



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

Propozycje PSWK dla Ministerstwa Sportu i Turystyki - zmiany legislacyjne do projektu zmiany ustawy o usługach hotelarskich (...) i innych ustaw

Definicja tzw. wynajmu krótkoterminowego

Problem

Brakuje definicji usług tzw. wynajmu krótkoterminowego, opisującej je jednoznacznie jako usługi hotelarskie, odróżniającej je w zrozumiały sposób od usług najmu. Przychody z usług hotelarskich, jakimi są usługi tzw. wynajmu krótkoterminowego, realizowane w sposób zorganizowany i ciągły (czyli. np. za pośrednictwem serwisów rezerwacyjnych czy własnej strony www) muszą być rozliczane jako przychody z działalności gospodarczej. Ustawowa definicja tych usług powinna opisywać je tak, aby zapobiegać powszechnemu obecnie zjawisku rozliczania ich ryczałtem od najmu prywatnego.

Funkcjonująca obecnie szara strefa jest szacowana na 60% rynku ofert na portalach rezerwacyjnych. Jej funkcjonowanie uszczupla sam budżet Państwa o około 1 miliard złotych rocznie z tytułu nieopłaconych podatków PIT/CIT, VAT od przychodu, VAT od importu usług oraz budżety gmin i ZUS o trudne do oszacowania kwoty. Brak definicji powoduje niepodejmowanie zdecydowanych działań przez aparat karno-skarbowy, przeciwko osobom prowadzącym usługi tzw. wynajmu krótkoterminowego, a nierozliczającym się z wymaganych zobowiązań podatkowych.

Szara strefa stanowi nieuczciwą konkurencję dla legalnie działających podmiotów z branży zakwaterowania PKD 55.20 i hotelowej PKD 55.10.

Na brak jednoznacznej definicji skarżą się również samorządy gminne (niemogące odwołać się w lokalnych przepisach do definicji usług tzw. wynajmu krótkoterminowego) oraz służby zobowiązane do kontroli spełniania wymagań przez obiekty zgłaszane do ewidencji obiektów noclegowych (przy opiniowaniu danego obiektu noclegowego nie są w stanie określić wymagań, które powinny być spełniane).

Postulat

Wpisanie do ustawy o usługach hotelarskich (...) definicji gościa oraz definicji usług zakwaterowania (tzw. wynajmu krótkoterminowego) określającej ją jednoznacznie jako usługi hotelarskie (usługi zakwaterowania PKD 55.20), które ze względu na sposób prowadzenia mają charakter działalności gospodarczej (spełniają wymagania



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

działalności gospodarczej określone w odrębnych przepisach m.in. ustawie prawo przedsiębiorców). Wnosimy również o uzupełnienie definicji przedsiębiorcy o osoby prywatne świadczące usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej.

Cel

1. Jednoznaczne odróżnienie usługi zakwaterowania od usługi najmu w celu ograniczenia szarej strefy (definiowanej jako osoby fizyczne rozliczające przychody z zakwaterowania ryczałtem od najmu prywatnego lub nieujawniające swoich przychodów).
2. Umożliwienie odwoływania się do tej definicji w samej ustawie o usługach hotelarskich (...) oraz w innych przepisach dotyczących tzw. wynajmu krótkoterminowego (np. przy określaniu minimalnych wymagań stawianych tego typu obiektom).
3. Umożliwienie samorządom gminnym odwoływania się do niej w przepisach lokalnych.
4. Umożliwienie gminom i służbom kontrolę nad wszystkimi funkcjonującymi obiektami tzw. wynajmu krótkoterminowego, w tym kontrolę spełniania minimalnych wymagań stawianych obiektom zakwaterowania.

Proponowane rozwiązanie

1. Dodanie do ustawy o usługach hotelarskich (...) definicji określającej usługi tzw. wynajmu krótkoterminowego mianem „usługi zakwaterowania”:
usługi zakwaterowania - usługi hotelarskie w rozumieniu Art. 3 ust. 8., rozliczne w dobach, świadczone przez przedsiębiorcę w rozumieniu Art. 3. ust.14, na rzecz gości określonych w Art.3 ust. 17 w domach, lokalach użytkowych, pokojach, apartamentach, mieszkaniach; w tym zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych; zapewniających usługi dodatkowe, tj. m.in. sprzątanie, pranie.
2. Dodanie do ustawy o usługach hotelarskich (...) definicji „gościa” usług hotelarskich:
gość - każda osoba korzystająca z usług hotelarskich na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z przedsiębiorcą określonym w Art 3. ust 10. lub za pośrednictwem innych podmiotów, w tym portali rezerwacyjnych; przebywająca w obiekcie świadczącym usługi hotelarskie, dla której celem pobytu nie jest przeniesienie centrum interesów osobistych do tego obiektu.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

3. Zmiana definicji określenia „przedsiębiorcy” w ustawie o usługach hotelarskich (...), tak aby uwzględniła ona możliwość świadczenia usług hotelarskich w ramach działalności nieewidencjonowanej oraz uwzględnienie tej formy działalności w Art. 39 ust. 3:

przedsiębiorca - przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, 641, 803 i 1414) **oraz osobę fizyczną prowadzącą nieewidencjonowaną działalność gospodarczą zgodnie z Art. 5. ww. ustawy**, a także przedsiębiorcę zagranicznego w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 470).

Art. 39 ust. 3:

Przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich w obiekcie, o którym mowa w art. 35 ust. 2, przedsiębiorca, rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym **lub osoba fizyczna zamierzająca świadczyć usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej zgodnie Art. 5. ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221, 641, 803 i 1414)** są obowiązani zgłosić ten obiekt do ewidencji wymienionej w art. 38 ust. 3.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

Określenie minimalnych wymagań co do wyposażenia oraz szczegółowych wymagań dla obiektów zakwaterowania, zwanych potocznie wynajmem krótkoterminowym

Problem

Brak minimalnych wymagań i wymagań szczegółowych (m.in. przeciwpożarowych i sanitarnych) dla obiektów świadczących usługi tzw. wynajmu krótkoterminowego.

1. W obecnym stanie prawnym nie ma jednoznacznie określonych minimalnych wymagań co do wyposażenia w odniesieniu do obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego. Zgodnie z delegacją ustawową określoną w Art. 45 ust. 4 Minister właściwy do spraw turystyki powinien, w drodze rozporządzenia, określić minimalne wymagania co do wyposażenia obiektów świadczących usługi hotelarskie, o których mowa w art. 35 ust 2, czyli innych obiektach, w których świadczone są usługi hotelarskie, czyli również tzw. wynajmu krótkoterminowego. Załącznik nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie wymienia następujące rodzaje takich obiektów:
 - I. miejsca do ustawiania namiotów i przyczep samochodowych,
 - II. miejsca w namiotach, przyczepach mieszkalnych, domkach turystycznych i obiektach prowizorycznych,
 - III. miejsca w budynkach stałych,
 - IV. miejsca w pomieszczeniach wspólnych (salach),
 - V. samodzielne pokoje.

W praktyce, samorządy gminne, zobowiązane do weryfikacji spełniania minimalnych wymagań przy prowadzeniu ewidencji innych obiektów świadczących usługi hotelarskie, w odniesieniu do obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego stosują najczęściej minimalne wymagania określone dla budynków stałych. Jest to zgodne z definicją „obektu budowlanego stałego”, zawartą w zarządzeniu nr 70 Prezesa GUS z 25 października 1989 r. w sprawie Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, gdzie czytamy „obekt budowlany stały - objęty w zasadzie planami zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w okresie jego pełnej trwałości technicznej - do użytkowania w ustalonym miejscu jego posadowienia, np. budynek mieszkalny, budynek żłobka, autostrada itp.”.



Nie jest to regułą, a brak określonych osobnych wymagań dla obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego powoduje, że poszczególne gminy stosują różne katalogi minimalnych wymagań. Ten brak minimalnych wymagań powoduje brak przewidywalności działań kontrolnych prowadzonych przez gminy i służby. To z kolei, stanowi barierę w rozwoju i planowaniu inwestycji przez przedsiębiorców z branży zakwaterowania.

2. Problem stanowi także brak szczegółowych wymagań: sanitarnych, przeciwpożarowych i innych, określonych odrębnymi przepisami, które spełniać powinien obiekt tzw. wynajmu krótkoterminowego, zgodnie z Art 35.ust 1. pkt 2 ustawy.

Normą jest, że decyzje co do spełniania szczegółowych wymagań są podejmowane przez poszczególnych rzeczoznawców czy inspektorów służb w sposób uznaniowy. Powoduje to brak możliwości planowania inwestycji (przedsiębiorcy nie są w stanie zweryfikować czy dany obiekt spełni wymagania) oraz brak możliwości spełnienia wymagań stawianych uznaniowo przez poszczególnych inspektorów czy rzeczoznawców, którzy w odniesieniu do obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego stosują wybiórczo wymagania właściwe dla obiektów typowo hotelowych. PSWK stale otrzymuje sygnały z całego kraju o paraliżu decyzyjnym w tym zakresie, gdyż spełnieniu tych wymagań w odniesieniu do obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od operatorów zakwaterowania (np. są sprzeczne z innymi przepisami).

3. Brak określenia minimalnych wymagań i wymagań szczegółowych uniemożliwi złożenie oświadczenia o spełnianiu wymagań stawianych obiektom tzw. wynajmu krótkoterminowego przy dokonywaniu wpisu w szykowanej centralnej ewidencji innych obiektów świadczących usługi hotelarskie (zgodnej z *Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych*).

Postulat

1. Wprowadzenie w załączniku nr.7 do *rozporządzenia Ministra Gospodarki z 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie*, osobnej kategorii „dla wynajmowanych miejsc w obiektach świadczących usługi zakwaterowania” (zgodnie z proponowaną definicją usług zakwaterowania) .



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

2. Powołanie zespołu międzyresortowego przy Ministerstwie Sportu i Turystyki, który zajmie się opracowaniem szczegółowych wymagań przeciwpożarowych, sanitarnych i innych określonych odrębnymi przepisami, które spełniać powinien obiekt tzw. wynajmu krótkoterminowego. W skład zespołu wchodzić powinni przedstawiciele MSiT, PSWK oraz poszczególnych resortów i służb właściwych ds. wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych i innych.

Cel

- Udostępnienie przedsiębiorcom z branży zakwaterowania jednolitej na terenie całego kraju listy wymagań (możliwych do spełnienia w tego typu obiektach), jakie musi spełnić ich obiekt w celu zgłoszenia go do ewidencji innych obiektów świadczących usługi hotelarskie. Dotyczy to zarówno dostosowania obecnie prowadzonych obiektów do minimalnych wymagań, jak i możliwości weryfikacji tych wymagań przed dokonaniem inwestycji w kolejne objekty.
- Umożliwienie samorządom gminnym łatwą weryfikację spełniania przez objekty tzw. wynajmu krótkoterminowego wymagań stawianych tego typu obiektom, bez potrzeby opracowywania własnych list kontrolnych.
- Umożliwienie służbom odpowiedzialnym za weryfikację spełniania przez obiekt tzw. wynajmu krótkoterminowego szczegółowych wymagań.

Proponowane rozwiązanie

1. Wprowadzenie zmian w załączniku nr. 7 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, poprzez dodanie osobnej kategorii „dla wynajmowanych miejsc w obiektach świadczących usługi zakwaterowania”, w których znalazłyby się następujące wymagania:
 - ogrzewanie - w całym obiekcie w miesiącach X-IV, temperatura minimum 18 stopni (z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych tj. piwnica, garaż, komórka, spiżarnia i innych nieprzeznaczonych na pobyt),
 - instalacja sanitarna – zimna i ciepła woda przez całą dobę,
 - maksymalna liczba osób przypadających na jeden w.h.s. - 15,
 - wyposażenie podstawowe w.h.s.:
 - oświetlenie - co najmniej jeden punkt świetlny o strumieniu świetlnym minimum 400 lumenów,



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

- natrysk lub wanna,
- umywalka,
- wieszak na ręcznik,
- półka,
- WC,
- lustro,
- co najmniej jedno gniazdko elektryczne spełniające normę IP44,
- pojemnik na śmieci.
- zestaw wyposażenia meblowego:
 - łóżka jednoosobowe o wymiarach minimum 80x190cm i/lub łóżka dwuosobowe o wymiarach minimum 120x190 cm,
 - dostęp do nocnego stolika lub półki z każdego łóżka,
 - stół, blat lub stolik z krzesłami,
 - wieszaki na odzież.
- Dostęp do kuchni lub aneksu kuchennego zlokalizowanego w obiekcie, wyposażonego w:
 - zlew,
 - kran z zimną i ciepłą wodą dostępnymi przez całą dobę,
 - lodówka,
 - płyta grzejna,
 - garnek i patelnia,
 - czajnik,
 - nóż kuchenny,
 - na każdego gościa co najmniej 1 talerz głęboki lub miska, 1 talerz obiadowy płaski, szklanka lub kubek, komplet sztućców (łyżeczka, łyżka, widelec, nóż),
 - płyn do mycia naczyń i gąbkę do mycia naczyń,
 - kosz na śmieci z workiem na śmieci.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

- Oświetlenie – co najmniej jeden punkt świetlny w każdym pomieszczeniu o strumieniu świetlnym minimum 400 lumenów.
- Czujnik hałasu umożliwiający zdalne powiadomianie o przekroczeniu ustalonego poziomu natężenia dźwięku.
- Pościel dla każdego gościa:
 - kołdra lub dwa koce z poszwą,
 - poduszka z poszwą,
 - prześcieradło,
 - ręcznik o wymiarach co najmniej 140x70 cm.
- Papier toaletowy – co najmniej jedna pełna rolka.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

Pakiet rozwiązań przeciwdziałający uciążliwości części obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego dla stałych mieszkańców

Problem

Uciążliwość części obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego dla stałych mieszkańców. Dotyczy to zwłaszcza zakłócania porządku publicznego (łamanie tzw. ciszy nocnej).

Na podstawie opinii przekazywanych PSWK przez rozmówców z władz samorządowych, zarządów wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, operatorów usług zakwaterowania (tzw. wynajmu krótkoterminowego), hotelarzy i innych podmiotów związanych z rynkiem mieszkaniowym wynika, że zapowiadane przez Ministerstwo Sportu i Turystyki rozwiązanie problemu poprzez wprowadzenie wymogu uzyskiwania zgody mieszkańców na prowadzenie usług tzw. wynajmu krótkoterminowego w danym budynku, nie rozwiąże stawianego problemu.

Formułowane są też obawy, że wymóg uzyskiwania zgody spowoduje powstanie konfliktów sąsiedzkich, obciąży gminy skargami i procedurami odwoławczymi.

Pojawia się również obawa, że tego typu wymóg zwiększy liczbę obiektów noclegowych funkcjonujących w szarej strefie co z kolei ograniczy kontrolę nad nimi i obniży znacznie wpływy finansowe Państwa i samorządów pochodzące z turystyki.

Z analiz prawnych dokonanych przez uczestników rynku hotelarskiego oraz samorządy wynika, że udzielenie mieszkańcom budynków, wspólnotom lub spółdzielniom mieszkaniowym możliwości decydowania o przeznaczeniu lokalu będącego własnością osoby fizycznej lub podmiotu prawnego budzi wątpliwości natury prawnej związane ze zgodnością tej propozycji z obecnym porządkiem prawnym. Może to skutkować skargami konstytucyjnymi lub nawet zaskarżeniem projektu zmiany ustawy do Trybunału Konstytucyjnego, co znaczni opóźniłoby wprowadzenia regulacji oczekiwanych od lat przez branżę zakwaterowania.

Postulat

Wprowadzenie pakietu rozwiązań prawnych, umożliwiających skuteczne przeciwdziałanie zjawisku uciążliwości dla stałych mieszkańców części obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego.

Taki pakiet powinien określać stosowne wymagania dotyczące wyposażenia obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego i wprowadzenie nowych obowiązków dla podmiotów prowadzących usługi zakwaterowania w tego typu obiektach.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

Cel

Likwidacja problemu uciążliwości obiektów tzw. wynajmu krótkoterminowego dla stałych mieszkańców bez generowania konfliktów sąsiedzkich i rozszerzania szarej strefy.

Proponowane rozwiązania

1. Likwidacja możliwości prowadzenia usług zakwaterowania przez nielegalnie funkcjonujące podmioty – poprzez:

- wprowadzenie do ustawy o usługach hotelarskich (...) definicji usług zakwaterowania i definicji gościa
- wprowadzenie mechanizmu dopuszczającego wyłącznie legalnie działające podmioty do postępowania się na portalach rezerwacyjnych numerem ewidencyjnym z szykowanej centralnej ewidencji innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (tj. operatora usług zakwaterowania lub osobę prywatną prowadzącą działalność nieewidencjonowaną czy agroturystykę). Rekomendowane jest dodatkowo wprowadzenie w przepisach mechanizmu wymuszającego na portalach rezerwacyjnych zawieszenie oferty podmiotu będącego osobą prywatną po przekroczeniu przez nią przychodów ustalonych dla działalności nieewidencjonowanej.

2. Nałożenie obowiązków na podmioty świadczące usługi tzw. wynajmu krótkoterminowego, które będą skutecznie przeciwdziałać zakłócaniu spokoju stałych rezydentów:

- **obowiązek wyraźnego oznaczenia wejścia do obiektu od zewnątrz** numerem z centralnej ewidencji (...) wraz z kontaktem do operatora obiektu (np. poprzez umieszczenie na oznaczeniu kodu QR umożliwiającego uzyskanie dostępu do danych podmiotu odpowiedzialnego za obiekt). Zlikwiduje to anonimowości obiektów, która obecnie mocno niepokoi stałych mieszkańców budynków.
- **obowiązek utrzymywania przez podmiot świadczący usługi zakwaterowania (tzw. wynajmu krótkoterminowego) całodobowych telefonicznych usług recepcji** tak, aby możliwy był kontakt telefoniczny z nim o każdej porze dnia (w przypadku np. zalewania innych lokali, pożaru w obiekcie czy nieprzestrzegania regulaminu przez gości usług zakwaterowania);
- **wprowadzenie do minimalnych wymagań dla obiektów zakwaterowania (tzw. wynajmu krótkoterminowego) obowiązku montażu w obiekcie czujnika hałasu**, który jest obecnie najlepszym rozwiązaniem technicznym wspomagającym operatorów usług zakwaterowania w szybkim diagnozowaniu



sytuacji, w której goście nie przestrzegają regulaminów obiektów w zakresie utrzymania ciszy i porządku publicznego. Sygnał o przekroczeniu dopuszczalnego poziomu hałasu docierający on-line do pracowników operatora pozwala na natychmiastową interwencję obsługi obiektu zanim natężenie dźwięku w obiekcie stanie się uciążliwe dla sąsiadów.

3. **Wprowadzenie odpowiednich zmian w przepisach regulujących działanie Policji**, w sposób umożliwiający operatorowi usług zakwaterowania lub pracownikom agencji ochrony wzywaniu Policji do zakłócania tzw. ciszy nocnej.

Obecnie wykroczenia z Art. 51 Kodeksu Wykroczeń traktowane są jako wykroczenia skutkowe. Jak czytamy w Informacyjnym Serwisie Policyjnym (www.isp.policja.pl) „*Zakłócenie spoczynku nocnego polega na uniemożliwieniu przynajmniej jednej osobie odpoczęcia w ciszy*”. W praktyce oznacza to, że wezwania Policji do łapania tzw. ciszy nocnej, może dokonać jedynie stały mieszkaniec budynku, co znacznie utrudnia usunięcie z obiektu zakwaterowania osób zakłócających ciszę nocną przez operatorów usług zakwaterowania.

4. **W dalszej perspektywie czasowej (nie w obecnie szykowanym pakiecie zmian legislacyjnych) wprowadzenie państwowego systemu meldowania gości on-line.**

- Wymuszałoby to obowiązek meldowania się każdego gościa w państwowym systemie przed otrzymaniem dostępu do obiektu. **Zlikwidowałoby to anonimowość gości, która przyczynia się do nieprzestrzegania regulaminów obiektów i zakłócania porządku publicznego.**
- Działanie systemu meldunkowego dla gości usług hotelarskich wsparłoby działania służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo Państwa w kontekście zapobiegania aktom terroru i ścigania sprawców przestępstw. Takie działania są również oczekiwane przez sektor bankowy, który cierpi z powodu anonimowości gości usług zakwaterowania.
- Taki system wspomógłby monitorowanie rynku usług zakwaterowania, o co zabiegają gminy i Regionalne Organizacje Turystyczne.
- Wprowadzenie obowiązku meldowania się on-line przez gości w państwowym systemie umożliwiłoby także **potwierdzenie przez gości zapoznania się z regulaminem** pobytu udostępnianym w systemie przez operatorów usług zakwaterowania. W obecnym stanie prawnym jedynie zapoznanie się przez gości z regulaminem, jednoznacznie potwierdzone w procesie rezerwacji lub zameldowania, umożliwia rozliczanie ich z jego przestrzegania.



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

- Taki system umożliwiłby również skuteczne egzekwowanie nałożonych na obiekty noclegowe przepisów dotyczących **realizacji ochrony małoletnich** zawartych w nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, nazywanej potocznie **ustawą Kamilka** (poprzez wymuszenie podania relacji nieletnich gości z dorosłymi). W obecnym stanie prawnym są one niemożliwe do spełnienia przez obiekty świadczące usługi zakwaterowania w systemie zdalnej recepcji, czyli braku bezpośredniego kontaktu z gośćmi.