

IGHP: Najem krótkoterminowy wreszcie do regulacji

Tekst: Krzysztof Szadurski

Najem krótkoterminowy – czyli wykorzystywanie mieszkań do turystycznego zakwaterowania – istniał praktycznie od zawsze, jednak bez powszechnej dostępności rezerwacji przez internet stanowił margines ruchu turystycznego. W formie, jaką dziś znamy, narodził się w mediach społecznościowych w ramach tzw. *sharing economy*, później nazywanej *colaborative economy*. Dopiero globalna dystrybucja tych ofert za pośrednictwem platform rezerwacyjnych wygenerowała w krótkim czasie popyt na niespotykaną skalę, wywołując w niemal wszystkich krajach gwałtowny wzrost i komercjalizację tego segmentu rynku.

Z jednej strony, najem krótkoterminowy wpłynął korzystnie na rozwój i popularyzację turystyki, marketing destynacji, lokalny handel i rzemiosło oraz budżety domowe właścicieli mieszkań. Jednocześnie wielki potencjał tego rynku rozwinął ofertę branży hotelarskiej w zakresie apartamentów z serwisem hotelowym jako odpowiedź na oczekiwanie warunków zbliżonych do mieszkaniowych (wyposażony aneks kuchenny, duże pokoje).

Z drugiej jednak strony, wykorzystywanie na masową skalę infrastruktury stricte mieszkaniowej do turystycznego zakwaterowania zaczęło stwarzać coraz bardziej odczuwalne problemy – konflikty społeczne z mieszkańcami wspólnot mieszkaniowych (niszczenie części wspólnych, zaśmiecanie i hałas), wyludnienie turystycznych centrów miast, kurczenie się zasobów rynku najmu długoterminowego, koniecznego dla dynamiki rynku pracy, szara strefa podatkowa i zatrudnienia, nierówna konkurencja wobec hoteli obciążonych szeregiem dodatkowych regulacji. Do mitów należą twierdzenia, że hotele są zawsze droższe – zmorą na rynku najmu krótkoterminowego są ukryte opłaty (tzw. *junk fees*), dodawane pod koniec procesu rezerwacji do początkowo oferowanej niskiej ceny noclegu.

Najpopularniejsze destynacje turystyczne Europy i świata już ponad 10 lat temu zaczęły obejmować specjalnymi przepisami rynek najmu krótkoterminowego. Trend regulacyjny ciągle tam ewoluuje. Po początkowych próbach ucywilizowania zakwaterowania w mieszkaniach (ograniczenia ilościowe w liczbie noclegów, obowiązek zamieszkania razem z turystami czy wynajmowania tylko jednej izby, dodatkowe wyposażenie, różnicowanie ofert prywatnych i profesjonalnych), tam, gdzie nie udało się okiełznać ekspansji tego biznesu, nastąpiło jego administracyjne ograniczanie (licencje, dodatkowe limity ilościowe, wysokie kary), a nawet wygaszanie (niewydawanie nowych licencji, wzrost podatków, czasowy lub miejscowy zakaz).

W tym samym czasie HOTREC, będący europejskim stowarzyszeniem organizacji branży HoReCa, którego członkiem jest Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego (IGHP), podjął intensywny lobbing na rzecz uchwalenia przepisów unijnych regulujących najem krótkoterminowy, mających na celu zapewnienie uczciwej konkurencji w branży, wzrost bezpieczeństwa turystów oraz walkę z szarą strefą.

Gwałtowny i niczym niekontrolowany w Polsce rozrost najmu krótkoterminowego znacznie prześciga umiarkowany rozwój branży hotelarskiej, ograniczanej restrykcyjnymi regulacjami i wynikającymi z nich wysokimi kosztami działalności.

Polscy hotelarze od lat zmuszeni są walczyć o turystów w warunkach zaostrzającej się nieuczciwej konkurencji ze strony podmiotów używających mieszkań do sprzedaży de facto usług hotelarskich i korzystających z nieuzasadnionej przewagi rynkowej, wynikającej z braku przepisów i indolencji państwa. Swoją wkład w polski chaos prawny mają też sprzeczne i nieracjonalne interpretacje podatkowe, dające pretekst do twierdzeń, że najem krótkoterminowy, nawet na dużą skalę, nie jest działalnością gospodarczą.

IGHP od ponad dekady zabiega o uregulowanie najmu krótkoterminowego w polskim prawie. Kolejne rządy, choć świadome problemu, nie podejmowały żadnej inicjatywy ustawodawczej, więc Polska do dziś pozostaje w tej kwestii w legislacyjnej próżni. Na szczęście ten stan może się wkrótce zmienić, bo Unia Europejska nie po raz pierwszy „motywuje” polskiego ustawodawcę.

11 kwietnia 2024 r. przyjęte zostało Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 („Rozporządzenie”). Każdy kraj członkowski Unii Europejskiej musi do 20 maja 2026 r. dostosować swoje prawo do przepisów Rozporządzenia, które tego dnia wejdzie bezpośrednio (w odróżnieniu od dyrektyw unijnych) do jego systemu prawnego.

Rozporządzenie, jak sama nazwa sugeruje, wprowadza tylko obowiązki w zakresie rejestracji i udostępniania danych, dotyczących usług najmu krótkoterminowego. Unijny akt adresuje zawarte w nim obowiązki do trzech grup interesariuszy: administracji państwowej, właścicieli mieszkań i platform rezerwacyjnych.

Administracja państwowa ma do stworzenia system teleinformatyczny, umożliwiający obowiązkową rejestrację mieszkań, jeżeli właściciele zamierzają ich używać do najmu krótkoterminowego (tzw. krajowy pojedynczy cyfrowy punkt dostępu). Każdemu zarejestrowanemu lokalowi zostanie przyznany indywidualny numer identyfikacyjny, który powinien być ujawniany w ofertach widocznych w sieci. Platformy rezerwacyjne natomiast będą musiały gromadzić i okresowo przekazywać do systemu raporty, obejmujące dane dotyczące każdej oferowanej jednostki mieszkalnej w zakresie: liczby nocy, na które jednostka jest wynajmowana, liczby najemców którym wynajęto jednostkę na noc, i krajów zamieszkania najemców.

W styczniu 2025 r. IGHP zgłosiła Ministrowi Sportu i Turystyki następujące szczegółowe propozycje uregulowania najmu krótkoterminowego, głównie poprzez zmianę ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych:

1) Uznanie najmu krótkoterminowego za działalność gospodarczą w zakresie usług hotelarskich.

- 2)** Obowiązek rejestracji obiektu najmu krótkoterminowego, z nadaniem indywidualnego numeru, który będzie obowiązkowo ujawniany we wszystkich ofertach.
- 3)** Obowiązek spełnienia przed rejestracją jednolitych minimalnych wymagań, np. drzwi wejściowe w standardzie hotelowym, wyposażenie lokalu w czujniki dymu, gazu i hałasu, gaśnicę i apteczkę pierwszej pomocy, całodobowa recepcja lub call center, polisa OC.
- 4)** Wprowadzenie centralnego systemu obowiązkowej rejestracji osób korzystających z obiektów najmu krótkoterminowego (na wzór chorwackiego systemu eVisitor).
- 5)** Zakaz przyjmowania rezerwacji pobytu osób o niezwykłej tożsamości.
- 6)** Obowiązek wskazania w procesie rezerwacji pobytu tożsamości małoletniego, jego wieku oraz relacji z dorosłym gościem.
- 7)** Przyznanie jednostkom samorządu terytorialnego prawa ograniczania na ich terenie prowadzenia działalności najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych.

W związku z tym prace w Ministerstwie Sportu i Turystyki nad regulacją najmu krótkoterminowego już trwają i obejmą prawdopodobnie co najmniej zmianę ustawy. Pozostaje tylko pytanie, czy burzliwa sytuacja polityczna pozwoli polskim parlamentarzystom skupić się na tym poważnym problemie społeczno-gospodarczym, wykraczającym poza turystykę. Wieloletnie zapóźnienie legislacyjne sprawiło, że teraz w ciągu zaledwie kilku miesięcy posłowie będą musieli ustalić szczegółowe reguły funkcjonowania najmu krótkoterminowego, a nie tylko zsynchronizować z prawem unijnym procesy gromadzenia i udostępniania danych z tego rynku. Nowe przepisy powinny wejść w życie najpóźniej 20 maja 2026 r. ●



Krzysztof Szadurski

Hotelarz z 25-letnim doświadczeniem w branży hotelarskiej i prawnik z 30-letnim doświadczeniem w branży prawniczej. Manager, doradca biznesowy, szkoleniowiec. Autor artykułów prasowych o tematyce hotelarskiej, moderator i panelista konferencji branżowych, członek jury konkursów branżowych. Od 2015 r. wiceprezes Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego. Od 2017 r. wykładowca Podyplomowych Studiów Menedżerów Turystyki i Hotelarstwa SGH. W latach 2005-2022 prezes zarządu Hoteli Warszawskich „Syrena” Sp. z o.o. Od 2024 sekretarz generalny Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego.