

L A G

av den

om korttidsuthyrning^{1,2)}

Artikel 1. I lagen fastställs reglerna för korttidsuthyrning.

Artikel 2. Korttidsuthyrning är en tjänst som tillhandahålls mot en avgift som inbegriper uthyrning av ett möblerat småhus, en lägenhet eller en del därav, nedan kallad ”lokalerna”, som tillhandahålls inom ramen för ett enda avtal för en period som inte överstiger 30 dagar, som utförs permanent eller tillfälligt via en handelsplattform på nätet i den mening som avses i artikel 2.8 i lagen av den 30 maj 2014 om konsumenträttigheter (Polens officiella tidning [Dziennik Ustaw] 2024, punkt 1796, och från 2025, punkt 1172) eller på något annat sätt. Hyran kan också omfatta andra tjänster, såsom städning eller tillhandahållande av sängkläder.

Artikel 3. Bestämmelserna i denna lag gäller inte verksamheter som tillhandahåller hotelltjänster enligt lagen av den 29 augusti 1997 om hotelltjänster samt reseledares och turistguiders tjänster (Polens officiella tidning 2023, punkt 1944).

Artikel 4. 1. Operatören av en korttidsuthyrning kan vara en fysisk person, en juridisk person eller en organisatorisk enhet utan status som juridisk person, oavsett den rättsliga grunden för deras användning av egendomen.

2. Lokaler som utgör hyresvärdens permanenta bostad i den mening som avses i artikel 25.1 i lagen av den 24 september 2010 om folkbokföring (Polens officiella tidning 2025, punkterna 274, 1006, 1176, 1191, 1216 och 1301) får hyras ut på kortfristig basis under förutsättning att den sammanlagda varaktigheten av det kortvariga hyresavtalet inte överstiger 3 månader per kalenderår.

¹)Denna förordning anmäldes till Europeiska kommissionen den med nummer, i enlighet med 4 § i regeringsförordningen av den 23 december 2002 om det sätt på vilket det nationella systemet för anmälan av standarder och rättsakter fungerar (Polens officiella tidning, punkt 2039, och från 2004, punkt 597), genom vilken Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster (harmonisering) (EUT L 241, 17.9.2015, s. 1) genomförs.

²) Genom denna lag ändras följande lagar: lagen av den 24 juni 1994 om ägande av lokaler och lagen av den 15 december 2000 om bostadskooperativ.

Artikel 5. 1. För att bedriva verksamhet som inbegriper korttidsuthyrning av lokaler, med undantag för sådan korttidsuthyrning som avses i artikel 4.2,

- 1) om lokalen är en del av en fastighet för vilken en bostadsrättsförening har bildats krävs samtycke från den bostadsrättsföreningen,
- 2) om lokalen förvaltas av ett bostadskooperativ krävs godkännande av bostadskooperativets styrelse.

2. En bostadsrättsförening eller styrelsen för ett bostadskooperativ får vägra samtycke om korttidsuthyrningen skulle strida mot hälso- och brandsäkerhetsföreskrifter och andra krav som fastställs i särskilda föreskrifter eller i det beslut som avses i artikel 7.2, eller om korttidsuthyrningen av lokalen hittills har stört den allmänna ordningen eller äventyrat säkerheten. Varje beslut om att inte bevilja samtycke ska innehålla en motivering.

3. Godkännande eller avslag ska meddelas i form av ett beslut som delges sökanden inom högst 6 månader från den dag då ansökan lämnades in. Underlåtenhet att iaktta den tidsfrist som anges i första meningen ska anses utgöra samtycke. Om det inte är möjligt att delge sökanden ett beslut på det sätt som bostadskooperativet eller bostadsrättsföreningen har antagit för delgivning av handlingar ska artikel 44 i lagen av den 14 juni 1960 – förvaltningsprocesslagen (Polens officiella tidning 2024, punkt 572, och 2025, punkt 769) gälla i tillämpliga delar.

4. En sökande kan överklaga ett beslut som fattats av bostadsrättsföreningen eller av styrelsen för ett bostadskooperativ vid tingsrätten inom sex veckor från det att beslutet mottagits med motiveringen att det strider mot lagen.

5. Innan en korttidsuthyrning påbörjas är hyresvärden skyldig att förse bostadsrättsföreningen eller bostadskooperativet med ett telefonnummer på vilket den person som ansvarar för korttidsuthyrningen kan nås.

Artikel 6. Vid ingången till den lokal som hyrs ut på korttid måste hyresvärden sätta upp en skylt där det framgår att lokalen hyrs ut på korttid.

Artikel 7. 1. Kommunfullmäktige ska genom ett beslut fastställa närmare bestämmelser om korttidsuthyrning inom kommunen.

2. I det beslut som avses i punkt 1 kan kommunfullmäktige bland annat införa

- 1) ett förbud mot att göra lokaler tillgängliga för korttidsuthyrning i delar av kommunen,

- 2) en begränsning för antalet dagar per år för korttidsuthyrning av andra lokaler än de som avses i artikel 4.2,
- 3) minimikrav för den användbara ytan i de hyrda lokalerna beroende på antalet personer som den kan hyras ut till,
- 4) ytterligare brandskyddsvillkor, särskilt när det gäller att förse fastigheter med gasinstallationer eller vedeldade eldstäder.

Artikel 8. 1. För att bedriva verksamhet med korttidsuthyrning krävs registrering i registret över korttidsuthyrning, nedan kallat registret, som förs av chefen för den lokala myndigheten (kommunchefen, borgmästaren) i den kommun där de lokaler som omfattas av korttidsuthyrningen är belägna.

2. Beslutet om att föra in en fastighet i registret fattas efter mottagandet av en ansökan som innehåller

- 1) sökandens namn eller firmanamn,
- 2) sökandens adress eller säte,
- 3) uppgifter om de lokaler som kommer att hyras ut:
 - a) adress,
 - b) om hyresavtalet ska omfatta hela lokalen eller endast en del av den,
 - c) den användbara golvytan,
 - d) hyrestiden för fysiska personer under de omständigheter som avses i artikel 4.2.,
- 4) förnamn, efternamn och det telefonnummer på vilket den person som ansvarar för förvaltningen av korttidsuthyrningen kan nås.

3. Följande ska bifogas till ansökan:

- 1) ett dokument som bekräftar den lagliga äganderätten till lokalerna,
- 2) ett beslut om beviljande av samtycke från styrelsen för bostadskooperativet eller bostadsrättsföreningen, i förekommande fall, eller en förklaring om att beslutet om beviljande av samtycke inte delgavs inom den tidsfrist som avses i artikel 5.3 första meningen,
- 3) en försäkran om att lokalerna är den sökandes permanenta bostad, i enlighet med artikel 4.2.

4. Den förklaring som avses i punkt 3.2 och 3.3 ska omfattas av straffrättsligt ansvar för att lämna oriktiga uppgifter. Den person som lämnar in deklarationen ska inkludera följande

klausul i deklarationen: ”Jag är medveten om det straffrättsliga ansvaret för att lämna oriktiga uppgifter”. Denna klausul ersätter myndighetens meddelande om straffrättsligt ansvar för oriktiga uppgifter.

Artikel 9. Registreringen ska vara giltig under en bestämd period som inte överskrider 10 år. En ansökan om förnyelse av registreringen ska lämnas in av hyresvärden i enlighet med förfarandet i artikel 8 senast en månad innan registreringen i registret upphör att gälla. Efterföljande registreringar görs i enlighet med de regler som anges i första och andra meningen.

Artikel 10. Hyresvärden är skyldig att rapportera eventuella ändringar av de uppgifter som avses i artikel 8.2 till registret inom 14 dagar från att sådana ändringar ägt rum.

Artikel 11. Distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren ska avslå ansökan om registrering om ansökan inte uppfyller de krav som anges i artikel 8 eller om det inte har gått tolv månader sedan avregistreringen på grund av överträdelse av bestämmelserna i denna lag eller av det beslut som avses i artikel 7.1, eller om det vid den genomförda inspektionen konstateras att användningen av lokalerna för korttidsuthyrning inte uppfyller de krav på hygien, brandsäkerhet eller andra krav som föreskrivs i lag.

Artikel 12. 1. Distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren får genom beslut avlägsna lokalen ur registret om det förekommer upprepade överträdelser av ordningen eller säkerheten vid minst tre tillfällen, eller i enlighet med bestämmelserna i det beslut som avses i artikel 7.1.

2. En motiverad begäran om avlägsnande från registret kan lämnas in av bostadsrättsföreningen eller bostadskooperativet som förvaltar den fastighet i vilken de lokaler som används för korttidsuthyrning är belägna.

Artikel 13. 1. Registreringen i registret ska innehålla de uppgifter som avses i artikel 8.2.

2. Registrering i registret, avlägsnande från registret och ändring av registeruppgifterna på hyresvärdens begäran ska ske mot en avgift på upp till 100 zloty som fastställs genom beslut av kommunfullmäktige. Intäkterna från ovannämnda avgift utgör kommunens budgetintäkter.

Artikel 14. 1. Distrikts- eller kommunchefen, borgmästaren eller personer som bemyndigats av dessa, liksom berörda enheter inom den nationella brandkåren, Statens hälsovårdsinspektion, byggnadsinspektionsmyndigheter samt organ för arkitektur- och byggnadsförvaltning, ska ha rätt att inom sitt lokala behörighetsområde kontrollera att kraven uppfylls i de lokaler där korttidsuthyrning bedrivs. Om de lokaler som används för korttidsuthyrning inte uppfyller kraven ska tillsynsmyndigheten – såvida det inte är distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren – underrätta den berörda distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren.

2. De myndigheter som avses i punkt 1 får utföra följande kontrollåtgärder:

- 1) inspektera alla anläggningar med anknytning till användningen av de inspekterade lokalerna,
- 2) begära in handlingar som styrker att de krav som krävs för att driva en lokal för korttidsuthyrning är uppfyllda.

3. Inspektioner genomförs ex officio eller efter en rapport från berörda myndigheter eller boende i flerfamiljshus eller enfamiljshus, samt på begäran av en bostadsrättsförening eller det styrande organet i ett bostadskoopertativ som förvaltar den fastighet som omfattar de lokaler där korttidsuthyrningen äger rum.

4. Distrikts- eller kommunchefen, borgmästaren eller personer som bemyndigats av dessa har rätt att agera som åklagare i ärenden som rör brott i samband med korttidsuthyrningsverksamhet.

5. Distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren ska begära att den nationella brandkåren, Statens hälsovårdsinspektion och tillsynsmyndigheterna eller byggnads- och arkitekturmyndigheterna vidtar lämpliga åtgärder inom sitt ansvarsområde, om dessa myndigheter till följd av en inspektion finner att den inspekterade verksamhetsutövaren har brutit mot bestämmelserna i lagen eller om det föreligger rimlig misstanke om att en sådan överträdelse kan ha skett, och ska vidarebefordra ärendet.

6. Distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren får begära bistånd från den lokalt behöriga polischefen om detta är nödvändigt för att utföra inspektioner i de lokaler där korttidsuthyrningen äger rum.

7. På begäran av distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren är den lokala polischefen skyldig att ge polisiärt stöd till inspektörer medan de utför inspektioner i de lokaler där korttidsuthyrning äger rum.

8. På begäran av distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren är den lokalt behöriga polischefen skyldig att lämna uppgifter om ett eller flera polismäns berättigade ingripande i samband med en händelse som utgör ett brott, en förseelse, ett hot eller någon annan fråga av betydelse för den allmänna ordningen och säkerheten, i syfte att fastställa arten, typen och omständigheterna kring händelsen eller de åtgärder som syftar till att återställa allmän ordning och säkerhet i lokaler där korttidsuthyrning sker, samt hur polisinsatsen eller det straffrättsliga förfarandet avslutades.

Artikel 15 1. En verksamhetsutövare som bedriver verksamhet inom korttidsuthyrning ska i sina uthyrningserbjudanden ange fastighetens registreringsnummer, ange vilken myndighet som ansvarar för registret samt lämna information om de lokala avgifter som gäller på grund av fastighetens läge och de regler som fastställs i det beslut som avses i artikel 7.1.

2. Företagare som fungerar som mellanhänder vid förmedling av tidsbegränsade hyresavtal via en onlineplattform är skyldiga att, på begäran av distrikts- eller kommunchefen eller borgmästaren, inom en månad lämna in en förteckning över de fastigheter som ingår i de uthyrningsannonser som publicerats på plattformen, i enlighet med den myndighetens territoriella behörighet.

Artikel 16. 1. Den som bedriver korttidsuthyrning utan att vara upptagen i registret, eller under en period som överstiger tre månader i det fall som avses i artikel 4.2, eller i strid med bestämmelserna i det beslut som avses i artikel 7, eller som underlåter att fullgöra de skyldigheter som anges i artikel 6, artikel 10 eller artikel 15.1, ska dömas till böter på högst 50 000 PLN.

2. Förfaranden som avser de frågor som avses i punkt 1 ska genomföras i enlighet med bestämmelserna i lagen av den 24 augusti 2001 – Lag om rättegångsförfarande i brottmål (Polens officiella tidning från 2025, punkterna 860 och 1178).

Artikel 17. Artikel 12.3 i lagen av den 24 juni 1994 om äganderätt till fastigheter (Polens officiella tidning 2021, punkt 1048, och 2023, punkt 1688) ska ersättas med följande:

”3. ”Genom ett beslut av fastighetsägarna kan en höjning av den avgift som ska betalas av ägare till kommersiella lokaler och lokaler som används för korttidsuthyrning

föreskrivas enligt lagen av den ... om korttidsuthyrning (Polens officiella tidning, punkt ...), om detta är motiverat med hänsyn till hur sådana lokaler används.”.

Artikel 18. I artikel 4 i lagen av den 15 december 2000 om bostadskooperativ (Polens officiella tidning 2024, punkt 558, och 2025, punkt 1077) ska följande punkt 4² införas efter punkt 4¹:

”4². De avgifter som avses i punkterna 1, 2 och 4 får höjas med hänsyn till de högre kostnaderna för drift och underhåll av fastigheter som ägs av en bostadsrättsförening eller gemensamma fastigheter, vilka uppstår till följd av att korttidsuthyrning bedrivs i lokalerna i enlighet med lagen av den ... om korttidsuthyrning (Polens officiella tidning, punkt ...).”

Artikel 19. Enheter som bedrivit korttidsuthyrning före den dag då lagen trädde i kraft får fortsätta att göra detta utan att föras in i registret, enligt gällande regler, under en period på tolv månader från den dag då lagen trädde i kraft.

Artikel 20. Lagen träder i kraft sex månader efter att den har offentliggjorts.