

Warszawa, dnia 22 stycznia 2026 r.

Pan Ireneusz Raś
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Sportu i Turystyki

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z prośbą o zgłaszanie uwag do „Projekt ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw” (dalej „Ustawa”), przedstawiam poniżej stanowisko Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego (numeracja artykułów odpowiada projektowanej numeracji zmienianej ustawy).

1. Art. 3 ust. 1 pkt 8) – definicja usług hotelarskich.

IGHP popiera zastąpienie w definicji usług hotelarskich terminu „najem” terminem „zakwaterowanie” oraz objęcie definicją usług hotelarskich usług najmu krótkoterminowego.

Nasze wątpliwości budzi natomiast dotychczasowa dwuskładnikowa definicja usług hotelarskich jako zakwaterowania oraz „świadczenia, w obrębie obiektu, usług z tym związanych” stanowiącego konieczny element usługi hotelarskiej. Istnieje ryzyko obchodzenia Ustawy przez próby wykazania, że prosta usługa zakwaterowania (np. w ramach najmu krótkoterminowego) nie jest usługą hotelarską, a tym samym nie podlega Ustawie, ponieważ w obrębie obiektu nie świadczy się usług związanych z zakwaterowaniem, takich jak np. śniadanie czy zmiana pościeli i ręczników. Ponieważ nie jest planowana legalna definicja usług związanych z zakwaterowaniem, istnieje ryzyko, że takie usługi jak np. dostarczanie sygnału wifi czy energii elektrycznej do lokalu nie zostaną uznane (np. w przyszłym orzecznictwie) za usługi związane z zakwaterowaniem. Dlatego proponujemy wykreślenie z definicji usług hotelarskich frazy „oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych”, przez co jednoznacznie każde krótkotrwałe zakwaterowanie będzie traktowane jako usługa hotelarska.

2. Postulat legalnej definicji „najmu krótkoterminowego”.

Główną przyczyną przedmiotowej nowelizacji jest wejście w życie w dniu 20.05.2026 r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (dalej „Rozporządzenie UE”), regulującego niektóre aspekty najmu krótkoterminowego. Usługi najmu krótkoterminowego w rozumieniu Rozporządzenia UE są świadczone w lokalach mieszkalnych. Zakwaterowanie oferowane w lokalach usługowych nie stanowi najmu krótkoterminowego.

Projektowane przepisy nie wyodrębniają w Ustawie kategorii obiektów, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego (lokal mieszkalny), pozostawiając je w ramach dotychczasowej kategorii „innych obiektów, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie”, poprzez

jednoznaczne uznanie usług najmu krótkoterminowego za usługi hotelarskie. Ten zabieg legislacyjny może być o tyle zrozumiały, że dotychczas do kategorii „innych obiektów” zaliczały się także mieszkania, jednak w związku z potrzebą wprowadzenia odrębnych regulacji najmu krótkoterminowego, należy w tym celu mieszkania potraktować jako odrębną od lokali usługowych kategorię obiektów zakwaterowania. Usługi najmu krótkoterminowego nie są tożsame z usługami hotelarskimi świadczonymi w nieskategoryzowanych obiektach usługowych, więc oba te typy usług powinny być regulowane rozdzielnie.

W związku z powyższym proponujemy dodanie w Ustawie punktu 8a do art. 3 ust. 1, zawierającego definicję najmu krótkoterminowego, w następującym brzmieniu:

8a) najem krótkoterminowy - usługi hotelarskie świadczone w lokalu mieszkalnym.

3. Postulat legalnej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” oraz zmiany projektowanej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” – art. 3 ust. 1 pkt 16)

W związku z pojawieniem się w projektowanej nowelizacji definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym”, postulujemy definicyjne uporządkowanie rynku platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu, poprzez wprowadzenie do Ustawy szerszej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu”, której szczególną odmianą będzie „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym”.

Proponowana przez nas definicja „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” obejmie wszystkie internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu, a nie tylko pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Wiodące globalne platformy takie jak Booking.com czy Airbnb pośredniczą zarówno w rezerwacjach zakwaterowania w hotelach jak i w mieszkaniach, mają więc charakter mieszany. Nazywanie tych platform jedynie platformami pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym będzie legislacyjnie ułomne i wprowadzające w błąd, zwłaszcza w przypadku platformy Booking.com.

Ponadto wprowadzenie definicji „platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu” umożliwi tworzenie w Ustawie jasnych regulacji działalności tych platform, nie tylko w aspekcie ich funkcji pośredniczenia w najmie krótkoterminowym.

W związku z powyższym proponujemy wprowadzenie do Ustawy, jako art. 3 ust. 1 pkt 16), następującej definicji platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu:

16) platforma internetowa pośrednicząca w zakwaterowaniu - platformę internetową w rozumieniu 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), która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług hotelarskich.

W ślad za wyżej opisaną definicją „platformy internetowej pośredniczącej w zakwaterowaniu” postulujemy wprowadzenie do Ustawy następującej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym”, jako nowego punktu 17) w art. 3 ust. 1:

17) platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym – platformę internetową pośredniczącą w zakwaterowaniu, która umożliwia klientom zawieranie na odległość umów o świadczenie usług najmu krótkoterminowego.

Ponadto proponowana przez nas definicja bardziej odpowiada definicji „platformy pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” zawartej w Rozporządzeniu UE, która brzmi: „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit.

i) *rozporządzenia (UE) 2022/2065*, która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

4. Przedmiotowy charakter definicji platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym - art. 3 ust. 1 pkt 16). Postulat adresowania obowiązków ustawowych do dostawców platform.

W projektowanej definicji „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” znajduje się odesłanie do definicji „platformy internetowej” zawartej w 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) - analogicznie do odesłania zawartego w Rozporządzeniu UE o najmie krótkoterminowym. Jest to definicja „platformy internetowej” w znaczeniu przedmiotowym, która „oznacza usługę hostingu, która na żądanie odbiorcy usługi przechowuje i rozpowszechnia publicznie informacje”.

Jednak w dalszej części nowelizacji Ustawy (art. 44d ust. 2 i 45g ust. 1) termin „platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym” jest używany w znaczeniu podmiotowym, na określenie przedsiębiorców podlegających określonym obowiązkom i sankcjom, co jest zabiegiem wadliwym w świetle definicji przedmiotowej platformy.

W celu usunięcia powyższej niezgodności proponujemy zastosowanie w Ustawie terminologii używanej w Rozporządzeniu UE i zaadresowanie nowych obowiązków nie do „platform”, ale do „dostawców” tych platform.

5. Spełnienie wymagań przeciwpożarowych w budynkach mieszkalnych lub innych budynkach ze strefą pożarową o przeznaczeniu mieszkalnym, w których usługi hotelarskie są świadczone w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych - art. 35 ust. 2a.

Istnieje ryzyko, że warunek maksymalnie 6 mieszkań, 30 miejsc noclegowych i położenia do 25 m nad poziomem terenu będzie źródłem nadużyć i konfliktów.

6. Postulat doprecyzowania przesłanki decyzji o wykreśleniu obiektu z ewidencji – art. 41a ust. 1 pkt 4).

Postulujemy doprecyzowanie w art. 41a ust. 1 pkt 4) długości okresu bezczynności następców prawnych zmarłego przedsiębiorcy, uzasadniającego wykreślenie obiektu z ewidencji.

7. Ciężar powtarzających się uchybień – art. 41b ust. 1.

Uważamy, że wykreślenie obiektu z ewidencji jako sankcja za jakiegokolwiek „powtarzające się uchybienia w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego” jest zbyt drastyczna i postulujemy, aby została ograniczona do powtarzających się „rażących uchybień”.

8. Obowiązek wydawania i udostępniania regulaminów porządkowych art. 44 ust. 3 i 3a.

Postulujemy pozostawienie art. 44 ust. 3 w dotychczasowym brzmieniu, przez co utrzymana zostanie w stosunku do przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich dobrowolność wydawania regulaminów porządkowych.

Natomiast obligatoryjne wydawanie regulaminów porządkowych powinno obejmować tylko przedsiębiorców działających w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, ponieważ w odniesieniu do takich obiektów - głównie lokali mieszkalnych – będzie to uzasadnione bezpieczeństwem i komfortem klientów oraz mieszkających na stałe sąsiadów. Zmodyfikowany w ten sposób projektowany ustęp 3 mógłby przyjąć numer 3a.

Problematyczna natomiast wydaje się skuteczność zobowiązania regulaminem porządkowym klienta korzystającego z usług najmu krótkoterminowego do określonego zachowania realizującego cel ochrony małoletnich, jak np. ujawnienie tożsamości małoletniego i jego relacji z dorosłym klientem. Przepisy ustawowe o ochronie małoletnich nie nakładają na dorosłych klientów przebywających z małoletnimi na terenie obiektu żadnych obowiązków w tym zakresie. Istnieje więc ryzyko, że obowiązek nakładany przez przedsiębiorcę na klienta w zakresie ochrony małoletnich może być skutecznie kwestionowany. Ponadto w tym miejscu zmienianej ustawy powinno znaleźć się odesłanie do standardów ochrony małoletnich, określonych w ustawie o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich, z uwzględnieniem specyfiki obiektów, w których usługi hotelarskie są świadczone bez udziału personelu, czyli głównie w lokalach mieszkalnych.

W związku z powyższymi uwagami postulujemy, aby projektowany art. 44 ust. 3a określający obowiązek udostępniania regulaminów został odpowiednio zmodyfikowany i przyjął numer 3b w następującym brzmieniu:

3b. Regulamin porządkowy podlega udostępnieniu w widocznym miejscu w innym obiekcie, w którym są świadczone usługi hotelarskie oraz na zewnątrz wejścia do tego obiektu.

9. Ustalanie przez gminy stref zakazu działalności innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie – art. 44b

Wadą projektowanej regulacji jest ryzyko, że w celu ograniczania przez gminę na określonym terenie funkcjonowania najmu krótkoterminowego w budynkach mieszkalnych, ograniczenie dotknie także nieskategoryzowane budynki usługowe bez funkcji mieszkaniowych, w których prowadzona jest działalność hotelarska (np. nieskategoryzowane condo- i aparthotele)

10. Obowiązek zapewnienia klientowi bezpieczeństwa fizycznego - art. 44c ust. 1 pkt 1)

Postulujemy doprecyzowanie obowiązku zapewnienia klientowi w ramach usługi hotelarskiej bezpieczeństwa fizycznego pobytu w obiekcie, poprzez wskazanie bezpieczeństwa fizycznego na warunkach określonych w odrębnych przepisach.

11. Administracyjne kary pieniężne za niepodawanie w ofertach numeru wpisu – art. 45f ust. 2.

Postulujemy ograniczenie obowiązku podawania w ofertach numeru wpisu do ewidencji (pod groźbą administracyjnej kary pieniężnej) wyłącznie do kategorii „innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie”. Ponieważ projektowany przepis ma być głównym narzędziem walki w internecie z tzw. szarą strefą w najmie krótkoterminowym, obowiązek podawania numeru wpisu do ewidencji jest zbędny w przypadku ofert usług obiektów hotelarskich.

12. Postulat obowiązkowego i nieodpłatnego udziału przedstawicieli branży hotelarskiej w komisjach kategoryzacyjnych – art. 38 ust. 4a-4c.

Postulujemy wprowadzenie obowiązkowego i nieodpłatnego udziału przedstawicieli branży hotelarskiej w zespołach oceniających. W związku z tym proponujemy następujące brzmienie art. 38 ust. 4a oraz wykreślenie ust. 4b i 4c:

4a. Marszałek województwa powołuje zespół oceniający obiekty hotelarskie w zakresie spełniania wymagań, o których mowa w art. 35 ust. 1. W skład zespołu powołuje się przedstawicieli marszałka województwa oraz osoby posiadające kwalifikacje zawodowe i praktykę w świadczeniu usług hotelarskich lub turystycznych, wskazane przez jednostki samorządu gospodarczego i stowarzyszenia działające w zakresie turystyki i hotelarstwa, a ponadto mogą być powołane osoby będące przedstawicielami Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

13. Postulujemy ustanowienie ustawowych ograniczeń w stosunku do dostawców internetowych platform pośredniczących w zakwaterowaniu, zmniejszających ich dominację nad przedsiębiorcami świadczącymi usługi hotelarskie. Nasze postulaty odpowiadają ograniczeniom ustanowionym w stosunku do tzw. strażników dostępu (m.in. Booking.com) w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/1925 z dnia 14 września 2022 r. w sprawie kontestowalnych i uczciwych rynków w sektorze cyfrowym oraz zmiany dyrektyw (UE) 2019/1937 i (UE) 2020/1828 (akt o rynkach cyfrowych) (dalej „Akt o rynkach cyfrowych”):

- a) Postulujemy ustanowienie zakazu narzucania przez internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu parytetu cenowego usług hotelarskich (tzw. wąskie klauzule OTA), co zapewni swobodę ustalania cen usług hotelarskich przez przedsiębiorców świadczących te usługi. Postulat ten odpowiada przepisowi art. 5.3. Aktu o rynkach cyfrowych.
- b) Postulujemy ustanowienie nakazu nieodpłatnego udostępniania przez internetowe platformy pośredniczące w zakwaterowaniu kontaktu do klienta pozyskanego za pośrednictwem tych platform, jak również nakazu nieodpłatnego umożliwienia składania ofert tym klientom przez przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie. Postulat ten odpowiada przepisowi art. 5.4. Aktu o rynkach cyfrowych.
- c) Postulujemy aby każdorazowe naruszenie powyższych zakazów i nakazów przez platformy było sankcjonowane administracyjną karą pieniężną.

W związku z powyższym proponujemy dodanie art. 44e ust. 1 i 2 w następującym brzmieniu:

- 1. *Nieważne są postanowienia umów zawieranych pomiędzy dostawcami platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu a przedsiębiorcami świadczącymi usługi hotelarskie lub uzgodnienia dokonane w jakiejkolwiek innej formie, które naruszają swobodę ustalania cen usług hotelarskich.*
- 2. *Dostawcy platform internetowych pośredniczących w zakwaterowaniu mają obowiązek nieodpłatnie udostępniać przedsiębiorcom świadczącym usługi hotelarskie bezpośredni kontakt z ich klientami pozyskanymi za pośrednictwem tych platform i nieodpłatnie umożliwiać składanie im ofert przez tych przedsiębiorców.*

Z poważaniem



Ireneusz Węglowski

Prezes IGHP