

Warszawa, 28 października 2026 r.

Pani

Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Do wiadomości:
Komisja Infrastruktury,
Komisja Gospodarki Narodowej i
Innowacyjności,
Komisja Samorządu Terytorialnego i
Administracji Państwowej.

Dotyczy: ustawy z dnia 8 października 2026 r. o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (druk nr 863)

Szanowna Pani Marszałek,

w imieniu Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego (IGHP), której przedstawiciel w dniu 26 października 2026 r. na posiedzeniu trzech komisji: Komisji Gospodarki Narodowej i Innowacyjności, Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej, przedstawił uwagi branży hotelarskiej do ustawy z dnia 8 października 2026 r. zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (druk nr 863), na prośbę Przewodniczącego Komisji przedstawiam poniżej nasze postulaty:

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 usługą hotelarską.

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.

Nowelizacja nie wyodrębnia w ustawie kategorii obiektów, w których świadczone są usługi najmu krótkoterminowego (lokalne mieszkalne), 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. Obowiązek wydawania i udostępniania regulaminów porządkowych art. 44 ust. 3 i 3a.

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

od niemal 30 lat obowiązywania nowelizowanej ustawy i bezcelowe jest tworzenie dodatkowych zbędnych obowiązków wobec hotelarzy, przy okazji porządkowania rynku najmu krótkoterminowego, w szczególności że nie stanowi to realizacji przepisów Rozporządzenia UE.

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.

Ustęp 3 artykułu 44 w znowelizowanej ustawie powinien zostać odpowiednio zmodyfikowany i przyjąć numer 3a oraz następujące brzmienie:

„3a. Przedsiębiorcy świadczący usługi hotelarskie w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, oraz rolnicy świadczący usługi hotelarskie w gospodarstwach rolnych obowiązani są do wydawania regulaminów porządkowych wiążących wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu, aby zapewnić porządek oraz bezpieczeństwo klientów i ich mienia, w szczególności zapewnić bezpieczeństwo osób małoletnich przebywających na terenie obiektu. W regulaminach porządkowych zawarte są następujące elementy obligatoryjne:

- 1) określenie czasu trwania doby hotelowej;*
- 2) określenie czasu trwania ciszy nocnej – zgodnie z wymogami prawa miejscowego;*
- 3) indywidualny numer ID nadany automatycznie w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych przy wpisie do ewidencji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego ze względu na położenie obiektu;*
- 4) imię i nazwisko oraz numer telefonu do osoby odpowiedzialnej za kontakt w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa, w szczególności wobec osób małoletnich, i porządku publicznego;*
- 5) zasady korzystania z innego obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie.”*

W związku z powyższymi uwagami postulujemy, aby art. 44 ust. 3a znowelizowanej ustawy, 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.”

4. 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 i nie stanowi realizacji przepisów Rozporządzenia UE.

Zgodnie z powyższym, odpowiednio powinien zostać zmodyfikowany art. 45f ust. 2 poprzez wykreślenie kary administracyjnej za niepodanie w ofertach numeru ID obiektów hotelarskich, w wyniku czego przepis przyjąłby następujące brzmienie:

„2. Kto w ofertach usług hotelarskich nie podaje informacji o numerze ID nadanym w ramach Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych, podlega administracyjnej karze pieniężnej do 50 000 zł.”

1. Pozorność ochrony małoletnich w obiektach najmu krótkoterminowego – art. 44 ust.3.

Należy podkreślić niską 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. Co do zasady, brak jest personelu w obiektach najmu krótkoterminowego, którymi są mieszkania, przez co wyegzekwowanie przepisów o ochronie małoletnich w takich miejscach wydaje się niemożliwe.

Jedynym skutecznym rozwiązaniem zapewniającym automatyczną identyfikację gości byłoby wprowadzenie obowiązkowej rejestracji wszystkich turystów w centralnym publicznym rejestrze, na wzór chorwackiego eVisitor.

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.

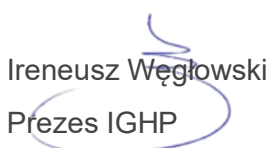
2. Ustalanie przez gminy stref zakazu działalności innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie – art. 44b

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

3. Ryzyko nieobjęcia tzw. opłatą turystyczną najmu krótkoterminowego w przypadku, gdy zostanie ona uchwalona przez gminy przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich.

Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pozwala na uchwalanie od 1 stycznia 2027 r. praktycznie przez wszystkie gminy tzw. opłaty turystycznej, będącej zmodyfikowaną opłatą miejscową. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, w sytuacji braku wejścia w życie, w ramach przedmiotowej nowelizacji, nowej definicji usług hotelarskich dotyczącej najmu krótkoterminowego, nie obejmuje noclegów realizowanych w obiektach najmu krótkoterminowego, odpowiedzialnych za ponad 25% turystycznego zakwaterowania w Unii Europejskiej. Taka sytuacja oznaczać będzie pominięcie opodatkowania tzw. opłatą turystyczną turystów korzystających z usług najmu krótkoterminowego, co pogłębi nieuczciwą konkurencję w stosunku do sektora hotelarskiego oraz pozbawi gminy znaczących wpływów z turystyki.

Licząc na uwzględnienie powyższych uwag, pozostaję z poważaniem



Ireneusz Węglowski

Prezes IGHP