

U S T A W A

z dnia ... r.

o najmie krótkoterminowym^{1), 2)}

Art. 1. Ustawa określa zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego.

Art. 2. Najmem krótkoterminowym jest odpłatna usługa najmu umeblowanego domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub ich części, zwanych dalej „lokałem”, świadczona na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywana stale lub tymczasowo, za pośrednictwem internetowej platformy handlowej w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2024 r. poz. 1796 oraz z 2025 r. poz. 1172) lub w inny sposób. Najem może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątanie lub dostarczenie pościeli.

Art. 3. Przepisów ustawy nie stosuje się do obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1944).

Art. 4. 1. Podmiotem prowadzącym najem krótkoterminowy może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej niezależnie od tytułu prawnego do dysponowania lokalem.

2. Lokal, który jest miejscem pobytu stałego wynajmującego w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2025 r. poz. 274, 1006, 1176, 1191, 1216 i 1301) może być oddany pod najem krótkoterminowy pod warunkiem, że łączny okres najmu krótkoterminowego wynosi nie więcej niż 3 miesiące w ciągu roku kalendarzowego.

¹)Niniejsza ustawa została notyfikowana Komisji Europejskiej w dniu ... r. pod numerem ..., zgodnie z § 4 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), które wdraża postanowienia dyrektywy (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiającej procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (Dz. Urz. UE L 241 z 17.09.2015, str. 1).

²)Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 5. 1. Prowadzenie działalności w zakresie najmu krótkoterminowego lokalu, z wyjątkiem najmu krótkoterminowego, o którym mowa w art. 4 w ust. 2:

- 1) wchodzącego w skład nieruchomości, dla której utworzono wspólnotę mieszkaniową, wymaga zgody tej wspólnoty;
- 2) zarządzanego przez spółdzielnię mieszkaniową, wymaga zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

2. Wspólnota mieszkaniowa albo zarząd spółdzielni mieszkaniowej może odmówić zgody, jeśli wykonywanie najmu krótkoterminowego pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami sanitarnymi, przeciwpożarowymi oraz innymi określonymi odrębnymi przepisami lub przepisami uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 lub wykonywanie najmu krótkoterminowego dotychczas w lokalu naruszało porządek lub bezpieczeństwo. Odmowa wydania zgody zawiera uzasadnienie ze wskazaniem przyczyn odmowy.

3. Zgoda lub jej odmowa jest udzielana w formie uchwały doręczonej wnioskodawcy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Niedotrzymanie terminu określonego w zdaniu pierwszym terminie jest równoznaczne z wydaniem zgody. W razie niemożności doręczenia uchwały wnioskodawcy w sposób przyjęty w spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej dla doręczania pism, stosuje się odpowiednio art. 44 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769).

4. Podmiot występujący o zgodę może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej albo zarządu spółdzielni mieszkaniowej do sądu rejonowego, w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania uchwały, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

5. Przed rozpoczęciem najmu krótkoterminowego wynajmujący zobowiązany jest przekazać do wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej numer telefonu, pod którym będzie dostępna osoba odpowiedzialna za prowadzenie najmu krótkoterminowego.

Art. 6. Przy wejściu do lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego wynajmujący umieszcza informację, że w lokalu prowadzony jest najem krótkoterminowy.

Art. 7. 1. Rada gminy, w drodze uchwały, określa szczegółowe zasady najmu krótkoterminowego na terenie gminy.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może w szczególności wprowadzić:

- 1) zakaz oddawania lokali w najem krótkoterminowy na terenie części gminy;

- 2) limit liczby dni najmu krótkoterminowego w ciągu roku dla lokali, które nie są lokalami, o których mowa w art. 4 ust. 2;
- 3) minimalne wymogi powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w zależności od liczby osób, którym może być wynajęty;
- 4) dodatkowe warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w szczególności w przypadku wyposażenia obiektów w instalację gazową lub kominek opalany drewnem.

Art. 8. 1. Działalność w zakresie najmu krótkoterminowego wymaga wpisu do ewidencji najmu krótkoterminowego, zwanej dalej „ewidencją”, prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca położenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu krótkoterminowego.

2. Decyzję o wpisie do ewidencji wydaje się na wniosek zawierający:

- 1) imię i nazwisko lub firmę wnioskodawcy;
- 2) adres lub siedzibę wnioskodawcy;
- 3) dane dotyczące lokalu lub lokali, które będą wynajmowane:
 - a) adres,
 - b) informację czy najmowi będzie podlegać cały lokal lub jego część,
 - c) powierzchnia użytkowa,
 - d) okres wynajmowania lokalu w przypadku osoby fizycznej, w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2;
- 4) imię, nazwisko i numer telefonu, pod którym będzie dostępna osoba odpowiedzialna za prowadzenie najmu krótkoterminowego.

3. Do wniosku dołącza się:

- 1) dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu;
- 2) uchwałę w sprawie zgody zarządu spółdzielni albo wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli jest wymagana albo oświadczenie, że uchwała w sprawie zgody nie została doręczona w terminie, którym mowa art. 5 ust. 3 zdanie pierwsze;
- 3) oświadczenie, że lokal jest miejscem pobytu stałego wnioskodawcy, o którym mowa w art. 4 ust. 2.

4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 i 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy

odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Art. 9. Wpis do ewidencji dokonywany jest na czas określony, nie dłuższy niż na okres 10 lat. Wniosek o przedłużenie wpisu składany jest przez wynajmującego w trybie określonym w art. 8, nie później niż na miesiąc przed wygaśnięciem wpisu do ewidencji. Kolejne wpisy dokonywane są na zasadach określonych w zdaniu pierwszym i drugim.

Art. 10. Zmiany danych, o których mowa w art. 8 ust. 2, wynajmujący jest obowiązany zgłosić do ewidencji w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia.

Art. 11. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) odmawia wpisu do ewidencji, jeżeli wniosek o wpis nie spełnia wymogów określonych w art. 8 lub nie upłynęło 12 miesięcy od wykreślenia z ewidencji z powodu naruszenia przepisów ustawy, uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1 lub jeżeli w wyniku podjętej kontroli stwierdzono, że przeznaczenie lokalu na najem krótkoterminowy nie spełnia wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych lub innych określonych przepisami prawa.

Art. 12. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wykreślić z ewidencji lokal, w drodze decyzji, w razie powtarzających się co najmniej 3 razy przypadków naruszenia porządku lub bezpieczeństwa lub przepisów uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 1.

2. Z uzasadnionym wnioskiem o wykreślenie z ewidencji może wystąpić wspólnota mieszkaniowa albo spółdzielnia, która zarządza budynkiem, w skład którego wchodzi lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

Art. 13. 1. Wpis do ewidencji obejmuje dane określone w art. 8 ust. 2.

2. Wpis do ewidencji, wykreślenie z ewidencji i zmiana danych ewidencji na wniosek wynajmującego, podlega opłacie w wysokości określonej uchwałą rady gminy, z tym że wysokość opłaty nie może być wyższa niż 100 złotych. Wpływy z opłaty stanowią dochód budżetu gminy.

Art. 14. 1. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione, a także właściwe służby Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz organy nadzoru budowlanego oraz organy administracji architektoniczno-budowlanej, mają prawo kontrolować, w zakresie swojej właściwości miejscowej, przestrzeganie wymagań, w odniesieniu do lokali, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Jeżeli lokal, w

którym prowadzony jest najem krótkoterminowy, nie spełnia wymagań, organ kontrolujący – jeżeli nie jest to wójt (burmistrz prezydent miasta) – zawiadamia właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2. Organy, o których mowa w ust. 1, mogą wykonywać następujące czynności kontrolne:

- 1) dokonywać kontroli wszystkich pomieszczeń związanych z użytkowaniem kontrolowanego lokalu;
- 2) żądać okazania dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań niezbędnych do prowadzenia w lokalu najmu krótkoterminowego.

3. Kontrole są przeprowadzane z urzędu lub na zgłoszenie właściwych służb lub osób zamieszkujących w zabudowie wielorodzinnej lub jednorodzinnej a także na wniosek wspólnoty mieszkaniowej albo organów spółdzielni mieszkaniowej, które zarządzają nieruchomością, w skład której wchodzi lokal, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

4. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub osoby przez niego upoważnione są uprawnieni do występowania w charakterze oskarżyciela publicznego w sprawie o wykroczenie w związku z prowadzeniem najmu krótkoterminowego.

5. Wójt (burmistrz, prezydent miasta), występuje do Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej, Inspekcji Sanitarnej oraz organów nadzoru budowlanego lub organów administracji architektoniczno-budowlanej o podjęcie odpowiednich działań będących w ich kompetencji, jeżeli w wyniku kontroli organy te stwierdzą naruszenie przez kontrolowany podmiot przepisów ustawy lub występuje uzasadnione podejrzenie, że takie naruszenie mogło nastąpić, przekazując dokumentację sprawy.

6. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wystąpić z wnioskiem do właściwego miejscowo komendanta Policji o pomoc, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia czynności kontrolnych w lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

7. Na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) miasta właściwy miejscowo komendant Policji jest obowiązany do zapewnienia kontrolującemu pomocy Policji w toku wykonywania czynności kontrolnych w lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy.

8. Na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwy miejscowo komendant Policji jest zobowiązany udzielić informacji o uzasadnionym włączeniu się policjanta lub

policjantów w tok zdarzenia będącego przestępstwem, wykroczeniem, zagrożeniem lub innym faktem istotnym dla stanu porządku i bezpieczeństwa publicznego, zmierzającej do ustalenia charakteru, rodzaju i okoliczności powstałego zdarzenia lub przedsięwzięć ukierunkowanych na przywrócenie naruszonego porządku i bezpieczeństwa publicznego, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy oraz o sposobie zakończenia interwencji Policji, bądź sprawy o ukaranie.

Art. 15. 1. Podmiot prowadzący usługi najmu krótkoterminowego zobowiązany jest podawać w ofertach najmu informację o numerze wpisu do ewidencji lokalu ze wskazaniem właściwego organu prowadzącego ewidencję, a także informację o obowiązujących ze względu na położenie tego lokalu opłatach lokalnych oraz zasadach określonych w uchwale, o której mowa w art. 7 ust. 1.

2. Przedsiębiorcy pośredniczący w zawieraniu usług najmu terminowego internetowej platformy handlowej, są zobowiązani na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przekazać w terminie miesiąca wykaz obiektów z publikowanych na tej platformie ofert najmu lokali, według właściwości miejscowej tego organów.

Art. 16. 1. Kto prowadzi najem krótkoterminowy bez wpisu do ewidencji albo w okresie dłuższym niż 3 miesiące w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 2, albo z naruszeniem przepisów uchwały, o której mowa w art. 7, albo nie dopełnia obowiązków określonych w art. 6, art. 10 lub art. 15 ust. 1, podlega grzywnie w wysokości do 50 000 zł.

2. Postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 1, prowadzi się na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2025 r. poz. 860 i 1178).

Art. 17. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688) w art. 12 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych oraz lokali, w których świadczona jest usługa najmu krótkoterminowego na podstawie ustawy z dnia ... o najmie krótkoterminowym (Dz. U. poz. ...), jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.”

Art. 18. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077) w art. 4 po ust. 4¹ dodaje się ust. 4² w brzmieniu:

„4². Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1–2 i 4, może zostać zwiększona ze względu na wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni lub nieruchomości wspólnych, wynikające z prowadzenia w lokalu usługi najmu krótkoterminowego na podstawie ustawy z dnia ... o najmie krótkoterminowym (Dz. U. poz. ...)”.

Art. 19. Podmioty, które prowadziły najem krótkoterminowy przed dniem wejścia ustawy mogą go prowadzić bez wpisu do ewidencji na dotychczasowych zasadach, przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 20. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.