



KOMISJA EUROPEJSKA

Bruksela, 7.8.2026
C(2026) 5809 final

Jego Ekscelencja Radosław Sikorski
Minister Spraw Zagranicznych
Al. J. Ch. Szucha 23
00-580 Warszawa
Polska

Dotyczy: Powiadomienia nr 2026/236/PL

Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym (druk sejmowy nr 2353)

Zgłoszenie uwag zgodnie z art. 5 ust. 2 dyrektywy (UE) 2015/1535 z dnia 9 września 2015 r.

Szanowny Panie Ministrze,

W ramach procedury notyfikacji określonej w dyrektywie (UE) 2015/1535¹ w dniu 11 maja 2026 r. władze polskie zgłosiły Komisji „*Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym (druk nr 2353)*” (zwany dalej „zgłoszonym projektem”).

Zgodnie z notyfikacją zgłoszony projekt ma na celu uregulowanie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług najmu krótkoterminowego oraz dostosowanie krajowych ram prawnych do rozporządzenia (UE) 2024/1028 w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych (zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie STR”)². W tym celu w zgłoszonym projekcie wprowadzono obowiązki dla dostawców platform internetowych działających jako pośrednicy w krótkoterminowym najmie nieruchomości mieszkalnych, w tym obowiązki w zakresie przekazywania danych dotyczących działalności i dostosowania interfejsów internetowych.

¹ Dyrektywa (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego, Dz.U. L 241 z 17.9.2015, s. 1.

² Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724, Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024.

W związku ze zgłoszonym projektem w dniu 2 czerwca 2026 r. służby Komisji skierowały do władz polskich wnioski o udzielenie dodatkowych informacji w celu uzyskania wyjaśnień dotyczących środków zawartych w zgłoszonym projekcie. Odpowiedzi udzielone przez władze polskie w dniu 16 czerwca 2026 r. zostały uwzględnione w poniższej ocenie.

Analiza zgłoszonego projektu skłoniła Komisję do przedstawienia poniższych uwag.

Uwagi

I. Ocena w świetle aktu o usługach cyfrowych

Art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu nakłada na „przedsiębiorców pośredniczących w zawieraniu usług najmu terminowej internetowej platformy handlowej” obowiązek przekazania, na wniosek właściwego organu gminnego, wykazu obiektów ogłaszanych w ramach ich usług. Komisja uważa, że w zakresie, w jakim art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu przewiduje uprawnienie do nakładania obowiązków na dostawców internetowych platform handlowych – lub, jak określono w rozporządzeniu (UE) 2022/2065 (akt o usługach cyfrowych), platformy internetowe umożliwiające konsumentom zawieranie z przedsiębiorcami umów na odległość (zob. art. 29–32 tego aktu) – ten przepis zgłoszonego projektu może wchodzić w zakres stosowania aktu o usługach cyfrowych³.

Komisja pragnie zauważyć, że w zakresie, w jakim zgłoszony projekt nakłada obowiązek na dostawców internetowych usług pośrednich, wchodzi on w przedmiotowy zakres stosowania aktu o usługach cyfrowych, uznając jednocześnie, że w rozporządzeniu w sprawie STR ustanowiono dalsze obowiązki uzupełniające.

Komisja przypomina, że celem aktu o usługach cyfrowych jest przyczynienie się do prawidłowego funkcjonowania rynku wewnętrznego w zakresie usług pośrednich poprzez ustanowienie w pełni zharmonizowanych przepisów zapewniających bezpieczne, przewidywalne i budzące zaufanie środowisko internetowe. W szczególności ustanowiono w nim w pełni zharmonizowane przepisy mające zastosowanie do dostawców internetowych usług pośrednich, w tym platform internetowych, aby przyczynić się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego w celu zapewnienia bezpiecznego, przewidywalnego i budzącego zaufanie środowiska internetowego⁴. Zapewnienie użytkownikom bezpiecznego, przejrzystego i odpowiedzialnego środowiska internetowego jest również jednym z głównych celów aktu o usługach cyfrowych, jak wyjaśniono w motywach 24, 40 i 72–74 tego aktu.

W tym zakresie sekcja 4 rozdziału III aktu o usługach cyfrowych przewiduje dodatkowe obowiązki mające zastosowanie do dostawców internetowych platform handlowych. Zgodnie z art. 30 ust. 1 aktu o usługach cyfrowych ci dostawcy usług zapewniają, aby przedsiębiorcy mogli korzystać z ich internetowych platform handlowych wyłącznie w

³ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych), Dz.U. L 277 z 27.10.2022, s. 1.

⁴ Akt o usługach cyfrowych, motyw 9.

przypadku, gdy dostawcy wcześniej uzyskali od nich szereg informacji, w tym imię i nazwisko lub nazwę, adres, numer telefonu i adres e-mail przedsiębiorców, dokumenty tożsamości lub dokumenty identyfikacyjne i dane rachunku płatniczego tych przedsiębiorców, informacje o rejestrze przedsiębiorców, w którym są zarejestrowani, oraz ich numer rejestracyjny i oświadczenie zobowiązujące do przestrzegania mających zastosowanie przepisów prawa Unii. Art. 30 ust. 2 i 3 aktu o usługach cyfrowych nakłada również na dostawców internetowych platform handlowych obowiązek dołożenia wszelkich starań w celu oceny, czy informacje przekazane przez przedsiębiorców i wymienione w art. 30 ust. 1 lit. a)–e) aktu o usługach cyfrowych są wiarygodne i pełne, a także obowiązek zwrócenia się o poprawienie lub uzupełnienie tych informacji (w razie potrzeby) oraz, w przypadku niepełnego zastosowania się do takiego żądania, obowiązek zawieszenia świadczenia usług. Art. 30 ust. 6 aktu o usługach cyfrowych stanowi, że dostawcy internetowych platform handlowych ujawniają informacje uzyskane na podstawie art. 30 wyłącznie wówczas, gdy takie ujawnienie jest wymagane na mocy mającego zastosowanie prawa, w tym na mocy nakazów wydanych na podstawie art. 10 aktu o usługach cyfrowych lub przez właściwe organy lub Komisję w ramach wykonywania ich zadań wynikających z aktu o usługach cyfrowych.

W art. 15, 24 i 43 aktu o usługach cyfrowych określono szczególne dodatkowe obowiązki sprawozdawcze w zakresie przejrzystości dla dostawców usług pośrednich i platform internetowych, w tym zwiększone obowiązki dostawców bardzo dużych platform internetowych.

Komisja przypomina, że akt o usługach cyfrowych jest horyzontalnym instrumentem ustawodawczym, który w pełni harmonizuje przepisy dotyczące świadczenia usług pośrednich w Unii.

W związku z tym państwa członkowskie nie powinny przyjmować ani utrzymywać dodatkowych wymogów krajowych dotyczących kwestii wchodzących w zakres aktu o usługach cyfrowych, a wymogi krajowe nie powinny wykraczać poza zakres przewidziany w akcie o usługach cyfrowych.

Po pierwsze, art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu uprawnia władze gminne do zwracania się do dostawców internetowych platform handlowych o udzielenie informacji dotyczących obiektów ogłaszanych w ramach ich usług. Obowiązki w zakresie identyfikowalności ustanowiono w art. 30 aktu o usługach cyfrowych, w którym określono kompletny i zharmonizowany zestaw obowiązków dotyczących informacji, które dostawcy platform internetowych muszą uzyskać od przedsiębiorców i zweryfikować. Art. 30 aktu o usługach cyfrowych stanowi również, że dostawcy platform internetowych mogą ujawniać informacje stronom trzecim wyłącznie w przypadkach, gdy wymaga tego obowiązujące prawo, w tym na mocy nakazów wydanych zgodnie z art. 10 aktu o usługach cyfrowych lub przez właściwe organy lub Komisję w celu wykonywania ich zadań wynikających z aktu o usługach cyfrowych. Gdyby art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu należało interpretować w ten sposób, że wprowadza on sektorowy obowiązek ujawniania informacji, uruchamiany przez organ regionalny i oparty na kryteriach określonych poza ramami aktu o usługach cyfrowych, a

nie jako uprawnienie właściwych organów do zwracania się do zainteresowanych dostawców internetowych platform handlowych o przekazanie takich informacji, przepis ten wykraczałby poza to, co przewiduje art. 30 aktu o usługach cyfrowych.

Po drugie, Komisja odnotowuje, że art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu uprawnia właściwy organ gminny do zwrócenia się do dostawców internetowych platform handlowych o przekazanie wykazu obiektów publikowanych w ramach ich usług oraz nakłada na tych dostawców obowiązek przekazania żądanych informacji w terminie jednego miesiąca. W tym względzie, chociaż nie harmonizują one w pełni przepisów mających zastosowanie do nakazów krajowych, w art. 9 i 10 aktu o usługach cyfrowych określono pewne minimalne warunki, które muszą być spełnione w przypadku nakazów przekazania informacji lub podjęcia działań w odniesieniu do określonych treści. Państwa członkowskie są zobowiązane do zapewnienia, aby wszelkie takie nakazy były przyjmowane zgodnie z wymogami określonymi w ust. 2 tych przepisów w celu uruchomienia dodatkowych obowiązków ustanowionych w ust. 1 tych przepisów w odniesieniu do dostawców usług pośrednich (mianowicie obowiązku informowania organu wydającego o skutkach takich nakazów). Ze zgłoszonego projektu nie wynika jasno, czy tak będzie w przypadku, gdy właściwy organ gminny skieruje wniosek do dostawcy internetowej platformy handlowej zgodnie z art. 15 ust. 2. Komisja zwraca się do władz polskich o rozważenie, czy właściwe byłoby dalsze doprecyzowanie zgłoszonego projektu, a w każdym razie o uwzględnienie tej kwestii przy jego stosowaniu.

Komisja uważa zatem, że o ile art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu można by interpretować jako nakładający dodatkowe obowiązki na dostawców internetowych platform handlowych wykraczające poza ramy określone w akcie o usługach cyfrowych, byłoby to – z powodów przedstawionych powyżej – niezgodne ze skutkiem pełnej harmonizacji wynikającym z tego aktu.

W związku z tym Komisja przyjmuje do wiadomości odpowiedź władz polskich na wniosek o dodatkowe informacje przesłany przez służby Komisji, zgodnie z którą *„art. 15 ust. 2 ustawy okazał się zbędny i zostanie skreślony w drodze poprawki podczas rozpatrywania projektu przez komisje sejmowe”*.

Komisja z zadowoleniem przyjmuje te proponowane zmiany, ponieważ wydaje się, że skreślenie art. 15 ust. 2 zgłoszonego projektu rozwiewa wyżej wymienione obawy dotyczące wzajemnego oddziaływania tego przepisu z ramami ustanowionymi przez akt o usługach cyfrowych.

Komisja zauważa jednak, że władze polskie przedstawiają jedynie fragment proponowanych zmian w swojej odpowiedzi na wniosek o dodatkowe informacje przesłany przez służby Komisji. Ponieważ zmieniony tekst nie został przekazany, służby Komisji nie są w stanie dokonać oceny zmienionych przepisów w całości, w tym ich zgodności z aktem o usługach cyfrowych.

II. Ocena w świetle rozporządzenia w sprawie najmu krótkoterminowego

Rozporządzenie (UE) 2024/1028 (rozporządzenie w sprawie najmu krótkoterminowego, zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie STR”) zawiera w rozdziale II przepisy, których państwa członkowskie muszą przestrzegać, jeśli zamierzają wprowadzić system rejestracji najmu krótkoterminowego. Art. 4 i 5 określają zakres oraz różne cechy, jakie musi posiadać procedura rejestracji. Wydaje się, że zgłoszony projekt nie zawiera żadnego odniesienia do rozporządzenia w sprawie STR, co powoduje niepewność co do tego, czy art. 4 i 5 rozporządzenia w sprawie STR zostały uwzględnione.

Ponadto ze zgłoszonego projektu wynika, że władze polskie zamierzają wykorzystywać informacje związane z systemem rejestracji do celów podatkowych. Komisja pragnie przypomnieć, że zgodnie z art. 5 ust. 5 rozporządzenia w sprawie STR – „[...] Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmującego na podstawie ust. 1 i 2 były przetwarzane wyłącznie w celu nadania numeru identyfikacyjnego i zapewnienia zgodności z mającymi zastosowanie przepisami państwa członkowskiego dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia”.

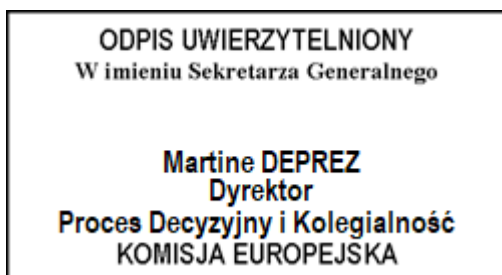
Ponadto, zgodnie z art. 13 zgłoszonego projektu, okazuje się, że władze polskie zamierzają również nałożyć opłatę za rejestrację obiektów wykorzystywanych jako miejsca zakwaterowania w ramach najmu krótkoterminowego. W tym kontekście rozporządzenie w sprawie STR, a w szczególności jego art. 4 ust. 3 lit. b), stanowi, że „procedury rejestracji są dostępne w internecie oraz są w miarę możliwości bezpłatne lub podlegają rozsądnej i proporcjonalnej opłacie [...]”. W motywie 10 rozporządzenia w sprawie STR dodano, że wysokość opłaty „[...] nie powinna przekraczać kosztu danej procedury administracyjnej”. Komisja zauważa, że ze zgłoszonego tekstu nie wynika jasno, czy spełnione zostały warunki określone w rozporządzeniu w sprawie STR.

Komisja zwraca się do władz polskich o uwzględnienie powyższych uwag.

Komisja przypomina ponadto, że po przyjęciu ostatecznego tekstu należy go przekazać Komisji zgodnie z art. 5 ust. 3 dyrektywy (UE) 2015/1535.

Z poważaniem

W imieniu Komisji



Kerstin JORNA
Dyrektor Generalna
Dyrekcja Generalna ds. Rynku
Wewnętrznego, Przemysłu,
Przedsiębiorczości i MŚP