei asociații de condominii sau a organului de conducere al unei societăți cooperative de locuințe care administrează clădirea care cuprinde spațiile în care are loc închirierea pe termen scurt.

4. Șeful districtului sau al municipalității, primarul sau persoanele împuternicite de aceștia au dreptul să acționeze în calitate de procuror în cadrul procedurilor privind o infracțiune legată de desfășurarea activității de închiriere pe termen scurt.

5. Șeful districtului sau al municipalității sau primarul solicită Brigăzii Naționale de Pompieri, Inspekției Sanitare de Stat și autorităților de control sau organismelor de administrare a arhitecturii și construcțiilor să ia măsurile corespunzătoare în limitele competențelor lor, în cazul în care, în urma unei inspekții, aceste autorități constată că

operatorul inspectat a încălcat dispozițiile legii sau există suspiciuni întemeiate că ar fi putut avea loc o astfel de încălcare, și transmite dosarul cauzei.

6. Șeful districtului sau al municipalității sau primarul poate solicita asistența comandantului poliției competente la nivel local, dacă acest lucru este necesar pentru efectuarea inspecțiilor la sediile unde se desfășoară închirierea pe termen scurt.

7. La cererea șefului districtului sau al municipalității sau a primarului, comandantul poliției locale are obligația de a asigura asistență polițienească inspectorilor pe durata desfășurării inspecțiilor la sediile unde se desfășoară activități de închiriere pe termen scurt.

8. La cererea șefului districtului sau al municipalității sau a primarului, comandantul poliției competent la nivel local are obligația de a furniza informații cu privire la intervenția justificată a unui ofițer sau a unor ofițeri de poliție în cursul unui incident care constituie o infracțiune penală, o contravenție, o amenințare sau orice altă chestiune relevantă pentru ordinea și siguranța publică, în vederea stabilirii naturii, tipul și circumstanțele incidentului sau ale măsurilor menite să restabilească ordinea și siguranța publică într-un spațiu în care se desfășoară activități de închiriere pe termen scurt, precum și cu privire la modul în care s-a încheiat intervenția poliției sau procedura penală.

Articolul 15. 1. Un operator care prestează servicii de închiriere pe termen scurt trebuie să includă în ofertele sale de închiriere informații cu privire la numărul de înregistrare al sediului în registru, specificând autoritatea competentă responsabilă cu menținerea registrului, precum și informații privind taxele locale aplicabile ca urmare a amplasării sediului și normele stabilite în rezoluția menționată la articolul 7 alineatul (1).

2. Antreprenorii care acționează în calitate de intermediari în încheierea contractelor de închiriere pe termen determinat prin intermediul unei platforme online au obligația, la cererea șefului districtului sau al municipalității sau a primarului, să furnizeze, în termen de o lună, o listă a proprietăților incluse în ofertele de închiriere publicate pe respectiva platformă, în conformitate cu competența teritorială a respectivei autorități.

Articolul 16. 1. Orice persoană care desfășoară o activitate de închiriere pe termen scurt fără a fi înscrisă în registru, sau pe o perioadă mai mare de trei luni în cazul menționat la articolul 4 alineatul (2), sau cu încălcarea dispozițiilor rezoluției menționate la articolul 7, sau care nu își îndeplinește obligațiile prevăzute la articolul 6, articolul 10 sau articolul 15 alineatul (1), este pasibilă de o amendă de până la 50 000 PLN.

2. Procedurile referitoare la aspectele menționate la alineatul (1) se desfășoară în conformitate cu dispozițiile Legii din 24 august 2001 – Codul de procedură în materie de contravenții (Monitorul Oficial din 2025, nr. 860 și 1178).

Articolul 17. Articolul 12 alineatul (3) din Legea din 24 iunie 1994 privind proprietatea asupra spațiilor (Monitorul Oficial din 2021, punctul 1048 și din 2023, punctul 1688) se înlocuiește cu următorul text:

„(3) O hotărâre a proprietarilor de spații poate prevedea o majorare a taxei datorate de proprietarii spațiilor comerciale și ai spațiilor utilizate pentru închirierea pe termen scurt, în temeiul Legii din ... privind închirierea pe termen scurt (Monitorul Oficial, nr. ...), în cazul în care acest lucru este justificat de modul în care sunt utilizate respectivele spații.”.

Art. 18. În Legea din 15 decembrie 2000 privind cooperativele de locuințe (Monitorul Oficial din 2024, punctul 558; și din 2025, punctul 1077), la articolul 4, se introduce următorul alineat (4)⁽²⁾ după alineatul (4)⁽¹⁾:

„(4²): „Cuantumul taxelor menționate la alineatele (1), (2) și (4) poate fi majorat având în vedere costurile mai ridicate de exploatare și întreținere a imobilelor aflate în proprietatea unei cooperative sau a imobilelor comune, care rezultă din prestarea de servicii de închiriere pe termen scurt în spațiile respective, în conformitate cu Legea din ... privind închirierea pe termen scurt (Monitorul Oficial, nr. ...)”.

Articolul 19. Entitățile care desfășurau activități de închiriere pe termen scurt înainte de data intrării în vigoare a legii pot continua să desfășoare aceste activități fără a fi înscrise în registru, în conformitate cu normele în vigoare, pe o perioadă de 12 luni de la data intrării în vigoare a legii.

Articolul 20. Legea intră în vigoare la șase luni de la data anunțului.