



Warszawa, 21 stycznia 2026 r.

**Szanowny Pan
Ireneusz Raś
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Sportu i Turystyki**

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw

Szanowny Panie Ministrze,

Wypełniając swój obowiązek, jako jedyna organizacja branżowa reprezentująca interesy przedsiębiorców świadczących usługi zakwaterowania w ramach najmu krótkoterminowego, w imieniu naszych Członków i Partnerów przesyłamy poniżej uwagi do projektowanej ustawy. Nasze propozycje zmian zostały sporządzone po konsultacjach z samorządami gminnymi, organizacjami turystycznymi, hotelarskimi, zrzeszającymi właścicieli lokali i inwestorów w nieruchomości, inspektorami i rzeczoznawcami ochrony przeciwpożarowej oraz innymi organizacjami zainteresowanymi wprowadzeniem przepisów porządkujących najem krótkoterminowy.

Cieszy nas ogromnie, że polski rząd wprowadza regulacje w naszej branży, którą budujemy i rozwijamy od kilkunastu lat. Jest to nowa gałąź gospodarki, nowa forma usług turystycznych, która swoim tempem rozwoju wyprzedziła system prawny w naszym kraju. Szczególnie ważny jest dla nas główny cel przyświecający tej ustawie. Wypełniając zapisy rozporządzenia Parlamentu i Rady UE ma ona zlikwidować szarą strefę. Zarówno my, jak i inni przedsiębiorcy z branży hotelarskiej, prowadzący zarówno te skategoryzowane, jak i inne obiekty; od dawna apelowaliśmy o zapewnienie uczciwej i równej konkurencji na naszym rynku.

Prawo powinno być jednak spójne i przejrzyste. Dlatego przesyłamy uwagi i sugestie do przepisów, które należy usunąć, zmienić lub poprawić aby to zagwarantować. Nasze poprawki dadzą możliwość bezpiecznego prowadzenia tego biznesu, inwestowania w niego, a także wyposażą przedsiębiorców w narzędzia kontroli i przestrzegania prawa.

Spis treści

1. Brak określenia wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego.
2. Wymagania przeciwpożarowe wymagane od 2031 r., które zlikwidują najem krótkoterminowy wbrew intencjom prawa UE.
3. Najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokali.
4. Potencjalna furтка dla szarej strefy.
5. Strefy z zakazem prowadzenia najmu krótkoterminowego powinny jedynie „betonować” rynek.
6. Gość nie odpowiada za wyrządzone szkody.
7. Regulamin pobytu nie w tym miejscu i nie z tym numerem telefonu.
8. Interwencje policji również na wniosek operatora usług turystycznych.
9. Brak terminu na dokonanie wpisu przez organ po dokonaniu zgłoszenia do CWTON.
10. Karanie właściciela mieszkania zamiast operatora usług.



1. Brak określenia wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego

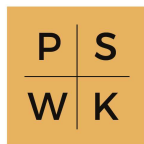
To ewidentne niedopatrzenie tej ustawy, które należy naprawić przed oddaniem jej do Sejmu. Operatorzy najmu krótkoterminowego, zgodnie z zapisami projektowanej ustawy, będą musieli złożyć oświadczenie o spełnianiu wymagań stawianych ich obiektom podczas rejestracji swoich obiektów w CWTON. **Tych wymagań nigdy i nigdzie nie określono.**

UWAGI

- W załączniku nr 7 do *rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie*, nie określono minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. **Nie istnieje katalog wymagań, których spełnienie byłoby wymagane.**
- Nigdy także nie określono wymagań przeciwpożarowych ani sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego.
- Ustawa da gminom możliwość kontroli spełniania wymagań. Nie będą jednak wiedziały, co mają sprawdzać.
- W obecnym stanie prawnym brak wymagań minimalnych i szczególnych dla obiektów najmu krótkoterminowego sprawia kłopot gminom przy rejestracji obiektów w ich ewidencjach gdyż ciężar odpowiedzialności za spełnianie wymagań przez obiekt ciąży na nich. W projektowanym stanie prawnym to **operator usług turystycznych będzie brał na siebie odpowiedzialność składając oświadczenie o spełnianiu wymagań.** Grozić mu będą kary za składanie fałszywych oświadczeń i ewentualne kary za niespełnianie wymagań, które mogą nałożyć gminy.

PROPONUJEMY

- Przed wejściem w życie projektowanej ustawy wydać nowelizację *rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie*, które zawierałoby katalog minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego.
- Uwzględnić katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przestany do MSiT w styczniu 2025 roku, stanowi załącznik do niniejszych uwag.
- Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV).
- Dodać jednocześnie wymagania przeciwpożarowe i sanitarnohigieniczne do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (**podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne**).
- Listę wymagań przeciwpożarowych i sanitarnych dla obiektów najmu krótkoterminowego uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji *„rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów,*



w których świadczony są usługi hotelarskie”, jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy.

- Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. **Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, następujące elementy:**
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (*wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów*),
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla,
 - przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową,
 - gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację,
 - koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację,
 - oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”,
 - oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu,
 - oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia, instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu”
 - instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru.
- Katalog wymagań sanitarnohigienicznych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zawierać:
 - umowa/paragon/faktura z pralni,
 - oznakowanie w zakresie zakazu palenia,
 - środki czystości i sprzęt porządkowy,
 - miejsce gromadzenia odpadów komunalnych,
 - sposób postępowania z bielizną czystą i brudną,
 - stan sanitarny i techniczny urządzeń i pomieszczeń.

2. Wymagania przeciwpożarowe wymagane od 2031 r., zlikwidują najem krótkoterminowy wbrew intencjom prawa UE

W projekcie pojawił się bardzo niepokojący zapis dotyczący wymagań przeciwpożarowych, który ma zacząć obowiązywać w 2031 roku. **Ograniczy on właścicielom możliwość swobodnego dysponowania swoimi lokalami oraz wprowadzi chaos w zarządzaniu obiektami najmu krótkoterminowego przez gminy.**

Takie brzmienie przepisu spowoduje znaczne ograniczenie funkcjonowania branży najmu krótkoterminowego wbrew intencjom Rozporządzenia Parlamentu i Rady UE, które stoi za wprowadzeniem niniejszej nowelizacji ustawy. Dodatkowo ograniczy właścicielom możliwość



dysponowania swoim majątkiem i spowoduje nierówność wobec prawa właścicieli mieszkań położonych na wyższych piętrach lub w budynkach gdzie jest dużo chętnych do wynajęcia swojego mieszkania operatorowi najmu krótkoterminowego (potencjalna niezgodność z konstytucją).

UWAGI

- Ten przepis nie zwiększa bezpieczeństwa przeciwpożarowego gości ani stałych mieszkańców budynku.
- Spełnienie wymogów przeciwpożarowych jak dla budynków zamieszkania zbiorowego ZLV, wiązałoby się z koniecznością istotnej ingerencji w konstrukcję budynku, co w praktyce uniemożliwia dostosowanie istniejących obiektów do projektowanych regulacji. **Oznacza to więc ograniczenie liczby obiektów najmu krótkoterminowego w budynku do sześciu - niezależnie od wielkości budynku i liczby lokali mieszkalnych w nim się znajdujących.**
- Przepis będzie powodował potencjalne sytuacje korupcjogenne na styku urzędnik gminy – operator usług turystycznych np. przy rozpatrywaniu kolejności zgłoszeń do CWTON.
- Przepis może prowadzić do powstania sytuacji przestępczych, np. prób wyłudzeń „haraczy” za niezgłaszanie siódmego obiektu noclegowego w danym budynku od operatorów dotychczas funkcjonujących obiektów.
- Nie wiadomo, jak miałyby się zachować gmina. Musiałaby ona, na podstawie oświadczenia, zarejestrować siódmy obiekt w budynku, a następnie przeprowadzić kontrolę wykazującą, że wszystkie siedem obiektów nie spełnia wymagań przeciwpożarowych, a następnie cofnąć wpis do CWTON całej siódemce. Wówczas w budynku nie będzie żadnych zarejestrowanych obiektów więc każdy z operatorów będzie mógł od nowa zgłosić swój obiekt.
- Projektowany przepis Art. 35 ust. 2a może też **naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa**. Nie wiadomo bowiem w jakiej kolejności będą rejestrowane obiekty w danym budynku - czy będzie obowiązywała zasada "kto pierwszy ten lepszy"? Oznaczałoby to poszkodowanie właścicieli z uwagi na dzień złożenia wniosku o wpis do CWTON.
- Pojawiają się oczywiste pytania do samych warunków. Dlaczego akurat 6, skoro mieszkań w budynku może być 10, a może być i 400? Dlaczego próg nie jest określony procentowo?
- Obecna praktyka określa, że przeznaczenie budynku mieszkalnego zmienia się w przypadku przeznaczenia więcej niż 50% lokali na inną działalność. Dlatego przy przeznaczeniu ponad połowy lokali na najem krótkoterminowy już w obecnym stanie prawnym można żądać zmiany sposobu użytkowania budynku z mieszkalnego na zamieszkania zbiorowego i nie trzeba tego dodatkowo regulować.

PROPONUJEMY

O bezpieczeństwo przeciwpożarowe trzeba zadbać inaczej. Należy określić katalog wymagań, który naprawdę gwarantowałby bezpieczeństwo turystom i stałym mieszkańcom, a byłby możliwy do spełnienia dla właścicieli i operatorów usług turystycznych oraz przewidywalny dla potencjalnych inwestorów.

- **Zmienić brzmienie projektowanego artykuł 35 ust. 2a na:**



„2a. W przypadku budynku mieszkalnego lub innego budynku ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w lokalach mieszkalnych, wymagania przeciwpożarowe dla tych lokali uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

1) lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym;
2) budynek i strefa pożarowa, a także prowadzące z tych lokali drogi ewakuacyjne, spełniają wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stawiane odpowiednio dla budynku lub strefy pożarowej z tymi lokalami oraz dla dróg ewakuacyjnych.”;

- Wejście w życie przepisu art. 35 ust 2a w brzmieniu jak powyżej powinno być tożsame z wejściem w życie nowelizacji ustawy.
- Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 wymagania przeciwpożarowe i sanitarne dla obiektów najmu krótkoterminowego przyjmując, że obiekty najmu krótkoterminowego znajdujące się w budynkach mieszkalnych spełniają wymagania stawiane budynkom mieszkalnym (ZL IV) dodając jednocześnie wymagania przeciwpożarowe do listy minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego (**podobnie jak ma to miejsce w innych krajach UE – nawet w tych, gdzie regulacje dla najmu krótkoterminowego są wyjątkowo restrykcyjne**).
- Listę wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego należy uwzględnić w katalogu minimalnych wymagań, który powinien znaleźć się w nowelizacji „rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie”. Należy zrobić to jeszcze przed wejściem w życie projektowanej ustawy.
- Katalog wymagań przeciwpożarowych dla obiektów najmu krótkoterminowego powinien zwiększyć bezpieczeństwo pożarowe gości i innych mieszkańców budynku, a jednocześnie być możliwy do wprowadzenia. **Po konsultacjach ze strażakami i specjalistami ochrony przeciwpożarowej, sugerujemy umieścić w katalogu minimalnych wymagań stawianych obiektom najmu krótkoterminowego, wymienione poniżej elementy.**
 - Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (*wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów*).
 - Przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenku węgla.
 - Przynajmniej jeden czujnik gazu w przypadku lokali wyposażonych w instalację gazową.
 - Gaśnica wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jej lokalizację.
 - Koc gaśniczy wraz z właściwym znakiem ochrony przeciwpożarowej określającym jego lokalizację.
 - Oznaczenie wyjścia z obiektu znakiem „wyjście ewakuacyjne”.
 - Oznaczenie dróg ewakuacyjnych z obiektu.
 - Oznaczenie skrzynki z głównym bezpiecznikiem prądu służącym do wyłączenia instalacji w obiekcie znakiem „przeciwpożarowy wyłącznik prądu”.
 - Instrukcja przeciwpożarowa zawierająca: numery alarmowe, instrukcję ewakuacji z obiektu, instrukcję postępowania dla gości zmniejszającego ryzyko wystąpienia pożaru.



3. Najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu

Konieczne jest wyeliminowanie ryzyka uznania przez organy nadzoru budowlanego, że prowadzenie najmu krótkoterminowego w lokalu mieszkalnym prowadzi do zmiany sposobu użytkowania tego lokalu. Mówi się o tym w OSR projektowanej ustawy „**projekt ustawy nie przewiduje zmian przeznaczenia lokali z mieszkaniowych na użytkowe**”.

UWAGI

- Obecne doświadczenie operatorów usług turystycznych i obowiązujące przepisy budowlane wskazują, że nadzór budowlany może uznać, że w przypadku najmu krótkoterminowego mamy do czynienia ze zmianą sposobu użytkowania mieszkania na lokal użytkowy. Szczególnie w kontekście jednoznacznego określenia najmu krótkoterminowego jako usługi hotelarskiej w projektowanej ustawie. To z kolei prowadzić może do stwierdzenia niezgodności z planem miejscowym i w konsekwencji brakiem możliwości świadczenia usług najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych. Byłoby to sprzeczne z treścią rozporządzenia Parlamentu UE definiującego najem krótkoterminowy jako usługę świadczoną w lokalach mieszkalnych.

PROPONUJEMY

- W ustawie powinno zostać jednoznacznie wpisane, że przeznaczenie lokalu mieszkalnego na najem krótkoterminowy nie zmienia sposobu użytkowania lokalu. Zabezpieczy to właściciele lokali, którzy wynajęli mieszkania operatorom najmu krótkoterminowego, przed żądaniami zmiany sposobu użytkowania mieszkań wysuwanymi przez nadzór budowlany.

4. Potencjalna furtka dla szarej strefy

Potencjalne umożliwienie wystawiania ofert usług najmu krótkoterminowego na platformach reklamowych (np. OLX czy Facebook) bez podawania numeru oferty z CWTON.

UWAGI

- Projekt ustawy przewiduje nakaz postępowania się numerem z CWTON na platformach pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Projektowana ustawa powołuje się na definicję platformy internetowej z art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz. Urz. UE L z 2022 r. poz. 277), i następnie zawężenia ją poprzez dodanie sformułowania „(platforma, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie)”.
- Platformy reklamowe jedynie umożliwiają umieszczenie ogłoszenia reklamującego możliwość świadczenia usług hotelarskich w danym obiekcie. Szara strefa obecnie wykorzystuje już powszechnie te platformy zamieszczając ogłoszenia z podaniem numeru telefonu i często dopiskiem „płatność tylko gotówką”.



- W projektowanej ustawie brak definicji „oferty usług hotelarskich”, do których odwołanie znajduje się w Art.45f ust 2. gdzie za niepodawanie w ofertach usług hotelarskich numery z właściwej ewidencji grozi kara do 50 tys. zł. Nie wiadomo czy za ofertę usług hotelarskich należy przyjąć ogłoszenia na portalach reklamowych. Czy odnosi się również do ofert zamieszczanych na nośnikach reklamowych zewnętrznych (bilbordy, plakaty, ogłoszenia, itp.) oraz internetowych (reklama na forach czy grupach dyskusyjnych, w social mediach, na mapach itp.)
- Obecne brzmienie definicji „przedsiębiorcy” w projektowanej ustawie uniemożliwia zgłaszanie do CWTON obiektów przez osoby fizyczne, które chciałyby prowadzić usługi hotelarskie w formie działalności nierejestrowanej (która nie jest działalnością gospodarczą). Obecne brzmienie definicji ogranicza możliwość prowadzenia tych usług oraz zgłaszania obiektów do CWTON jedynie do osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Działalność nierejestrowana nie jest działalnością gospodarczą. Brak takiej możliwości może doprowadzić do pozostania w szarej strefie osób świadczących dotąd usługi najmu krótkoterminowego jedynie sezonowo lub okazjnie.

PROPONUJEMY

- Zdefiniować pojęcie „oferty usług hotelarskich”, które pojawia się w projekcie i doprecyzować, że oznacza to również zamieszczanie ogłoszeń usług najmu krótkoterminowego na portalach reklamowych, w ogłoszeniach w social mediach czy mapach Google itp.
- Definicja „przedsiębiorcy” powinna zostać uzupełniona w ustawie literalnie o osoby prowadzące usługi hotelarskie w ramach działalności nieewidencjonowanej.

5. Strefy z zakazem prowadzenia najmu krótkoterminowego powinny jedynie „betonować” rynek.

Projekt zakłada przyznanie samorządom gminnym (od 2029 roku) możliwości wprowadzania tzw. stref wolnych od najmu krótkoterminowego. Samorządy mają brać pod uwagę „charakter budynku”, a także „porządek i bezpieczeństwo publiczne”. Władze lokalne mogą ustanowić w uchwale podmiotowe lub przedmiotowe wyłączenia z takiego zakazu.

Zgadzamy się, że pewne uprawnienia powinny otrzymać gminy, a nie wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe, jednak, w ustawie **powinny znaleźć się konkretne zapisy chroniące prawa nabyte** właścicieli obiektów i operatorów obiektów już zarejestrowanych na terenie takiej strefy. Przepisy powinny być również sprawiedliwe społecznie i nie powodować sytuacji korupcyjnych.

UWAGI

- Określenia typu „charakter budynku” czy „porządek i bezpieczeństwo publiczne” są określeniami bardzo obszernymi, według których nie można wprowadzać restrykcyjnych obostrzeń. Pozostawienie ich jako kryteriów dla wprowadzania stref zakazu, może spowodować kwestionowanie uchwał gmin w tej sprawie i paraliż prawny.



- Możliwość wprowadzania wyłączeń przedmiotowych i podmiotowych ze stref zakazu świadczenia usług, bez podawania kryteriów takich wyłączeń, **ma charakter korupcyjny**. Brzmienie przepisu budzi niepokój o możliwe korupcyjne zachowania urzędników odpowiedzialnych za określanie kryteriów, według których z zakazu wyłączone byłyby poszczególne obiekty lub typy obiektów.

PROPONUJEMY

- Wprowadzić dla gmin konkretnych i jednoznaczne kryteria dla wprowadzania stref z zakazem najmu krótkoterminowego. Takich, które nie wymagałyby interpretacji i nie dałyby się podważyć.
- Podstawą do wprowadzenia strefy powinny być raporty policji o liczbie naruszeń porządku i bezpieczeństwa publicznego przez gości obiektów najmu krótkoterminowego w samych obiektach najmu krótkoterminowego. To kluczowe w przypadku kryteriów dotyczących wpływu najmu krótkoterminowego na porządek i bezpieczeństwo publiczne.
- W zamian za możliwość dokonywania wyłączeń podmiotowych i przedmiotowych ze stref zakazu należy uściślić, że wprowadzanie strefy zakazu prowadzenia usług najmu krótkoterminowego będzie oznaczać zakaz rejestrowania kolejnych obiektów w CWTON przez określony czas. Takie „betonowanie rynku” pozwoliłoby na ochronę praw nabytych właścicieli lokali.
- Należy rozważyć czy pięcioletni okres, proponowany jako minimalny dla uchwał o strefach zakazu jest właściwy. Wydaje się, że ze względu na możliwe wykorzystywanie tego typu uchwał jako „kietbasy wyborczej” powinien być określany maksymalny, a nie minimalny okres obowiązywania uchwały. Z kolei biorąc pod uwagę kalendarz wyborczy okres pięcioletni jest zdecydowanie zbyt długi. Powinno dawać się szansę kolejnym władzom gminy na weryfikację zasadności wprowadzenia strefy zakazu i jego obszaru obowiązywania.

6. Gość nie odpowiada za wyrządzone szkody

W projekcie pojawia się katalog obowiązków i zakazów dla rezerwujących usługi hotelarskie.

Są to m.in.: zakaz udostępnienia obiektu odpłatnie lub nieodpłatnie innym osobom bez zgody operatora obiektu i obowiązek przestrzegania regulaminu pobytu (w tym ciszy nocnej). Pomimo wielokrotnych próśb kierowanych ze strony organizacji hotelarskich, w tym naszej, w ostatecznej wersji projektu ustawy **nie pojawia się zapis o odpowiedzialności klienta za szkody wyrządzone w obiekcie**.

UWAGI

- O ile oczywiste wydaje się nam wpisanie do ustawy pewnych zakazów i nakazów obowiązujących gości to brakuje narzędzi do egzekwowania tych zapisów wobec gości przez operatora obiektu.
- Brak przepisu określającego odpowiedzialność materialną Klienta (podmiotu rezerwującego usługę) za szkody materialne dokonane w obiekcie w trakcie jego rezerwacji blokuje możliwość wysuwania roszczeń cywilnych i ścigania przez prokuraturę osób rezerwujących obiekty, w których doszło do dewastacji lub kradzieży. W tej chwili prokuratury odmawiają wszczęcia



śledztwa, a sądy oddalają pozwy cywilne o odszkodowanie od osoby rezerwującej za dewastację, gdyż nie da się ustalić jednoznacznie która z przebywających w obiekcie osób jej dokonała (goście nawzajem zrzucają na siebie winę).

PROPONUJEMY

- Wpisać do projektowanej ustawy przepis o tym, że *„klient, który zawarł umowę o świadczenie usług turystycznych, ponosi odpowiedzialność materialną za uszkodzenie czy zniszczenie obiektu i/lub jego wyposażenia i/lub części wspólnych budynku mieszkalnego; powstałe z winy jego, innych klientów tej rezerwacji lub osób odwiedzających”*.

7. Regulamin pobytu w niewłaściwym miejscu i z niewłaściwym numerem telefonu

Projekt proponuje wprowadzenie obowiązku posiadania dla obiektu regulaminu pobytu, zawierającego konkretne zapisy, np. o ciszy nocnej, długości doby hotelowej itp. Regulamin miałby być wykładany w obiekcie oraz na zewnątrz wejścia do obiektu. Sama idea regulaminu nie jest nowa i profesjonalni operatorzy posiadają regulaminy pobytu oraz regulaminy usług świadczonych drogą elektroniczną, umieszczane są one w obiekcie oraz na stronie internetowej operatora. Problemem jest proponowana forma.

UWAGI

- W przypadku wprowadzenia projektowanego obowiązku umieszczania regulaminu *„na zewnątrz wejścia do tego obiektu” będzie oznaczało, w przypadku budynków mieszkalnych, drzwi do mieszkania*. W sytuacji posiadania np. dziesięciostronicowego regulaminu w kilku wersjach językowych, oznaczałoby to oplakatowanie całych drzwi wejściowych od strony klatki schodowej.
- Regulamin umieszczony na drzwiach wejściowych szpeciłby klatkę schodową, co byłoby powodem słusznych protestów innych mieszkańców budynku.
- Regulamin umieszczony na drzwiach do mieszkania byłby notorycznie niszczone lub zrywany. W takich przypadkach można się spodziewać donosów do gminy o niespełnianiu przez obiekt wymagań w postaci braku regulaminu na drzwiach i potrzebę przeprowadzenia kontroli ze strony samorządu, co powodowałoby niepotrzebne nakłady pracy dla gmin bez dodatkowych środków na to z budżetu centralnego.
- W regulaminie, dostępnym również na drzwiach obiektu, miałyby być podane imię i nazwisko oraz numer do osoby kontaktowej w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego. W przypadku mniejszych operatorów byłyby to dane osobowe konkretnej osoby z jej prywatnym numerem telefonu co mogłoby naruszać przepisy o ochronie danych osobowych. W przypadku dużych operatorów nie ma jednej osoby kontaktowej gdyż przyjmowaniem takich zgłoszeń zajmuje się zespół recepcji obsługujący na zmianę jeden numer telefonu.



PROPONUJEMY

- Dodać zapis, że zamieszczenie regulaminu w CWTON oznacza zapoznanie się z nim w sposób dorozumiany przez klienta i gości co byłoby podstawą do roszczeń wobec klientów.
- Zamiast wywieszania regulaminu na drzwiach mieszkania, na zewnątrz wejścia do obiektu, umieszczone powinno być ujednoczone graficznie oznaczenie obiektu zawierające: nazwę obiektu, numer obiektu w CWTON i kod QR odsyłający do wpisu obiektu w CWTON.

Umożliwiłoby to szybki i łatwy dostęp do regulaminu czy numeru kontaktowego oraz zapewniłoby brak anonimowości obiektów najmu krótkoterminowego bez szpecenia klatek schodowych wywieszaniem regulaminów na drzwiach mieszkań.

- Należy zmienić brzmienie Art. 44 ust.3 4) nakazując podawanie jedynie „*numeru kontaktowego w sprawach naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego*”.
- Numer kontaktowy, o którym mowa powyżej, powinien być podawany w CWTON, tak aby każdy miał do niego dostęp.

8. Interwencje policji powinny być możliwe również na wniosek operatora usług turystycznych

UWAGI

- Obecnie policja stoi na stanowisku, że do wykroczenia z art. 51 KW (Zakłócanie porządku publicznego) dochodzi dopiero wtedy, kiedy zachowania gości usług najmu krótkoterminowego przeszkadzają stałym mieszkańcom budynku. Dopóki stały mieszkaniec budynku nie wezwie policji to nie dochodzi do zakłócania np. spoczynku nocnego. To paraliżuje możliwość działania prewencyjnego operatorów. Nie mogą wezwać policji do interwencji, gdy mają sygnał np. z czujnika hałasu o przekroczeniu dopuszczalnych poziomów dźwięku w mieszkaniu. Nie mieszkają bowiem w tym budynku.

PROPONUJEMY

- Takie „skutkowe” traktowanie wykroczenia powinno zostać zmienione na możliwość działania prewencyjnie. Tak, aby można było zlikwidować źródło potencjalnego zakłócania spokoju mieszkańców budynku zanim będą zmuszeni sami wezwać policję.

9. Brak określonego terminu dla gminy na dokonanie wpisu po dokonaniu zgłoszenia do CWTON

UWAGI

- W obecnym brzmieniu projektu ustawy nie określono formuły i sposobu dokonywania zgłoszeń obiektów do CWTON (nie wiemy czy będzie to system on-line czy trzeba będzie zgłosić się do urzędu gminy osobiście).



- Biorąc pod uwagę, że do tego wykazu w krótkim czasie będzie zgłaszanych kilkadziesiąt tysięcy obiektów należy spodziewać się opóźnień w dokonywaniu wpisów.

PROPONUJEMY

- Określić przepis przejściowy umożliwiający funkcjonowanie obiektów w okresie pomiędzy dokonaniem zgłoszenia do ewidencji CWTON, a otrzymaniem wpisu do tego wykazu. Na podstawie rozmów z przedstawicielami gmin obawiamy się, że w dużych miastach ten okres może wynosić nawet kilka tygodni, podczas których powinna być dopuszczona możliwość prowadzenia usług najmu krótkoterminowego bez podawania numeru wpisu CWTON na portalach rezerwacyjnych i w ofertach usług.

10. Karanie właściciela mieszkania zamiast operatora usług

Projekt ustawy określa przypadki, w których obiekt może zostać wykreślony z CWTON na rok. Chodzi o niespełnienie wymagań stawianych obiektom STR (nie są określone) czy powtarzające się uchybienia wobec porządku publicznego (nie określono dokładnie o jakie konkretnie uchybienia chodzi oraz jaką ich liczbę).

UWAGI

1. W Art. 41b.ust 1 określono, że wykreślenie obiektu z CWTON może nastąpić na skutek „powtarzających się uchybień w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego”. To sformułowanie jest bardzo szerokie i nie wiadomo do jakich sytuacji się odnosi. **Może to rodzić sytuacje korupcjogenne** przy uznaniowości decyzji urzędniczych dotyczących wykreśleń z CWTON.
2. Pamiętając, że zdecydowana większość mieszkań, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego, jest wynajmowana operatorom usług turystycznych przez ich właścicieli; taki zapis spowoduje, że karę za operatora, który nie spełnił wymagań (np. nie wywiesił regulaminu) lub dopuścił do łamania ciszy nocnej w obiekcie; poniesie właściciel mieszkania. Przez rok nie będzie mógł wynająć swojego mieszkania innemu operatorowi usług turystycznych. Karany jest nie ten podmiot.

PROPONUJEMY

1. Należy dokładnie określić jaka liczba i jaki rodzaj uchybień muszą być brane pod uwagę przy wykreśleniu obiektu z CWTON.
2. Wnioskujemy aby wyłącznie „rażące” uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego były brane pod uwagę jako kryteria wykreślenia obiektu z CWTON.
3. Przepis dotyczący wykreślenia z ewidencji CWTON należy skonstruować tak, że ten konkretny operator, który zawinił nie może w tym lokalu prowadzić usług zakwaterowania przez rok.
4. Jeżeli projektowany przepis nie uległby zmianie, należy wprowadzić w CWTON możliwość przeszukiwania bazy tak, aby filtrować obiekty, które obecnie są w trakcie odbywania kary, tak aby umożliwić operatorom usług turystycznych weryfikację statusu lokalu, który chciałby wynająć.



Załącznik nr 1. Do uwag PSWK do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich

Katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany do MSiW w styczniu 2025 roku.

Wprowadzenie osobnej kategorii w *rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie „dla wynajmowanych miejsc w obiektach świadczących usługi najmu krótkoterminowego”*, 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,
 - 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.
- Oświetlenie – co najmniej jeden punkt świetlny w każdym pomieszczeniu o strumieniu świetlnym minimum 400 lumenów.
- Czujnik hałasu umożliwiający zdalne powiadamianie 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.