

ZARZĄD

PREZES

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI

Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI

Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁANCUCKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Andrzej Potępa
POWIAT BRZESKI

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE

Artur Adamski
POWIAT PŁOŃSKI

Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI

Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI

Mirosław Graczyk
POWIAT TORUŃSKI

Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Jan Kaluszkiewicz
POWIAT CIECHANOWSKI

Janusz Mielczarek
POWIAT ŁĘCZYCKI

Artur Pizoń
POWIAT JANOWSKI

Radosław Roszkowski
POWIAT PRUDNICKI

Piotr Rzeszotarski
POWIAT SIERPECKI

Marek Szczepański
POWIAT CHOJNICKI

Waldemar Trelka
POWIAT RADOMSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Artur Maruszczak
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI

Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

CZŁONKOWIE

Piotr Babicki
POWIAT STARACHOWICKI

Leszek Bajon
POWIAT SŁUBICKI

Artur Bieliński
POWIAT ZGORZELECKI

Zdzisław Gamański
POWIAT CHEŁMIŃSKI

Sebastian Szaleniec
POWIAT BĘDZIŃSKI

Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/37/26

Warszawa, 30 stycznia 2026 roku

Szanowny Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z 12 grudnia 2025 r. w sprawie poselskiego projektu ustawy – o najmie krótkoterminowym (RPW/40193/2025), informuję, że Związek Powiatów Polskich co do zasady popiera ideę uregulowania zasad funkcjonowania najmu krótkoterminowego, niemniej jednak przekazany projekt ustawy wymaga dogłębnej modyfikacji oraz zagwarantowania gminom środków finansowych na realizację nowych zadań. Poniżej przedstawiam szczegółowe uwagi do projektu.

1) Art. 2 zd. 2

Art. 2 zd. 2 proponujemy nadać brzmienie:

„Najem krótkoterminowy może obejmować również świadczenie innych usług związanych z obsługą i utrzymaniem lokalu, w szczególności jego sprzątnięcia lub dostarczania pościeli”.

Uzasadnienie

Projektodawcy wskazali w zdaniu drugim przepisu, że „Najem może obejmować również świadczenie innych usług jak sprzątnięcie lub dostarczenie pościeli.” W naszej opinii, brzmienie powołanej normy wymaga modyfikacji celem zwiększenia jej przejrzystości oraz jednoznaczności. Z uwagi, iż w tekście ustawy nie posłużono się praktyką wskazania, że gdy na gruncie niniejszego aktu mowa o najmie, to rozumie się przez to najem krótkoterminowy, to zasadnym byłoby dodanie po słowie „Najem” określenia „krótkoterminowy”. Ponadto wprowadzenie postulowanej zmiany podkreślałoby, że pod pojęciem „innych usług” należy rozumieć wyłącznie usługi funkcjonalnie powiązane z danym lokalem, a nie dowolne świadczenia, co pozwoliłoby jednocześnie ograniczyć ryzyko błędnej interpretacji, iż najem

krótkoterminowy obejmuje również w rozumieniu ogólnym chociażby usługi gastronomiczne czy transportowe. Z kolei efektem posłużenia się zwrotem „w szczególności” będzie wskazanie wprost potencjalnemu odbiorcy tekstu ustawy, iż przedmiotowy przepis formułuje katalog otwarty w omawianym zakresie.

2) Art. 5 uwaga ogólna w zw. z art. 19

Proponowany przepis niemal na pewno spowoduje, że większość z dotychczasowych lokali przeznaczonych na najem krótkoterminowy po upływie okresu przejściowego, nie uzyska zgody wspólnot mieszkaniowych oraz zarządów spółdzielni. Oczywistym jest, że prowadzenie tego rodzaju działalności ma wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców. Pytanie czy rzeczywiście taka jest intencja projektodawców. Nie kwestionujemy, że regulacje w tym zakresie są konieczne, niemniej jednak skutki zaproponowanego przepisu muszą być szerzej opisane w DSR.

3) Art. 5 ust. 2 w zw. z ust. 3 oraz art. 7 ust. 1

Zwracamy uwagę na praktyczny problem jaki może pojawić się w związku z podejmowaniem uchwały przez wspólnotę mieszkaniową oraz zarząd spółdzielni. Oba podmioty mają dokonywać oceny spełnienia warunków wynikających z uchwały, o której mowa w art. 7. Tymczasem zwracamy uwagę, że w toku procedowania wniosku może zdarzyć się, że uchwały nie będzie albo uchwała zostanie zmieniona. Oba podmioty mogą nie być w stanie procedując wiele wniosków na raz do oceny w ostatniej chwili, czy lokal spełnia warunki wynikające z uchwały rady gminy. Ponadto w przypadku wspólnot mieszkaniowych, należy założyć, że wyrażenie zgody będzie czynnością przekraczającą sprawy zwykłego zarządu. W takim przypadku częstą praktyką jest podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali w drodze indywidualnego ich zbierania, co oznacza, że pomiędzy rozpoczęciem a zakończeniem procedury zbierania głosów może dojść do zmiany stanu prawnego.

4) Art. 5 ust. 4

Zgodnie z art. 17 pkt 4(2) Kodeksu postępowania cywilnego sprawy o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie istnienia lub nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, rozpoznawane są przez sądy okręgowe. W związku z powyższym postulujemy o zastąpienie terminu „rejonowego” zwrotem „powszechnego” bądź „okręgowego”. Ponadto zwracamy uwagę, że uchylenie przez sąd uchwały, jeżeli nastąpiłoby to po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, będzie skutkowało niemożnością podjęcia kolejnej uchwały przez zarząd spółdzielni lub wspólnotę.

5) Art. 7 w zw. z art. 12 – uwaga ogólna

W przepisach należałoby doprecyzować jaki skutek względem podmiotów wpisanych do ewidencji będzie miało późniejsze wejście w życie uchwały, o której mowa w art. 7 lub jej zmiana w takim kierunku, że lokal przestanie spełniać warunki do świadczenia w nim usługi najmu krótkoterminowego.

6) Art. 7 ust. 1

Uchwała rady gminy powinna mieć charakter fakultatywny a nie obligatoryjny. W większości gmin, zwłaszcza gmin wiejskich, zjawisko najmu krótkoterminowego ma jednak charakter marginalny.

7) Art. 7 ust. 2

W odniesieniu do pkt 1 przepis może budzić wątpliwości co tego czy gmina będzie mogła wprowadzić ograniczenia w zakresie konkretnych budynków albo określonego typu budynków (np. budynków podlegających ochronie konserwatorskiej) a nie określonego obszaru, jak zdaje się sugerować brzmienie przepisu.

8) Art. 8 ust. 2 oraz art. 11

Pojawia się wątpliwość czy i w jakim zakresie organ będzie mógł przed dokonaniem wpisu do ewidencji zweryfikować spełnienie przez lokal warunków sanitarnych, przeciwpożarowych, wynikających z odrębnych przepisów oraz z uchwały, o której mowa w art. 7. Z art. 11, art. 14 wynika, że kontrola ma mieć charakter następczy. Jednocześnie z projektowanego art. 8 ust. 3 nie wynika, aby wnioskodawca był zobowiązany do przedłożenia do wniosku dokumentów potwierdzających, że lokal spełnia określone wymagania, a brzmienie art. 11 wprost odwołuje się do tego czy treść wniosku spełnia wymogi określone w art. 8.

9) Art. 10

Zwracamy uwagę, że projektowane przepisy nie przewidują możliwości przeniesienia decyzji o wpisie do ewidencji na nabywcę lokalu, w którym prowadzony jest najem krótkoterminowy. W takim przypadku rodzi się wątpliwość czy od nabywcy lokalu zainteresowany kontynuowaniem działalności w zakresie najmu krótkoterminowego, organ miałby wymagać przedłożenia zgody, o której mowa w art. 5, wydanej na rzecz nabywcy lokalu mieszkalnego.

10) Art. 12 ust. 1

Należałoby dookreślić w jakim czasookresie miałyby dojść do 3 przypadków naruszenia porządku lub bezpieczeństwa. Biorąc pod uwagę fakt, że wpis dokonywany jest na okres 10 lat, niemal pewnym jest, że w tak długim okresie czasu pojawią się najemcy, którzy naruszają zasady bezpieczeństwa lub porządku. Nie jest również jasne jakimi kryteriami i na podstawie jakich danych organ miały ustalać czy faktycznie doszło do naruszenia porządku lub bezpieczeństwa. Sama informacja od wspólnoty lub spółdzielni nie jest wystarczająca do stwierdzenia, że do takich sytuacji doszło.

11) Art. 12 ust. 2

Po pierwsze proponowane brzemienie przepisów budzi wątpliwości odnośnie tego czy poprzez złożenie wniosku wspólnota mieszkaniowa albo spółdzielnia będą posiadały status strony w postępowaniu o wykreślenie z ewidencji. Po drugie zwracamy uwagę, że nie jest jasne na jakim etapie postępowania organ miałby stwierdzać czy wniosek jest uzasadniony czy nie (czy na etapie oceny warunków

formalnych czy w toku merytorycznego rozpoznania sprawy). Wreszcie po trzecie, proponowany przepis będzie generował dużą liczbę potencjalnych postępowań administracyjnych, których koszt będą ponosiły gminy.

12) Art. 13 ust. 2

Biorąc pod uwagę zakres nowych zadań nakładanych na samorząd gminny, opłata w wysokości 100 zł z pewnością nie zrekompensuje ani kosztów ich realizacji ani nawet kosztów prowadzenia postępowań, o których mowa w tym przepisie. Zwracamy również uwagę na brak mechanizmu waloryzacji wysokości opłaty.

13) Art. 14 ust. 3

W przepisie projektodawcy posłużyli się sformułowaniem „*na zgłoszenie właściwych służb*”, przy czym w tekście aktu nie została sformułowana definicja precyzująca, co kryje się pod tym pojęciem. Zwracamy również uwagę, że przepis będzie generował szereg nowych zadań po stronie gmin, które będą musiały reagować na zgłoszenia różnych podmiotów.

14) Art. 15 ust. 2

Brak odpowiedzi nie jest obarczony żadną sankcją. Ponadto zwracamy uwagę, że szereg platform jest prowadzonych przez podmioty zarejestrowane w innych państwach (w tym spoza UE). W praktyce nie będzie możliwości wyegzekwowania uzyskania informacji przez gminy.

15) DSR cz. II pkt 6

DSR, w zakresie skutków finansowych w stosunku do gmin, nie spełnia warunków wynikających z Regulaminu Sejmu. Projekt przewiduje nałożenie nowych zadań na gminy (wydawanie decyzji, administracyjnych, prowadzenie kontroli, prowadzenie ewidencji, pełnienie roli oskarżyciela publicznego) bez oszacowania kosztów realizacji zadań oraz wskazania źródeł ich finansowania. Oczywiście jest, że opłata w wysokości 100 zł za wydanie decyzji kosztów tych nie pokryje.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich
Andrzej Płonka