

ZAKON

z dne [...]

o kratkoročnem najemu^{1), 2)}

Člen 1. Zakon določa pravila, ki urejajo kratkoročni najem.

Člen 2. Kratkoročni najem je storitev, ki se opravlja za plačilo in vključuje najem opremljene samostojne hiše, stanovanja ali dela le-teh (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska enota), ki se zagotavljajo na podlagi ene pogodbe za obdobje, ki ne presega 30 dni, trajno ali začasno prek spletne platforme za trgovanje v smislu člena 2(8) zakona z dne 30. maja 2014 o pravicah potrošnikov (Uradni list [Dziennik Ustaw] iz leta 2024, postavka 1796, in iz leta 2025, postavka 1172) ali na kakršen koli drug način. Najem lahko vključuje tudi druge storitve, kot so čiščenje ali zagotovitev posteljnine.

Člen 3. Določbe tega zakona se ne uporabljajo za ustanove, ki zagotavljajo hotelske storitve v skladu z zakonom z dne 29. avgusta 1997 o hotelskih storitvah ter storitvah turističnih vodnikov in organizatorjev potovanj (Uradni list iz leta 2023, postavka 1944).

Člen 4. 1. Upravljavec nepremičnine za kratkoročni najem je lahko fizična oseba, pravna oseba ali organizacijska enota brez pravne osebnosti, ne glede na pravni naslov nepremičnine.

2. Stanovanjska enota, ki predstavlja stalno prebivališče najemodajalca v smislu člena 25(1) zakona z dne 24. septembra 2010 o registru prebivalstva (Uradni list iz leta 2025, postavke 274, 1006, 1176, 1191, 1216 in 1301), se lahko oddaja v kratkoročni najem, če skupno trajanje kratkoročnega najema ne presega treh mesecev v koledarskem letu.

¹)Ta zakon je bil priglašen Evropski komisiji dne [...] pod št. [...] v skladu z oddelkom 4 Uredbe Sveta ministrov dne 23. decembra 2002 o načinu delovanja državnega sistema obveščanja o standardih in pravnih aktih (Uradni list, postavka 2039, in Uradni list iz leta 2004, postavka 597), ki izvaja Direktivo (EU) 2015/1535 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. septembra 2015 o določitvi postopka za zbiranje informacij na področju tehničnih predpisov in pravil za storitve informacijske družbe (UL L 241, 17.9.2015, str. 1).

²) Ta zakon spreminja naslednja zakona: zakon z dne 24. junija 1994 o lastništvu nepremičnin in zakon z dne 15. decembra 2000 o stanovanjskih zadrugah.

Člen 5. 1. Izvajanje dejavnosti kratkoročnega najema, razen kratkoročnega najema iz člena 4(2):

- 1) če je stanovanjska enota del stavbe, za katero je bila ustanovljena stanovanjska skupnost, se zahteva soglasje te skupnosti;
- 2) če jih upravlja stanovanjska zadruga, se zahteva soglasje upravnega odbora te stanovanjske zadruga.

2. Stanovanjska skupnost ali upravni odbor stanovanjske zadruga lahko zavrne soglasje, če bi bil kratkoročni najem v nasprotju z zdravstvenimi predpisi, predpisi o požarni varnosti in drugimi zahtevami, določenimi v ločenih predpisih ali določbah sklepa iz člena 7(2), ali če je kratkoročni najem stanovanjske enote do zdaj motil javni red ali ogrožal varnost. Vsaka zavrnitev izdaje soglasja vsebuje utemeljitev.

3. Odobritev ali zavrnitev se izda v obliki sklepa, ki se vložniku vroči najpozneje v šestih mesecih od datuma vložitve vloge. Neupoštevanje roka, določenega v prvem stavku, se šteje za soglasje. Če sklepa ni mogoče vročiti vložniku na način, ki ga je za vročanje dokumentov sprejela stanovanjska zadruga ali stanovanjska skupnost, se smiselno uporabi člen 44 zakona z dne 14. junija 1960 – zakonik o upravnem postopku (Uradni list iz leta 2024, postavka 572; in iz leta 2025, postavka 769).

4. Vložnik za soglasje lahko v šestih tednih po prejemu sklepa pri okrožnem sodišču izpodbija sklep stanovanjske skupnosti ali upravnega odbora stanovanjske zadruga, če meni, da je v nasprotju z zakonom.

5. Pred začetkom kratkoročnega najema najemodajalec stanovanjski skupnosti ali stanovanjski zadrugi posreduje telefonsko številko, na kateri je mogoče stopiti v stik z osebo, odgovorno za upravljanje kratkoročnega najema.

Člen 6. Na vhodu v stanovanjsko enoto, ki se oddaja v kratkoročni najem, najemodajalec namesti obvestilo, da se stanovanjska enota oddaja v kratkoročni najem.

Člen 7. 1. Občinski svet s sklepom določi podrobna pravila, ki urejajo kratkoročni najem na območju občine.

2. Občinski svet lahko s sklepom iz odstavka 1 med drugim uvede:

- 1) prepoved oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem v nekaterih delih občine;
- 2) omejitev števila dni kratkoročnega najema na leto za stanovanjsko enoto, ki ni navedena v členu 4(2);

- 3) minimalne zahteve za uporabno površino najete stanovanjske enote glede na število oseb, ki se jim lahko odda stanovanjska enota v najem;
- 4) dodatne protipožarne pogoje, zlasti glede opreme nepremičnin s plinsko napeljavo ali kaminom na drva.

Člen 8. 1. Za opravljanje dejavnosti kratkoročnega najema je potrebna registracija v registru kratkoročnega najema (v nadaljnjem besedilu: register), ki ga vodi vodja lokalnega organa (župan, vodja občine) občine, v kateri se nahaja stanovanjska enota, ki je predmet kratkoročnega najema.

2. Odločba o vpisu stanovanjske enote v register se izda po prejemu vloge, ki vsebuje:

- 1) naziv ali ime podjetja vložnika;
- 2) naslov ali registrirani sedež vložnika;
- 3) podatke, povezane s stanovanjsko enoto, ki bo oddana v najem:
 - a) naslov,
 - b) ali bo najem vključeval celotno stanovanjsko enoto ali samo njen del,
 - c) skupna uporabna površina,
 - d) trajanje najema v primeru fizične osebe v okoliščinah iz člena 4(2);
- 4) ime, priimek in telefonsko številko, na kateri je dosegljiva oseba, odgovorna za upravljanje kratkoročnega najema.

3. K vlogi se priložijo:

- 1) dokument, ki potrjuje pravni naslov stanovanjske enote;
- 2) sklep o izdaji soglasja upravnega odbora stanovanjske zadruga ali stanovanjske skupnosti, če je to potrebno, ali izjava, da sklep o izdaji soglasja ni bil vročen v roku iz prvega stavka člena 5(3);
- 3) izjavo, da je stanovanjska enota stalno prebivališče vložnika, kot je navedeno v členu 4(2).

4. Izjava iz odstavka 3(2) in (3) je podvržena kazenski odgovornosti za dajanje lažnih izjav. Oseba, ki predloži izjavo, vanjo vključi naslednjo klavzulo: „Zavedam se kazenske odgovornosti za predložitev lažne izjave“. Ta klavzula nadomešča obvestilo organa o kazenski odgovornosti za lažne izjave.

Člen 9. Vpis v register se opravi za določeno obdobje, ki ne sme presegati 10 let. Najemodajalec mora vlogo za podaljšanje vpisa vložiti v skladu s postopkom iz člena 8

najpozneje en mesec pred iztekom veljavnosti vpisa v register. Naslednji vpisi se opravijo v skladu s pravili iz prvega in drugega stavka.

Člen 10. Najemodajalec mora vse spremembe podatkov iz člena 8(2) sporočiti registru v 14 dneh od nastanka takih sprememb.

Člen 11. Vodja okrožja ali občine ali župan zavrne vpis v register, če vloga za vpis ne izpolnjuje zahtev iz člena 8 ali če od izbrisa iz registra ni preteklo 12 mesecev zaradi kršitve določb tega zakona, sklepa iz člena 7(1) ali če se na podlagi opravljenega pregleda ugotovi, da uporaba stanovanjske enote za kratkoročni najem ne izpolnjuje sanitarnih zahtev, zahtev glede požarne varnosti ali drugih zahtev, določenih z zakonom.

Člen 12. 1. Vodja okrožja ali občine ali župan lahko z odločbo izbriše stanovanjske enote iz registra, če so prijavljene vsaj tri ponavljajoče se kršitve reda ali varnosti oziroma določb sklepa iz člena 7(1).

2. Utemeljen zahtevek za izbris iz registra lahko vloži stanovanjska skupnost ali stanovanjska zadruga, ki upravlja stavbo, v kateri se nahaja stanovanjska enota, v kateri se izvaja kratkoročni najem.

Člen 13. 1. Vpis v register vključuje podatke iz člena 8(2).

2. Za vpis v register, izbris iz registra in spremembo podatkov v registru na zahtevo najemodajalca se zaračuna pristojbina v višini do 100 PLN, ki jo določi občinski svet s sklepom. Prihodek od zgoraj navedene pristojbine predstavlja prihodek občinskega proračuna.

Člen 14. 1. Vodja okrožja ali občine ali župan ali osebe, ki jih ta pooblasti, ter ustrezne enote nacionalne gasilske brigade, državne sanitarne inšpekcije, inšpekcijskih organov za gradbeništvo ter arhitekturnih in gradbenih upravnih organov imajo pravico, da v okviru svoje lokalne pristojnosti preverijo izpolnjevanje zahtev v zvezi s stanovanjsko enoto, v kateri se izvaja kratkoročni najem. Če stanovanjska enota, v kateri se izvaja kratkoročni najem, ne izpolnjuje zahtev, inšpekcijski organ – razen če gre za vodjo okrožja ali občine ali župana – o tem obvesti zadevnega vodjo okrožja ali občine ali župana.

2. Organi iz odstavka 1 lahko izvajajo naslednje nadzorne dejavnosti:

1) pregledajo vse prostore, povezane z uporabo stanovanjske enote, ki se pregleduje;

2) zahtevati predložitev dokumentov, ki potrjujejo izpolnjevanje zahtev, potrebnih za upravljanje stanovanjske enote za kratkoročni najem.

3. Inšpekcijski pregledi se izvajajo po uradni dolžnosti ali na podlagi prijave pristojnih organov ali stanovalcev večstanovanjskih ali enodružinskih stanovanjskih objektov, pa tudi na zahtevo stanovanjske skupnosti ali upravnega organa stanovanjske zadruga, ki upravlja s stavbo, v kateri se nahaja stanovanjska enota, v kateri se izvaja kratkoročni najem.

4. Vodja okrožja ali občine ali župan ali osebe, ki jih ta pooblasti, imajo pravico delovati kot javni tožilec v postopkih v zvezi s kaznivim dejanjem, povezanim z upravljanjem kratkoročnega najema.

5. Vodja okrožja ali občine ali župan od nacionalne gasilske brigade, državne sanitarne inšpekcije, inšpekcijskih organov za gradbeništvo ter arhitekturnih in gradbenih upravnih organov zahteva, da v okviru svojih pristojnosti sprejmejo ustrezne ukrepe, če ti organi na podlagi inšpekcijskega pregleda ugotovijo, da je izvajalec, ki je predmet inšpekcijskega pregleda, kršil določbe zakona ali da obstaja utemeljen sum, da bi lahko prišlo do take kršitve, in predložijo dokumentacijo zadeve.

6. Vodja okrožja ali občine ali župan lahko zaprosi lokalno pristojnega policijskega poveljnika za pomoč, če je to potrebno za izvedbo inšpekcijskih pregledov v stanovanjski enoti, kjer se izvaja kratkoročni najem.

7. Poveljnik lokalne policije mora na zahtevo vodje okrožja, občine ali župana inšpektorjem med izvajanjem inšpekcijskih pregledov v stanovanjski enoti, v kateri se izvaja kratkoročni najem, zagotoviti policijsko pomoč.

8. Na zahtevo vodje okrožja ali občine ali župana je lokalni pristojni policijski poveljnik dolžan posredovati informacije o utemeljenem posredovanju policista ali policistov v primeru incidenta, ki predstavlja kaznivo dejanje, manjše kaznivo dejanje, grožnjo ali katero koli drugo zadevo, povezano z javnim redom in varnostjo, da se ugotovi narava, vrsta in okoliščine incidenta ali ukrepov za ponovno vzpostavitev javnega reda in varnosti v stanovanjski enoti, v kateri se izvaja kratkoročni najem, ter o načinu, na katerega je bila zaključena policijska intervencija ali kazenski postopek.

Člen 15. 1. Izvajalec, ki opravlja storitve kratkoročnega najema, mora v svoje ponudbe za najem vključiti informacije o registracijski številki stanovanjske enote v registru, pri čemer

navede pristojni organ, odgovoren za vodenje registra, ter informacije o lokalnih pristojbinah glede na lokacijo stanovanjske enote in pravilih, določenih v sklepu iz člena 7(1).

2. Podjetniki, ki delujejo kot posredniki pri sklepanju storitev najema za določen čas prek spletne tržnice, morajo na zahtevo vodje okrožja, občine ali župana v enem mesecu predložiti seznam stanovanjskih enot, navedenih v ponudbah za najem, objavljenih na tej platformi, v skladu s krajevno pristojnostjo tega organa.

Člen 16. 1. Vsaka oseba, ki opravlja dejavnost kratkoročnega oddajanja v najem, ne da bi bila vpisana v register, ali za obdobje, daljše od treh mesecev v primeru iz člena 4(2), ali v nasprotju z določbami sklepa iz člena 7, ali ki ne izpolni obveznosti iz člena 6, člena 10 ali člena 15(1), se kaznuje z globo do 50 000 PLN.

2. Postopki v zadevah iz odstavka 1 se vodijo v skladu z določbami zakona z dne 24. avgusta 2001 – zakonik o prekrških (Uradni list iz leta 2025, postavki 860 in 1178).

Člen 17. Člen 12(3) zakona z dne 24. junija 1994 o lastništvu nepremičnin (Uradni list iz leta 2021, postavka 1048; in iz leta 2023, postavka 1688) se nadomesti z naslednjim besedilom:

„3. S sklepom lastnikov nepremičnin se lahko določi povišanje prispevka, ki ga morajo plačati lastniki poslovnih prostorov in stanovanjskih enot, namenjenih za kratkoročni najem, v skladu z zakonom z dne [...] o kratkoročnem najemu (Uradni list, postavka [...]), če to upravičuje način uporabe teh stanovanjskih enot.“

Člen 18. V zakonu z dne 15. decembra 2000 o stanovanjskih zadrugah (Uradni list iz leta 2024, postavka 558, in iz leta 2025, postavka 1077) se v členu 4 za odstavkom 4¹ vstavi naslednji odstavek 4²:

„4². Znesek pristojbin iz odstavkov 1, 2 in 4 se lahko poveča zaradi višjih stroškov upravljanja in vzdrževanja nepremičnin v lasti zadruga ali skupnih nepremičnin, ki nastanejo zaradi opravljanja storitev kratkoročnega oddajanja v najem v stanovanjskih enotah v skladu z zakonom z dne [...] o kratkoročnem oddajanju v najem (Uradni list, postavka [...]).“

Člen 19. Subjekti, ki so pred datumom začetka veljavnosti zakona opravljali kratkoročni najem, ga lahko še naprej opravljajo, ne da bi bili v skladu z obstoječimi pravili vpisani v register, za obdobje 12 mesecev od datuma začetka veljavnosti zakona.

Člen 20. Zakon začne veljati šest mesecev po dnevu objave.