

A T T

ta' ...

dwar il-kirjiet għal żmien qasir^{1), 2)}

Artikolu 1. L-Att jistabbilixxi r-regoli li jirregolaw il-kirjiet għal żmien qasir.

Artikolu 2. Il-kiri għal żmien qasir huwa servizz, ipprovdut bi hlas, li jinvolvi l-kiri ta' dar indipendenti bl-ghamara, appartament jew parti minnu, minn hawn 'il quddiem imsejjah "il-bini", ipprovdut skont kuntratt uniku għal perjodu li ma jaqbiżx it-30 jum, imwettaq fuq bażi permanenti jew temporanja, permezz ta' pjattaforma kummerċjali online skont it-tifsira tal-Artikolu 2(8) tal-Att tat-30 ta' Mejju 2014 dwar id-Drittijiet tal-Konsumatur (il-Ġurnal tal-Liġijiet [Dziennik Ustaw] tal-2024, il-punt 1796; u tal-2025, il-punt 1172) jew bi kwalunkwe mod ieħor. Il-kiri jista' jinkludi wkoll servizzi oħra, bħat-tindif jew il-forniment ta' bjankerija tas-sodda.

Artikolu 3. Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma japplikawx għal stabbilimenti li jipprovdu servizzi ta' lukandi skont l-Att tad-29 ta' Awwissu 1997 dwar is-servizzi ta' lukandi u s-servizzi ta' mexxejja turistiċi u gwidi turistiċi (il-Ġurnal tal-Liġijiet tal-2023, il-punt 1944).

Artikolu 4. 1. L-operatur ta' kiri għal żmien qasir jista' jkun persuna fiżika, persuna ġuridika jew unità organizzattiva mingħajr personalità ġuridika, irrispettivament mill-bażi ġuridika għall-użu tagħhom tal-proprjetà.

2. Il-bini li jikkostitwixxi r-residenza permanenti tal-lokatur skont it-tifsira tal-Artikolu 25(1) tal-Att tal-24 ta' Settembru 2010 dwar ir-reġistrazzjoni tal-popolazzjoni (il-Ġurnal tal-Liġijiet tal-2025, il-punti 274, 1006, 1176, 1191, 1216 u 1301) jista' jinkera għal

¹⁾ Dan l-Att għe notifikat lill-Kummissjoni Ewropea fi ... taht in-numru ..., skont l-Artikolu 4 tar-Regolament tal-Kabinett tat-23 ta' Diċembru 2002 dwar il-mod li bih tiffunzjona s-sistema tan-notifika nazzjonali tal-istandards u l-funzjonijiet tal-atti legali (il-Ġurnal tal-Liġijiet, il-punt 2039 u tal-2004, il-punt 597), li jimplimenta d-Direttiva (UE) 2015/1535 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-9 ta' Settembru 2015 li tistabbilixxi proċedura għall-ghoti ta' informazzjoni fil-qasam tal-istandards u r-regolamenti tekniċi u tar-regoli dwar is-servizzi tas-Socjeta' tal-Informatika (ĠU L 241, 17.9.2015, p. 1).

²⁾ Dan l-Att jemenda l-Atti li ġejjin: l-Att tal-24 ta' Ġunju 1994 dwar is-Sjieda tal-Bini u l-Att tal-15 ta' Diċembru 2000 dwar il-Kooperattivi tal-Akkomodazzjoni.

żmien qasir dment li t-tul totali tal-kirja għal żmien qasir ma jaqbiżx it-3 xhur għal kull sena kalendarja.

Artikolu 5. 1. L-operat ta' negozju li jinvolvi l-kiri ta' bini għal żmien qasir, bl-eċċezzjoni tal-kiri għal żmien qasir imsemmi fl-Artikolu 4(2):

- 1) li jkun parti minn bini li għalih għet stabbilita assoċjazzjoni tal-kondominju jehtiegħ il-kunsens ta' dik l-assoċjazzjoni;
- 2) għet minn kooperattiva tal-akkomodazzjoni, tirrikjedi l-approvazzjoni tal-bord ta' dik il-kooperattiva tal-akkomodazzjoni.

2. Assoċjazzjoni tal-kondominju jew il-bord manigerjali ta' kooperattiva tal-akkomodazzjoni tista' tirrifjuta l-kunsens jekk il-kiri għal żmien qasir jikser ir-regolamenti dwar is-saħħa, is-sikurezza kontra n-nirien u rekwiżiti oħra stabbiliti f'regolamenti separati jew fir-riżoluzzjoni msemija fl-Artikolu 7(2), jew jekk il-kiri għal żmien qasir tal-bini sal-lum ikun fixxkel l-ordni pubbliku jew ikkomprometta s-sikurezza. Kwalunkwe rifjut ta' għoti ta' kunsens għandu jiddikjara r-raġunijiet li fuqhom ikun ibbażat.

3. L-approvazzjoni jew ir-rifjut għandhom jingħataw f'forma ta' riżoluzzjoni li tintbagħat lill-applikant fi żmien mhux aktar minn 6 xhur mid-data tas-sottomissjoni tal-applikazzjoni. In-nuqqas li tiġi rispettata l-iskadenza speċifikata fl-ewwel sentenza għandu jitqies li jikkostitwixxi kunsens. Fejn ma jkunx possibbli li tintbagħat riżoluzzjoni lill-applikant bil-mod adottat mill-kooperattiva tal-akkomodazzjoni jew l-assoċjazzjoni tal-kondominju għan-notifika tad-dokumenti, l-Artikolu 44 tal-Att tal-14 ta' Ġunju 1960 – Kodiċi tal-Proċedura Amministrattiva (il-Ġurnal tal-Liġijiet tal-2024, il-punt 572; u tal-2025, il-punt 769) għandu japplika mutatis mutandis.

4. Applikant jista' jikkontesta riżoluzzjoni tal-assoċjazzjoni tal-kondominju jew tal-bord manigerjali ta' kooperattiva tal-akkomodazzjoni quddiem il-qorti distrettwali fi żmien sitt ġimgħat minn meta jirċievi r-riżoluzzjoni, fuq il-bażi li din tmur kontra l-liġi.

5. Qabel ma jibda kiri għal żmien qasir, il-lokatur huwa meħtieġ jipprovdi lill-assoċjazzjoni tal-kondominju jew lill-kooperattiva tal-akkomodazzjoni b'numru tat-telefown li fih tista' tiġi kkuntattjata l-persuna responsabbli għall-ġestjoni tal-kiri għal żmien qasir.

Artikolu 6. Fid-daħla tal-bini li jkun qed jinkera għal żmien qasir, il-lokatur għandu juri avviz li jgħid li l-bini qed jinkera għal żmien qasir.

Artikolu 7. 1. Il-kunsill muniċipali għandu, permezz ta' riżoluzzjoni, jistabbilixxi regoli dettaljati li jirregolaw il-kirjiet għal żmien qasir fi ħdan il-muniċipalità.

2. Fir-riżoluzzjoni msemmija fil-paragrafu 1, il-kunsill muniċipali jista', b'mod partikolari, jintroduċi:

- 1) projbizzjoni fuq t-tqegħid għad-dispożizzjoni ta' bini għal kirjiet għal żmien qasir f'partijiet tal-muniċipalità;
- 2) il-limitu tal-għadd ta' jiem ta' kiri għal żmien qasir fis-sena għal bini għajr dak imsemmi fl-Artikolu 4(2);
- 3) ir-rekwiżiti minimi għall-ispazju li jista' jintuża tal-bini mikri skont l-għadd ta' persuni li lilhom tista' tinkera;
- 4) kundizzjonijiet addizzjonali ta' protezzjoni min-nar, b'mod partikolari biex il-proprietajiet jiġu mġhammra b'installazzjoni tal-gass jew b'fuklar li jahdem bl-injam.

Artikolu 8. 1. L-operat ta' negozju tal-kiri għal żmien qasir jehtieg registrazzjoni fir-registru tal-kiri għal żmien qasir, minn hawn 'il quddiem imsejjaħ 'ir-registru', li huwa miżmum mill-kap tal-awtorità lokali (il-kap tal-muniċipalità, is-sindku) tal-muniċipalità fejn jinsab il-bini soġġett għall-kiri għal żmien qasir.

2. Id-deċiżjoni li jiddaħħal bini fir-registru tinħareġ malli tasal applikazzjoni li jkun fiha:

- 1) l-isem jew l-isem kummerċjali tal-applikant;
- 2) l-indirizz jew l-uffiċċju registrat tal-applikant;
- 3) data relatata mal-bini li se jinkera:
 - a) l-indirizz,
 - b) jekk il-kera tinkludix il-bini kollu jew parti minnu biss,
 - c) spazju ta' art li tista' tintuża,
 - d) it-terminu tal-kiri fil-każ ta' persuna fiżika, fiċ-ċirkostanzi msemmija fl-Artikolu 4(2);
- 4) l-isem, il-kunjom u n-numru tat-telefown fejn tista' tintlaħaq il-persuna responsabbli għall-ġestjoni tal-kiri għal żmien qasir.

3. Dan li ġej għandu jiġi meħmuż mal-applikazzjoni:

- 1) dokument li jikkonferma t-titolu legali għall-bini;
- 2) riżoluzzjoni li tagħti l-kunsens mill-bord manigerjali tal-kooperattiva tal-akkomodazzjoni jew tal-assoċjazzjoni tal-kondomini, fejn meħtieġ, jew dikjarazzjoni li

r-riżoluzzjoni li taghti l-kunsens ma gietx skontata fil-limitu ta' żmien imsemmi fl-ewwel sentenza tal-Artikolu 5(3);

3) dikjarazzjoni li l-bini huwa r-residenza permanenti tal-applikant, kif imsemmi fl-Artikolu 4(2).

4. Id-dikjarazzjoni msemmija fil-paragrafu 3(2) u (3) ghandha tkun soġġetta għal responsabbiltà kriminali għall-ghamla ta' dikjarazzjonijiet falzi. Il-persuna li tissottometti d-dikjarazzjoni ghandha tinkludi l-klawżola li ġejja fiha: “Ninsab konxju tar-responsabbiltà kriminali li nagħmel dikjarazzjonijiet foloz”. Din il-klawżola tissostitwixxi l-avviż tal-awtorità dwar ir-responsabbiltà penali biex isiru dikjarazzjonijiet foloz.

Artikolu 9. Ir-registrazzjoni ghandha tkun valida għal perjodu speċifikat, li ma jaqbiżx l-10 snin. Applikazzjoni għat-tigdid tal-entrata trid tiġi ppreżentata mil-lokatur f'konformità mal-proċedura stabbilita fl-Artikolu 8, mhux aktar tard minn xahar qabel ma tiskadi l-entrata fir-registru. L-entrati sussegwenti isiru skont ir-regoli stabbiliti fl-ewwel u t-tieni sentenza.

Artikolu 10. Il-lokatur huwa mehtieġ jirrapporta kwalunkwe bidla fid-data msemmija fl-Artikolu 8(2) lir-registru fi żmien 14-il jum minn meta jseħhu tali bidliet.

Artikolu 11. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità jew is-sindku għandu jirrifjuta d-dhul fir-registru jekk l-applikazzjoni għad-dhul ma tissodisfax ir-rekwiżiti stabbiliti fl-Artikolu 8 jew jekk ma jkunux għaddew 12-il xahar mit-tneħħija mir-registru minhabba ksur tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, tar-riżoluzzjoni msemmija fl-Artikolu 7(1), jew jekk, bħala riżultat tal-ispezzjoni mwettqa, jinstab li l-użu tal-bini għall-kiri għal żmien qasir ma jissodisfax ir-rekwiżiti sanitarji, tas-sikurezza kontra n-nirien jew rekwiżiti oħra stabbiliti mill-ligi.

Artikolu 12. 1. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità, jew is-sindku, jista' jneħhi l-bini mir-registru, permezz ta' deċiżjoni, f'każ ta' ksur ripetut tal-ordni jew tas-sigurtà f'mill-inqas tliet okkażjonijiet, jew skont id-dispożizzjonijiet tar-riżoluzzjoni msemmija fl-Artikolu 7(1).

2. Talba ġustifikata għat-tneħħija mir-registru tista' tiġi sottomessa mill-assoċjazzjoni tal-kondominju jew mill-kooperattiva tal-akkomodazzjoni li timmaniġġja l-bini li fih jinsab il-bini użat għall-kiri għal żmien qasir.

Artikolu 13. 1. Id-dhul fir-registru għandu jinkludi d-dettalji msemmija fl-Artikolu 8(2).

2. Id-dhul fir-registru, it-tnehhija mir-registru u l-modifika tad-data tar-registru fuq talba tal-lokatur għandhom ikunu soġġetti għal tariffa ta' mhux aktar minn PLN 100 stabbilita b'riżoluzzjoni tal-kunsill muniċipali. Id-dhul mit-tariffa ta' hawn fuq jikkostitwixxi dhul tal-baġit tal-muniċipalità.

Artikolu 14. 1. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità jew is-sindku jew il-persuni awtorizzati minnhom, kif ukoll l-unitajiet rilevanti tal-Brigata Nazzjonali kontra n-Nirien, l-Ispezzjoni Sanitarja tal-Istat, l-awtoritajiet tal-ispezzjoni tal-kostruzzjoni u l-korpi amministrattivi arkitettoniċi u tal-bini, għandu jkollhom id-dritt li jispezzjonaw, fil-ġurisdizzjoni lokali tagħhom, il-konformità mar-rekwiżiti relatati mal-bini li fih isiru l-kirjiet għal żmien qasir. Jekk il-bini użat għall-kiri għal żmien qasir ma jissodisfax ir-rekwiżiti, l-awtorità ta' spezzjoni – sakemm ma tkunx il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità jew is-sindku – għandha tinnotifika lill-kap rilevanti tad-distrett jew tal-muniċipalità jew lis-sindku.

2. L-awtoritajiet imsemmija fil-paragrafu 1 jistgħu jwettqu l-attivitajiet ta' kontroll li ġejjin:

- 1) jispezzjonaw il-faċilitajiet kollha relatati mal-użu tal-bini spezzjonat;
- 2) jitolbu l-produzzjoni ta' dokumenti li jikkonfermaw il-konformità mar-rekwiżiti meħtieġa għall-operat ta' bini tal-kiri għal żmien qasir.

3. L-ispezzjonijiet jitwettqu ex officio jew wara rapport mill-awtoritajiet rilevanti jew mir-residenti ta' abitazzjonijiet b'aktar minn familja waħda jew b'familja waħda, kif ukoll fuq talba ta' assoċjazzjoni tal-kondomini jew tal-korp governattiv ta' kooperattiva tal-akkomodazzjoni li timmaniġġja l-bini li fih jinsab il-bini fejn isehh il-kiri għal żmien qasir.

4. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità jew is-sindku jew il-persuni awtorizzati minnhom, għandhom id-dritt jaġixxu bħala l-prosekutur pubbliku fil-proċeduri rigward reat relatat mal-operat ta' kirjiet għal żmien qasir.

5. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalità jew is-sindku għandu jitlob lill-Brigata Nazzjonali kontra n-Nirien, lill-Ispezzjoni Sanitarja tal-Istat u lill-awtoritajiet ta' spezzjoni tal-kontroll jew lill-korpi amministrattivi arkitettoniċi u tal-bini biex jieħdu azzjoni xierqa fil-mandat tagħhom, jekk, bħala riżultat ta' spezzjoni, dawn l-awtoritajiet isibu li l-operatur spezzjonat ikun kiser id-dispożizzjonijiet tal-Att jew ikun hemm sospett raġonevoli li seta' sehh tali ksur, u għandhom jibagħtu l-fajl tal-każ.

6. Il-kap tad-distrett jew tal-muniċipalit , jew is-sindku, jista' jitlob lill-kmandant tal-pulizija kompetenti lokalm nt biex jassisti jekk dan ikun me tieg  biex iwettaq spezzjonijiet fil-bini fejn iseh  il-kiri g hal  mien qasir.

7. Fuq talba tal-kap tad-distrett jew tal-muniċipalit  jew tas-sindku, il-kmandant tal-pulizija lokali huwa obligat li jipprovdi assistenza tal-pulizija lill-ispetturi filwaqt li jkunu qed iwettqu spezzjonijiet fil-bini fejn iseh  il-kiri g hal  mien qasir.

8. Fuq talba tal-kap tad-distrett jew tal-muniċipalit  jew tas-sindku, il-kmandant tal-pulizija kompetenti lokalm nt huwa obligat li jipprovdi informazzjoni dwar l-intervent g stifikat ta' uffiċjal tal-pulizija jew uffiċjali tal-pulizija matul inċident li jikkostitwixxi reat kriminali, reat minuri, theddida jew kwalunkwe kwistjoni o ra rilevanti g hall-ordni u s-sikurezza pubblika, bil- sieb li ji u ddeterminati n-natura, it-tip u  - irkostanzi tal-inċident jew ta' mi uri mmirati lejn ir-restawr tal-ordni u s-sikurezza pubblika f' bini fejn iseh  il-kiri g hal  mien qasir, u dwar il-mod li bih g ew konklu i l-intervent tal-pulizija jew il-proċedimenti kriminali.

Artikolu 15: 1. Operatur li jinnegozja f'servizzi ta' kiri g hal  mien qasir huwa me tieg  li jinkludi fl-offerti tieg u ta' kiri informazzjoni dwar in-numru ta' re istrazzjoni tal-bini fir-re istru, filwaqt li jispeċifika l-awtorit  kompetenti responsabbli g a - amma tar-re istru, kif ukoll informazzjoni dwar l-imposti lokali applikabbli min abba l-post tal-bini u r-regoli stabbiliti fir-ri oluzzjoni msemmija fl-Artikolu 7(1).

2. L-imprendituri li ja ixxu b hala intermedjarji fil-konkluzjoni ta' servizzi ta' kiri g hal terminu fiss permezz ta' suq online huma me tiega, fuq talba tal-kap tad-distrett jew tal-muniċipalit  jew tas-sindku, li jipprovdu, fi  mien xahar, lista tal-proprietajiet elenkati fl-offerti ta' kiri ppubblikati fuq dik il-pjattaforma, f'konformit  mal- urisdzizzjoni territorjali ta' dik l-awtorit .

Artikolu 16. 1. Kwalunkwe persuna li topera kiri g hal  mien qasir ming ajr ma tidda  hal fir-re istru, jew g hal perjodu li jaqbe  it-tliet xhur fil-ka  imsemmi fl-Artikolu 4(2), jew bi ksur tad-dispo izzjonijiet tar-ri oluzzjoni msemmija fl-Artikolu 7, jew li tonqos milli tissodisfa l-obbligi stabbiliti fl-Artikolu 6, l-Artikolu 10 jew l-Artikolu 15(1), g andha tkun so g etta g hal multa sa PLN 50 000.

2. Il-proċedimenti li jikkonċernaw il-kwistjonijiet imsemmija fil-paragrafu 1 għandhom jitwettqu skont id-dispożizzjonijiet tal-Att tal-24 ta' Awwissu 2001 – Kodiċi ta' Proċedura f'Kawzi ta' Reati Żleali (il-Ġurnal tal-Liġijiet tal-2025, il-punti 860 u 1178).

Artikolu 17. L-Artikolu 12(3) tal-Att tal-24 ta' Ġunju 1994 dwar il-Sjieda tal-Bini (il-Ġurnal tal-Liġijiet 2021, il-punt 1048; u tal-2023, il-punt 1688) huwa sostitwit b'dan li ġej:

“3. Riżoluzzjoni tas-sidien tal-bini tista' tipprevedi żieda fl-imposta pagabbli mis-sidien ta' bini kummerċjali u bini użat għal kirjiet għal żmien qasir skont l-Att ta' ... dwar kirjiet għal żmien qasir (il-Ġurnal tal-Liġijiet, il-punt ...), fejn dan ikun iġġustifikat mill-mod li bih jintuża tali bini.”.

Artikolu 18. Fl-Att tal-15 ta' Diċembru 2000 dwar il-Kooperattivi tal-Akkomodazzjoni (il-Ġurnal tal-Liġijiet tal-2024, il-punt 558; u tal-2025, il-punt 1077), fl-Artikolu 4, jiddaħħal il-paragrafu 4² li ġej wara l-paragrafu 4¹:

“4². L-ammont tat-tariffi msemmija fil-paragrafi 1, 2 u 4 jista' jizzied minhabba l-ispejjeż oghla tal-operat u tal-manutenzjoni ta' proprjetajiet li huma proprjetà ta' kooperattiva jew proprjetajiet komuni, li jirriżultaw mill-provvista ta' servizzi ta' kiri għal żmien qasir fil-bini skont l-Att ta' ... dwar il-kirjiet għal żmien qasir (il-Ġurnal tal-Liġijiet, il-punt ...).“.

Artikolu 19. L-entitajiet li kienu involuti f'kirjiet għal żmien qasir qabel id-data tad-dhul fis-seħh tal-Att jistgħu jkomplu jagħmlu dan minghajr ma jiddaħħlu fir-registru, skont ir-regoli eżistenti, għal perjodu ta' 12-il xahar mid-data tad-dhul fis-seħh tal-Att.

Artikolu 20. L-Att għandu jidhol fis-seħh sitt xhur wara l-jum tat-thabbir.