



POLSKIE
STOWARZYSZENIE
WYNAJMU
KRÓTKOTERMINOWEGO

Warszawa, 4 marca 2026 r.

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

Uwagi do projektu Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki zmieniającego rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie

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 zmiany rozporządzenia.

Od początku funkcjonowania naszego stowarzyszenia (to jest od 2019 roku) zwracamy uwagę ministrom odpowiedzialnym za dział Turystyka na potrzebę opracowania zestawu minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. Nigdy nie zostały one opracowane co powoduje ogromne problemy przy zgłaszaniu obiektów do gminnych ewidencji obiektów. Obecna zmiana rozporządzenia jest okazją do nadrobienia tej zaległości.

Z ogromnym zdziwieniem przyjęliśmy więc, że projekt rozporządzenia nie uwzględnia określenia minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego. Jest to szczególnie niepokojące ze względu na projektowaną nowelizację ustawy o usługach hotelarskich, która będzie wymagała od operatorów usług zakwaterowania (tzw. najmu krótkoterminowego) oświadczenia, że ich obiekty spełniają wymagania stawiane obiektom najmu krótkoterminowego.

Przypomnę, że już w styczniu 2025 roku przekazaliśmy Ministerstwu Sportu i Turystyki gotowy zestaw minimalnych wymagań opracowany i skonsultowany z innymi uczestnikami rynku turystycznego. Wielokrotnie też upominaliśmy się w rozmowach z Panem Ministrem i przedstawicielami Departamentu Turystyki o nowelizację niniejszego rozporządzenia uwzględniającą wprowadzenie minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego.

Z poważaniem

Grzegorz Żurawski
prezes zarządu
Polskiego Stowarzyszenie Wynajmu Krótkoterminowego



Problem

W obecnym stanie prawnym nie ma jednoznacznie określonych minimalnych wymagań co do wyposażenia w odniesieniu do obiektów najmu 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. najmu krótkoterminowego. Żaden minister nie określił jednak dotąd tych wymagań.

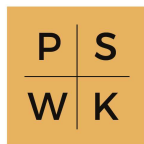
Załącznik nr 7 do rozporządzenia Ministra Gospodarki z 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie wymienia jedynie następujące rodzaje takich obiektów:

- 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. najmu 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. najmu krótkoterminowego powoduje, że poszczególne gminy stosują różne katalogi minimalnych wymagań.

Brak określenia minimalnych wymagań uniemożliwi złożenie świadomego oświadczenia o spełnieniu wymagań stawianych obiektom tzw. najmu krótkoterminowego przy dokonywaniu wpisu w szykowanego centralnego wykazu turystycznych obiektów noclegowych (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).

Ten brak minimalnych wymagań spowoduje brak przewidywalności działań kontrolnych prowadzonych przez gminy. To z kolei, stanowić barierę w rozwoju i planowaniu inwestycji przez przedsiębiorców z branży zakwaterowania.



UWAGI

- Projekt rozporządzenia nie zakłada uzupełnienia załącznika nr 7 o minimalne wymagania stawiane obiektom najmu krótkoterminowego. **W obecnym stanie prawnym nie istnieje katalog wymagań, których spełnienie byłoby wymagane.**
- Projektowana ustawa o usługach hotelarskich da gminom możliwość kontroli spełniania wymagań na podstawie zgłoszeń składanych przez m.in. wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe. Jednak bez określenia w niniejszym rozporządzeniu minimalnych wymagań nie będą one jednak w stanie takich kontroli przeprowadzać.
- W obecnym stanie prawnym brak wymagań minimalnych 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

- **Uwzględnić w nowelizacji niniejszego rozporządzenia nowelizację Załącznika nr 7 i uzupełnić go o katalog minimalnych wymagań dla obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany do MSiT w styczniu 2025 roku, uzupełniony o wymagania sanitarnohigieniczne i przeciwpożarowe, który stanowi załącznik do niniejszych uwag.**
- Wykluczyć z treści Art. 35 ust 2 projektowanej nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich 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).

Załącznik

Katalog minimalnych wymagań wobec obiektów najmu krótkoterminowego, opracowany wspólnie z innymi podmiotami rynku turystycznego i przesłany do MSiT w styczniu 2025 roku uzupełniony o wymagania sanitarnohigieniczne i przeciwpożarowe:

- 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 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.
- W zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik dymu (wymaganie wchodzi w życie 30.06.26 na mocy innych przepisów),
 - przynajmniej jeden autonomiczny czujnik tlenu 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.
- W zakresie wymagań sanitarnohigienicznych:
 - umowa/paragon/faktura z pralni lub równorzędne dla piorących we własnym zakresie
 - oznakowanie w zakresie zakazu palenia,
 - środki czystości i sprzęt porządkowy,
 - miejsce gromadzenia odpadów komunalnych,
 - określony sposób postępowania z bielizną czystą i brudną,
 - stan sanitarny i techniczny urządzeń i pomieszczeń.