

Z A K O N

od ...

o kratkoročnom najmu^{1), 2)}

Članak 1. Zakonom se utvrđuju pravila kojima se uređuje kratkoročni najam.

Članak 2. Kratkoročni najam je usluga, koja se pruža uz naknadu, a obuhvaća najam namještene samostojeće kuće, stana ili dijela stana, dalje u tekstu „prostorije”, na temelju jednog ugovora na razdoblje koje ne prelazi 30 dana, a koja se obavlja trajno ili povremeno, putem internetske trgovačke platforme u smislu članka 2. stavka 8. Zakona od 30. svibnja 2014. o pravima potrošača (Službeni list [Dziennik Ustaw] iz 2024., stavka 1796.; i iz 2025., stavka 1172.) ili na bilo koji drugi način. Najam može uključivati i druge usluge, kao što su čišćenje ili osiguravanje posteljine.

Članak 3. Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na ustanove koje pružaju hotelske usluge na temelju Zakona od 29. kolovoza 1997. o hotelskim uslugama i uslugama vođenja putovanja i turističkih vodiča (Službeni list iz 2023., stavka 1944.).

Članak 4. 1. Upravitelj kratkoročnog najma može biti fizička osoba, pravna osoba ili organizacijska jedinica bez pravne osobnosti, bez obzira na pravnu osnovu za korištenje nekretnine.

2. Prostori koji čine trajno boravište najmodavca u smislu članka 25. stavka 1. Zakona od 24. rujna 2010. o registraciji stanovništva (Službeni list iz 2025., stavke 274., 1006., 1176., 1191., 1216. i 1301.) mogu se kratkoročno iznajmljivati pod uvjetom da ukupno trajanje kratkoročnog najma nije dulje od tri mjeseca u kalendarskoj godini.

¹⁾ Ova je Uredba priopćena Europskoj komisiji dana ... pod brojem ..., u skladu s člankom 4. Uredbe Vijeća ministara od 23. prosinca 2002. o načinu funkcioniranja državnog sustava priopćavanja normi i pravnih akata (Službeni list, stavka 2039.; i iz 2004., stavka 597.), kojom se provodi Direktiva (EU) 2015/1535 Europskog parlamenta i Vijeća od 9. rujna 2015. o utvrđivanju postupka pružanja informacija u području tehničkih propisa i pravila o uslugama informacijskog društva (kodificirani tekst) (SL L 241, 17.9.2015., str. 1.).

²⁾ Ovim se Zakonom izmjenjuju sljedeći zakoni: Zakon od 24. lipnja 1994. o vlasništvu nad poslovnim prostorima i Zakon od 15. prosinca 2000. o stambenim zadrugama.

Članak 5. 1. Obavljanje djelatnosti koja uključuje kratkoročni najam prostora, s iznimkom kratkoročnog najma navedenog u članku 4. stavku 2.:

- 1) dio zgrade za koju je uspostavljena stambena zajednica zahtijeva suglasnost te udruge;
- 2) kojim upravlja stambena zadruga, zahtijeva odobrenje odbora te stambene zadruge.

2. Stambena zajednica ili upravno vijeće stambene zadruge može uskratiti suglasnost ako bi kratkoročni najam bio u suprotnosti sa zdravstvenim, protupožarnim propisima i drugim zahtjevima propisanim posebnim propisima ili odlukom iz članka 7. stavka 2., ili ako je dosadašnji kratkoročni najam prostora narušavao javni red ili ugrožavao sigurnost. U svakom odbijanju davanja suglasnosti navode se razlozi na kojima se ona temelji.

3. Odobrenje ili odbijanje daje se u obliku rješenja koje se dostavlja podnositelju zahtjeva u roku od najviše šest mjeseci od datuma slanja zahtjeva. Nepridržavanje roka navedenog u prvoj rečenici smatra se pristankom. Ako podnositelju zahtjeva nije moguće dostaviti odluku o dostavi pismena na način koji je donijela stambena zadruga ili stambena zajednica, članak 44. Zakona od 14. lipnja 1960. – Zakon o upravnom postupku (Službeni list iz 2024., stavka 572. i iz 2025., stavka 769.) primjenjuje se mutatis mutandis.

4. Podnositelj zahtjeva može osporiti odluku stambene zajednice ili upravnog odbora stambene zadruge pred okružnim sudom u roku od šest tjedana od primitka odluke na temelju toga što je u suprotnosti sa zakonom.

5. Prije početka kratkoročnog najma najmodavac je dužan stambenoj udruzi ili stambenoj zadruzi dostaviti telefonski broj na koji se može stupiti u kontakt s osobom odgovornom za upravljanje kratkoročnim najmom.

Članak 6. Na ulazu u prostorije koje se iznajmljuju na kratki rok, najmodavac mora istaknuti obavijest kojom se navodi da se prostorije iznajmljuju na kratki rok.

Članak 7. 1. Općinsko vijeće donosi odluku kojom utvrđuje detaljna pravila za kratkoročni najam smještaja unutar općine.

2. U odluci iz stavka 1. općinsko vijeće može, među ostalim, uvesti:

- 1) zabranu stavljanja na raspolaganje prostora za kratkoročni najam u dijelovima općine;
- 2) ograničenje broja dana kratkoročnog najma godišnje za prostore koji nisu navedeni u članku 4. stavku 2.;
- 3) najmanje zahtjeve za upotrebljivu površinu unajmljenih prostora ovisno o broju osoba kojima se mogu iznajmiti;

- 4) dodatne uvjete protupožarne zaštite, posebno za opremanje objekata plinskom instalacijom ili kaminom na drva.

Članak 8. 1. Upravljanje djelatnošću kratkoročnog iznajmljivanja smještaja zahtijeva upis u registar kratkoročnog najma, dalje u tekstu „registar”, koji vodi načelnik jedinice lokalne samouprave (načelnik općine, gradonačelnik) općine u kojoj se nalaze prostori koji su predmet kratkoročnog najma.

2. Rješenje o upisu prostora u registar izdaje se po primitku zahtjeva koji sadržava:

- 1) ime ili naziv poduzeća podnositelja zahtjeva;
- 2) adresu ili poslovni prostor podnositelja zahtjeva;
- 3) podatke koji se odnose na prostorije koje će se iznajmiti:
 - a) adresa;
 - b) hoće li najam uključivati cijeli prostor ili samo njegov dio;
 - c) ukupna korisna površina poda;
 - d) trajanje najma u slučaju fizičke osobe, u okolnostima iz članka 4. stavka 2.;
- 4) ime, prezime i telefonski broj na koji se može doći do osobe odgovorne za upravljanje kratkoročnim najmom.

3. Prijavi se prilaže sljedeće:

- 1) dokument kojim se potvrđuje zakonsko pravo na prostor;
- 2) odluka o davanju suglasnosti upravnog odbora stambene zadruge ili stambene zajednice, gdje je to potrebno, ili izjava da odluka o davanju suglasnosti nije dostavljena u roku navedenom u prvoj rečenici članka 5. stavka 3.;
- 3) izjava da su prostorije trajno prebivalište podnositelja zahtjeva, kako je navedeno u članku 4. stavku 2.

4. Izjava iz stavka 3. točaka 2. i 3. podliježe kaznenoj odgovornosti za davanje lažnih izjava. Osoba koja podnosi izjavu uključuje sljedeću klauzulu: „Svjestan/svjesna sam kaznene odgovornosti za davanje lažnih izjava”. Ova odredba zamjenjuje obavijest nadležnog tijela o kaznenoj odgovornosti za davanje lažnih izjava.

Članak 9. Registracija je valjana tijekom određenog razdoblja, koje ne smije biti dulje od 10 godina. Zahtjev za obnovu upisa mora podnijeti najmoprimac u skladu s postupkom utvrđenim u članku 8., najkasnije mjesec dana prije isteka upisa u registar. Naknadni unos provode se u skladu s pravilima utvrđenima u prvoj i drugoj rečenici.

Članak 10. Najmodavac je obvezan prijaviti sve promjene podataka navedenih u članku 8. stavku 2. u registar u roku od 14 dana od nastanka tih promjena.

Članak 11. Načelnik okruga ili općine ili gradonačelnik odbija upis u registar ako zahtjev za upis ne ispunjava zahtjeve utvrđene u članku 8. ili ako nije prošlo 12 mjeseci od brisanja iz registra zbog kršenja odredbi ovoga Zakona, rješenja iz članka 7. stavka 1. ili ako se, kao rezultat provedene inspekcije, utvrdi da korištenje prostora za kratkoročni najam ne ispunjava sanitarne, protupožarne ili druge zahtjeve utvrđene zakonom.

Članak 12. 1. Načelnik okruga ili općine ili gradonačelnik može odlukom ukloniti prostorije iz registra u slučaju opetovanih povreda naloga ili sigurnosti u najmanje tri navrata ili u skladu s odredbama rješenja iz članka 7. stavka 1.

2. Obrazloženi zahtjev za brisanje iz registra može podnijeti stambene zajednica ili stambena zadruga koja upravlja zgradom u kojoj se nalaze prostori koji se koriste za kratkoročni najam.

Članak 13. 1. Upis u registar mora sadržavati podatke navedene u članku 8. stavku 2.

2. Za upis u registar, brisanje iz registra i izmjenu podataka iz registra na zahtjev najmodavca plaća se naknada u iznosu do 100 PLN utvrđena odlukom općinskog vijeća. Prihod od prethodno navedene naknade predstavlja prihod općinskog proračuna.

Članak 14. 1. Načelnik okruga ili općine, gradonačelnik ili od njih ovlaštene osobe, kao i nadležne jedinice Nacionalne vatrogasne brigade, Državne sanitarne inspekcije, građevinske inspekcije te upravnih tijela za arhitekturu i graditeljstvo, imaju pravo unutar svoje lokalne nadležnosti provjeravati pridržavanje zahtjeva koji se odnose na prostore u kojima se obavlja kratkoročni najam. Ako prostori koji se upotrebljavaju za kratkoročni najam ne ispunjavaju zahtjeve, nadzorno tijelo, osim ako je ono načelnik okruga ili općine ili gradonačelnik, o tome obavješćuje relevantnog načelnika okruga ili općine ili gradonačelnika.

2. Nadležna tijela navedena u stavku 1. mogu provoditi sljedeće kontrolne aktivnosti:

- 1) pregledati sve objekte povezane s korištenjem prostora u kojima je provedena inspekcija;
- 2) zatražiti dostavu dokumenata koji potvrđuju ispunjavanje uvjeta potrebnih za obavljanje djelatnosti kratkoročnog najma.

3. Inspekcije se provode po službenoj dužnosti ili na temelju izvješća nadležnih tijela ili stanovnika višeobiteljskih ili jednoobiteljskih stambenih objekata, kao i na zahtjev stambene zajednice ili upravljačkog tijela stambene zadruge koja upravlja zgradom koja se sastoji od prostora u kojima se obavlja kratkoročni najam.

4. Načelnik okruga ili općine, gradonačelnik ili od njih ovlaštene osobe imaju pravo postupati kao javni tužitelj u postupku zbog prekršaja povezanog s obavljanjem djelatnosti kratkoročnog najma.

5. Načelnik okruga ili općine ili gradonačelnik zatražit će od Nacionalne vatrogasne službe, Državne sanitarne inspekcije i tijela kontrolne inspekcije ili tijela arhitektonske i građevinske uprave da poduzmu odgovarajuće mjere u okviru svoje nadležnosti ako, kao rezultat inspekcije, ta tijela utvrde da je subjekt nad kojim je provedena inspekcija prekršio odredbe Zakona ili da postoji opravdana sumnja da je do takvog kršenja došlo te će proslijediti spis predmeta.

6. Načelnik okruga ili općine ili gradonačelnik može od mjesno nadležnog policijskog zapovjednika zatražiti pomoć ako je to potrebno za provođenje inspekcija u prostorima u kojima se odvija kratkoročni najam.

7. Na zahtjev načelnika okruga ili općine ili gradonačelnika, zapovjednik lokalne policije dužan je pružiti policijsku pomoć inspektorima dok provode inspekcije u prostorima u kojima se obavlja kratkoročni najam.

8. Na zahtjev načelnika okruga ili općine ili gradonačelnika, lokalno nadležni policijski zapovjednik dužan je pružiti informacije o opravdanoj intervenciji policijskog službenika ili policijskih službenika tijekom incidenta koji predstavlja kazneno djelo, lakše kazneno djelo, prijetnju ili bilo koje drugo pitanje relevantno za javni red i sigurnost, s ciljem utvrđivanja prirode, vrste i okolnosti incidenta ili mjera usmjerenih na ponovnu uspostavu javnog reda i sigurnosti u prostorijama u kojima se obavlja kratkoročni najam te o načinu na koji je zaključena policijska intervencija ili kazneni postupak.

Članak 15. 1. Operater koji pruža usluge kratkoročnog najma obvezan je u svoje ponude najma uključiti informacije o registracijskom broju objekta u registru, navodeći nadležno tijelo odgovorno za vođenje registra, kao i informacije o lokalnim pristojbama koje se primjenjuju zbog lokacije objekta i pravilima utvrđenim u rezoluciji na koju se poziva članak 7. stavak 1.

2. Poduzetnici koji djeluju kao posrednici u sklapanju usluga najma na određeno vrijeme putem internetskog tržišta dužni su, na zahtjev načelnika okruga ili općine ili gradonačelnika, u roku od jednog mjeseca dostaviti popis nekretnina navedenih u ponudama za najam objavljenima na toj platformi, u skladu s teritorijalnom nadležnošću tog tijela.

Članak 16. 1. Svaka osoba koja upravlja kratkoročnim iznajmljivanjem bez upisa u registar, ili u razdoblju duljem od tri mjeseca u slučaju iz članka 4. stavka 2., ili krši odredbe rješenja iz članka 7., ili koja ne ispunjava obveze iz članka 6., članka 10. ili članka 15. stavka 1., podliježe novčanoj kazni do 50 000 PLN.

2. Postupci u vezi s pitanjima iz stavka 1. provode se u skladu s odredbama Zakona od 24. kolovoza 2001. – Zakonik o postupku u prekršajnim predmetima (Službeni list iz 2025., stavke 860. i 1178.).

Članak 17. Članak 12. stavak 3. Zakona od 24. lipnja 1994. o vlasništvu prostora (Službeni list 2021., stavka 1048. i iz 2023., stavka 1688.) zamjenjuje se sljedećim:

„3. Odlukom vlasnika prostora može se predvidjeti povećanje pristojbe koju plaćaju vlasnici poslovnih prostora i prostora koji se upotrebljavaju za kratkoročno iznajmljivanje u skladu sa Zakonom od ... o kratkoročnom najmu (Službeni list, stavka ...), ako je to opravdano načinom na koji se takvi prostori upotrebljavaju.”.

Članak 18. U Zakonu o stambenim zadrugama od 15. prosinca 2000. (Službeni list Republike Poljske, 2024., stavka 558.; i 2025., stavka 1077.), u članku 4. iza stavka 4.¹ umeće se sljedeći stavak 4.²:

„4.² Iznos naknada iz stavaka 1., 2. i 4. može se povećati s obzirom na veće troškove upravljanja i održavanja nekretnina u vlasništvu zadruge ili zajedničkih nekretnina koji proizlaze iz pružanja usluga kratkoročnog najma u prostorima u skladu sa Zakonom od... o kratkoročnom iznajmljivanju (Službeni list, točka...)”.

Članak 19. Subjekti koji su se bavili kratkoročnim najmom prije datuma stupanja Zakona na snagu mogu to nastaviti činiti bez upisa u registar, u skladu s postojećim pravilima, u razdoblju od 12 mjeseci od datuma stupanja Zakona na snagu.

Članak 20. Zakon stupa na snagu šest mjeseci nakon dana objave.