

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projekt ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Ustawa o najmie krótkoterminowym

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Poseł Kamil Wnuk

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Obecnie występują znaczne problemy związane z usługami najmu o charakterze krótkoterminowym, zwłaszcza związane ofertą lokali dla ruchu turystycznego, dostępną za pomocą popularnych platform internetowych.

Brak regulacji powoduje następujące skutki społeczno-finansowe:

- niedobór mieszkań na najem długoterminowy,
- przekraczający granice absorpcji miejskiej ruch turystyczny,
- naruszanie zasad porządku i bezpieczeństwa,
- szara strefa w zakresie podatków lokalnych i dochodowych,
- zakłócone funkcjonowanie we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych, zmiana przeznaczeń budynków z mieszkalnej na hotelową.

Projekt podejmuje próbę rozwiązania ww. problemów przyznając szerokie kompetencje gminom w zakresie regulacji i kontroli najmu krótkoterminowego oraz w pewnym zakresie wspólnotom mieszkaniowym i spółdzielniom, wyważając interes wynajmujących i pozostałych właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne oddane na najem krótkoterminowy. Projekt ma na celu ukształtowanie prawidłowych relacji między wynajmującymi a lokalną społecznością. Nie eliminuje najmu krótkoterminowego z obiegu dostrzegając, że stanowi on istotne uzupełnienie oferty usług hotelarskich, przyczynia się do poprawy atrakcyjności turystycznej miejscowości i wzrostu dochodów osób żyjących z turystyki.

Brak ustawowych regulacji dotyczących najmu krótkoterminowego pogłębi wskazane wyżej problemy.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➤ Nie

Rodzaj regulowanej materii wyklucza możliwość przygotowania rozwiązań prawnych w aktach prawnych niższego rzędu niż ustawa lub rozwiązań pozaregulacyjnych. Przedstawione w projekcie rozwiązania za punkt wyjścia przyjęły delegowanie kompetencji w zakresie najmu krótkoterminowego na samorządy terytorialne w szerokim zakresie i w węższym na spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty. Uregulowane kwestie ewidencji lokali oddanych w najem krótkoterminowy oraz wyposażono ww. podmioty w instrumenty przeciwdziałania negatywnym zjawiskom najmu krótkoterminowego.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Ustawa wprowadzi instytucję najmu krótkoterminowego jako odrębną usługę prowadzoną na określonych w ustawie warunkach przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem,

Usługa najmu krótkoterminowego dotyczyć będzie świadczenia na podstawie jednej umowy usługi na okres nie dłuższy niż 30 dni umeblowanego domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub ich części.

Ograniczona będzie możliwość najmu lokalu, który jest miejscem pobytu stałego wynajmującego do nie więcej niż 3 miesiące w ciągu roku kalendarzowego

Gminy zostaną zobowiązane do wprowadzania uchwał regulujących szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego,

Wynajmujący przed rozpoczęciem najmu krótkoterminowego będzie musiał spełnić obowiązek wpisu najmu krótkoterminowego, za opłatą, do ewidencji najmu krótkoterminowego prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta),

W przypadku najmu lokalu, który wynajmuje osoba, która nie ma w nim miejsca stałego zamieszkania, wymagana będzie zgoda spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnoty mieszkaniowej zarządzającej nieruchomością, w skład której wchodzi lokal.

Ustawa wprowadzi możliwość kontroli przez gminy lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy, jednocześnie wprowadzając mechanizmy współpracy w tym zakresie z Policją i innymi organami państwowymi odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo oraz porządek w lokalach i budynkach.

Ze względu na to, że najem krótkoterminowy może powodować zwiększone koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wprowadza się możliwość podwyższenia opłat z tego tytułu wynajmującym lokale krótkoterminowo.

Wprowadzona zostanie sankcja za wykroczenia związane z naruszeniem przepisów ustawy w postaci wykroczenia z górnym zagrożeniem karą grzywny do 50 000 zł.

Ze względu na konieczność podjęcia uchwał przez rady gmin w sprawie szczegółowych zasad najmu krótkoterminowego proponuje się, aby ustawa weszła w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Przepis przejściowy zapewni 12-miesięczny okres adaptacyjny podmiotom, które obecnie prowadzą usługi na warunkach najmu krótkoterminowego.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Ustawa będzie miała korzystny wpływ na stosunki społeczne. Wyeliminuje źródła zagrożeń bezpieczeństwa i porządku powodowane brakiem regulacji odnoszących się do najmu krótkoterminowego oraz konfliktów pomiędzy wynajmującymi a pozostałymi właścicielami lokali w sytuacjach, gdy najem krótkoterminowy wiąże się z dodatkowymi uciążliwościami.

Obecnie najem krótkoterminowy nie jest regulowany odrębnymi przepisami, nie ma również bazy danych, która pozwoliłaby na pozyskanie wiarygodnych danych o zakresie zjawiska.

Przyjęcie ustawy w proponowanym kształcie pozwoli samorządom, poprzez ewidencjonowanie działalności, na uzyskanie informacji o zakresie zjawiska najmu krótkoterminowego na terenie ich gminy. Drogą uchwał będzie możliwość reagowania na skutki najmu krótkoterminowego: dostępność mieszkań na najem długoterminowy, poprawę porządku i bezpieczeństwa, zarządzanie płynnością ruchu turystycznego. Baza wynajmujących poprawi ściągalność opłat miejscowych oraz opłat z tytułu wywozu nieczystości.

Projektodawca przewiduje uprawnienia kontrolne dla organów gminy, współpracę z organami ścigania i z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego oraz możliwość pozyskiwania danych z platform pośredniczących w świadczeniu usług najmu krótkoterminowego. Rozwiązania te mają przeciwdziałać naruszeniom porządku i bezpieczeństwa w obrębie nieruchomości, w których znajdują się lokale objęte najmem krótkoterminowym.

Adresatami norm są, oprócz wynajmujących, organy samorządu terytorialnego, organy ścigania, organy prowadzące czynności z zakresu nadzoru architektoniczno-budowlanego, wynajmujący lokale w ramach najmu krótkoterminowego, platformy internetowe, wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, osoby korzystające z usług najmu krótkoterminowego.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt wywoła skutki gospodarcze poprzez lokalne zmiany w zakresie atrakcyjności przeznaczania lokali na najem krótkoterminowy. Wobec braku ewidencji nie sposób wskazać jakiej liczby to dotyczy. Nie wszyscy wynajmują w ramach działalności gospodarczej oraz część nie płaci w ogóle żadnych podatków. Dopiero wprowadzenie obowiązkowej ewidencji pozwoli na ustalenie skali zjawiska.

Dla osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie najmu krótkoterminowego pojawią się nowe obowiązki ewidencyjne oraz związane z prowadzeniem samej działalności. Zakres ingerencji będzie zależał od regulacji przyjętych przez samorządy lokalne.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Wejście w życie ustawy nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

Wejście w życie ustawy spowoduje skutki finansowe w budżetach gmin.

Nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z wprowadzeniem opłaty za wpis do ewidencji najmu krótkoterminowego. Nie można oszacować wzrostu dochodów w przypadku konkretnej gminy ze względu na brak danych, ile lokali zostanie wpisanych do ewidencji. Dodatkowo w związku z wprowadzonymi regulacjami powinny ulec podwyższeniu wpływy z opłaty miejscowej i zdrowiskowej jako efekt „uszczelnienia” systemu ich poboru w gminach, w których obowiązują te opłaty.

Skutkiem wejścia w życie gminy będą wydatki związane z utworzeniem i prowadzeniem ewidencji najmu krótkoterminowego. Ze względu na ograniczony zakres danych gromadzonych w ewidencji oraz dowolność sposobu jej prowadzenia należy uznać, że koszty pokryte zostaną w ramach bieżących wydatków budżetowych, bez konieczności zatrudniania dodatkowych pracowników, a jeśli to nastąpi, będzie dotyczyło gmin, w których rejestrowanych będzie dużo lokali na krótki wynajem i wzrost kosztów pokryty zostanie z większych wpływów za opłaty za wpis do ewidencji.

Prowadzenie ewidencji lokali objętych najmem krótkoterminowym rodzić będzie koszty po stronie samorządów. Wybór sposobu prowadzenia rejestru pozostawiono samorządom, zaś koszty jego prowadzenia częściowo pokryją opłaty od wpisu do ewidencji, zmiany wpisu lub wykreślenia. Posiadanie ewidencji poprawi ściągalność opłat miejscowych czy uzdrowiskowych, co również zasili budżet gminy. Niewykluczone, że osoby, które dotychczas wynajmowały lokale w ramach najmu krótkoterminowego zdecydują się na uczynienie z tego źródła dochodu w ramach działalności gospodarczej, co pozytywnie będzie oddziaływało na finanse publiczne.

Nie można również wykluczyć redukcji dotychczasowych skutków najmu krótkoterminowego związanego ze zwiększonymi kosztami zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w gminie. Rada gminy drogą uchwały będzie mogła wpływać na ograniczenie najmu krótkoterminowego tam, gdzie nasilone są zdarzenia zakłócające porządek i spokój publiczny.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Jak wskazano wyżej źródłem finansowania będą wpływy z opłat za wpis do ewidencji oraz dotychczasowe dochody. W przypadku gmin, w których ewidencja będzie dotyczyć większej liczby lokali zwiększone koszty jej funkcjonowania będą pokrywane w ramach wzrostu wpływów z opłaty miejscowej i uzdrowiskowej.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

Tak, ponieważ:

- zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);

Projekt ustawy zawiera przepisy techniczne w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), w zakresie dotyczącym dodatkowych obowiązków podmiotów prowadzących najem lokali mieszkalnych. Skutkiem wejścia w życie będzie wprowadzenie przepisów określających dodatkowe wymagania w zakresie warunków wynajmowania lokali.

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- Tak

Projekt w prowadzi regulacje dotyczące działalności gospodarczej polegającej na najmie lokali.

Projekt nakłada nowe obowiązki administracyjne w stopniu koniecznym do osiągnięcia zakładanego celu. Obowiązki administracyjne i informacyjne w zakresie wpisu do ewidencji najmu krótkoterminowego oraz prowadzenia usługi najmu krótkoterminowego zostały ukształtowane na minimalnym poziomie gwarantującym wykonywania zadań publicznych przez organy administracji publicznej.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

➤ Tak

Ustawa dotyczy mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Nie ma możliwości proporcjonalnego ograniczenia ich obowiązków administracyjnych, w porównaniu z innymi przedsiębiorcami ze względu na cel ustawy. MSP to zasadnicza grupa podmiotów oferująca najem krótkoterminowy. Zasada proporcjonalności nakładania obowiązków została uwzględniona przy opracowywaniu całego projektu ustawy.

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

➤ Nie