Warszawa, 26 marca 2019 r.

MINISTER
SPORTU I TURYSTYKI
JD: 17358.54372.45584

URZĄD MIASTA SOPOTU
DEKRETACJA OGÓLNA
L. dz. [illegible]
Podpis.....

Pan
Jacek Karnowski
Prezydent
Miasta Sopotu

URZĄD MIASTA SOPOTU
[illegible]
Podpis .....

Szanowny Panie Prezydencie,

dziękuję za deklarację czynnego uczestnictwa w procesie prac zmierzających do zmian w zakresie regulacji najmu krótkoterminowego oraz gotowość do przedstawienia propozycji rozwiązań, które godzą w sobie interesy zarówno właścicieli lokali przeznaczonych na krótkoterminowy najem jak też stałych mieszkańców.

Pragnę podkreślić, iż bezpośrednie kompetencje Ministra Sportu i Turystyki w zakresie świadczenia usług hotelarskich dotyczą unormowania zasad ich świadczenia oraz określenia minimalnych wymagań co do wyposażenia oraz zakresu usług w obiektach hotelarskich oraz w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie.

Ustawa z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz. U. poz. 2361, z późn. zm.) oraz *ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 238) zawierają już regulacje mające związek pośredni albo bezpośredni w zakresie najmu krótkotrwałego.

Wejście w życie 1 lipca 2018 r. *ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych* spowodowało wprowadzenie zmian w ustawie o usługach turystycznych. Art. 64 *ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych wprowadza w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych* zmianę tytułu ustawy na ustawę „o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych".

W art. 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych* doprecyzowano, że regulacja dotyczy świadczenia usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także za granicą, jeżeli umowy z turystami o świadczenie tych usług są zawierane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nastąpiła zatem zmiana regulacji z podmiotowej na przedmiotową.

Ministerstwo Sportu i Turystyki
ul. Senatorska 14, 00-082 Warszawa, tel. +48 22 244 32 64, fax. +48 22 244 32 55
www.msit.gov.pl

Ustawa o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych w art. 3 ust. 1 pkt 8 stanowi, iż przez użyte w ustawie określenie „usługi hotelarskie" należy rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych.

Ww. ustawa w art. 35 ust. 1 i 2 stanowi, że usługi hotelarskie mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich, które spełniają:

1) wymagania co do wielkości obiektu, jego wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, ustalone dla rodzaju i kategorii, do których obiekt został zaszeregowany,

2) wymagania sanitarne, przeciwpożarowe oraz inne określone odrębnymi przepisami;

- w innych obiektach, w których są świadczone usługi hotelarskie, jeżeli obiekty te spełniają minimalne wymagania co do wyposażenia, oraz wymagania sanitarne, przeciwpożarowe oraz inne określone odrębnymi przepisami.

Ustawa ta od chwili wejścia w życie, tj. od dnia 1 lipca 1998 roku (wówczas pod nazwą – ustawa o usługach turystycznych) normuje zasady świadczenia usług noclegowych w obiektach hotelarskich, do których zalicza się tylko i wyłącznie: hotel, motel, pensjonat, kemping (camping), dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko oraz pole biwakowe, a także w innych obiektach, w których świadczone są usługi hotelarskie. Zarówno dla obiektów hotelarskich, jak i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie określone zostały minimalne wymagania co do wyposażenia oraz zakresu usług, w tym usług gastronomicznych jak i obowiązki dotyczące uzyskania decyzji administracyjnej właściwego marszałka województwa o zaszeregowaniu obiektu do rodzaju obiektu hotelarskiego i nadaniu kategorii czy też wpisania obiektu do „Ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie", prowadzonej przez wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie mieszkań oraz świadczenie w obrębie tych mieszkań usług z tym związanych oznacza „świadczenie usług hotelarskich w innych obiektach", które podlega regulacjom *ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.*

Jednocześnie warto zaznaczyć, iż na podstawie *ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych* wójt, burmistrz lub prezydent miasta posiadają kompetencje w zakresie kontroli innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.

Zmieniająca się sytuacja na rynku usług turystycznych stanowi podstawę podjęcia prac analitycznych m.in. w zakresie usług hotelarskich, usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.

Wejście w życie *ustawy o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych* implikuje potrzebę dostosowania terminologii w zakresie usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych do definicji przyjętych w ustawie o imprezach

Ministerstwo Sportu i Turystyki
ul. Senatorska 14, 00-082 Warszawa, tel. +48 22 244 32 64, fax. +48 22 244 32 55
www.msit.gov.pl

POLSKA STULECIE ODZYSKANIA

turystycznych i powiązanych usługach turystycznych.

Dlatego też w Ministerstwie Sportu i Turystyki (dalej: MSiT) trwają prace nad przygotowaniem „Białej księgi regulacji systemu promocji turystycznej w Polsce", która obejmie swoim zakresem przede wszystkim system promocji turystycznej oraz ewentualne możliwości jego finansowania. Konieczność uwzględnienia w pracach nad przygotowaniem „Białej księgi regulacji systemu promocji turystycznej w Polsce" problematyki ekonomii współdzielenia, wynikającej z analiz sposobu finansowania promocji turystycznej, spowoduje objęcie tymi pracami także zagadnienia dotyczącego zasad świadczenia usług hotelarskich.

MSiT po zakończeniu analiz rynkowych rozważy i zaproponuje ewentualne zmiany prawne aktualnie obowiązujących przepisów mając na względzie wszystkich uczestników rynku hotelarskiego. Przekazanie projektu „Białej księgi regulacji systemu promocji turystycznej w Polsce" do konsultacji, w tym także do Związku Miast Polskich, zaplanowane jest na II połowę 2019 roku.

Zagadnienia związane z zapewnieniem porządku publicznego i poszanowania zasad bezpieczeństwa mieszkańców domów, w których wynajmowane są mieszkania, zapobiegania hałasom i nieodpowiedniemu zachowaniu najmujących, a także wprowadzaniem do porządku prawnego narzędzi egzekwowania odpowiedzialności najemców w przypadku zakłócania spokoju i porządku przez nocujących w wynajętych mieszkaniach, nie leżą w kompetencjach Ministra Sportu i Turystyki.

Umowę najmu lokalu regulują przepisy art. 659 i następne *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.), przy czym w większości przypadków zawarte w nich normy prawne nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego. Treść stosunku najmu, a także czas jego trwania kształtuje przede wszystkim zgodna wola stron zawierających umowę.

Na gruncie Kodeksu cywilnego brak jest szczególnych regulacji odnoszących się do najmu krótkoterminowego. Podlega on zatem ogólnemu reżimowi określonemu w kodeksie cywilnym. W odniesieniu do tego rodzaju najmu znajduje zastosowanie zawarta w art. 683 norma, nakładająca na najemcę lokalu obowiązek stosowania się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy, a także liczenia się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.

Szczegółowe przepisy, mające na celu utrzymanie porządku w lokalach mieszkalnych, których adresatami są głównie ich właściciele, zawarte są m.in. w *ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, z późn. zm.) oraz w *ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.).

Ww. ustawy przewidują dotkliwą sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu w sytuacji, gdy właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W przedmiotowym zakresie istotna jest również *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie*

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.).

Minister Sportu i Turystyki jest zainteresowany uczestniczeniem w procesie kompleksowego uregulowania zagadnień, związanych z wynajmowaniem domów i mieszkań ale jako jeden z organów, w którego kompetencjach zagadnienia te się znajdują. Projektowane nowe regulacje nie powinny w sposób nadmierny ograniczać zasady swobodnego kształtowania treści umów, a także naruszać zagwarantowanej w art. 20 w związku z art. 22 Konstytucji RP swobody działalności gospodarczej oraz ochrony prawa własności (por. art. 64 Konstytucji RP). Należy również mieć na uwadze normy unijne i międzynarodowe narzucające określone standardy ochrony praw cudzoziemców. Niezbędne jest także określenie wpływu projektowanych rozwiązań na sytuację rynkową.

Zdaniem Ministra Sportu i Turystyki zagadnienie odpowiedzialności właścicieli wynajmowanych domów i mieszkań ma niezwykle istotne znaczenie dla bezpieczeństwa sąsiadów wynajmowanych lokali oraz mieszkańców budynków, w których te lokale się znajdują. Faktem jest, iż z właścicielem mieszkania wynajmowanego za pośrednictwem platformy elektronicznej, tzw. OTA można nawiązać kontakt jedynie w przypadku uruchomienia procedury rezerwacji lokalu. W sytuacji zagrożenia czy awarii (np. pożar, zalanie mieszkania) ani sąsiedzi ani nawet policja nie mają możliwości nawiązania kontaktu z wynajmującym dany lokal. Istotna w tym przypadku jest realizacja obowiązku, wynikającego z *ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych*, nałożonego na gestora lokalu, aby zgłaszał lokal do „Ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie", prowadzonej przez wójta, burmistrza lub prezydenta. W zgłoszeniu właściciel lokalu jest obowiązany podać swoje dane personalne oraz dokładny adres lokalu.

Przy realizacji tego zadania samorząd terytorialny wspierany będzie przez system informatyczny „Rejestry publiczne w turystyce", dlatego ważne dla MSiT są opinie przedstawicieli samorządu terytorialnego na temat „Opisu funkcjonalności systemu Rejestry publiczne w turystyce".

Zdaniem Ministra Sportu i Turystyki samorząd terytorialny odgrywa i odgrywać powinien kluczową rolę w przygotowaniu regulacji prawnych w omawianym zakresie, w tym regulacji prawnych prawa miejscowego. Wójt, burmistrz, prezydent mają możliwość podejmowania uchwał, które uwzględniają lokalne potrzeby i uwarunkowania, w tym w zakresie stymulowania zjawiska najmu krótkoterminowego.

Doceniając rolę samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu omawianych problemów przedstawiciele MSiT uczestniczą w miarę możliwości w spotkaniach organizowanych przez związki samorządu terytorialnego, natomiast przedstawiciele samorządów terytorialnych są zapraszani na spotkania, organizowane przez MSiT. W dniu 28 czerwca 2018 r. odbyło się w MSiT spotkanie przedstawicieli Regionalnych i Lokalnych Organizacji Turystycznych, w którym uczestniczyła też przedstawicielka Związku Miast Polskich. Spotkanie to poświęcone było dyskusji na temat możliwości wprowadzenia w Polsce opłaty turystycznej.

Podczas Międzynarodowych Targów Turystycznych TT Warsaw w Warszawie w dniu

22 listopada 2018 r. odbył się, zorganizowany przez MSiT, panel pt. „Reforma prawa turystycznego. Najem krótkotrwały, wnioski na dziś i na przyszłość", w którym uczestniczyli przedstawiciele organizacji turystycznych, samorządu terytorialnego oraz przedsiębiorców.

MSiT było jedną z organizacji partnerskich, uczestniczących w debacie krajowej pt. „Miasta polskie wobec zjawiska najmu krótkoterminowego dla turystów", która odbyła się 17 września 2018 r. w Krakowie, a w której uczestniczyli przedstawiciele władz samorządowych polskich miast oraz przedstawiciele turystycznego samorządu gospodarczego. Podczas tej konferencji przedstawiciel MSiT m.in. poinformował zebranych o pracach prowadzonych w ramach projektu „Otwarte dane plus", który jest kontynuacją i rozwinięciem działań programu Otwarte dane – dostęp, standard, edukacja (OD-DSE), realizowanego od czerwca 2017 r. Jednym z celów projektu jest dostarczanie nowoczesnego instrumentu służącego promocji i pozyskiwaniu sprawdzonych informacji na temat bazy hotelarskiej w Polsce oraz udostępnienie na stronie internetowej danych dotyczących skategoryzowanych przez poszczególnych marszałków województw obiektów hotelarskich oraz danych dotyczących innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, wpisanych do ewidencji w gminie przez wójta (burmistrza, prezydenta).

Powyższe działanie pozwoli na łatwe zapoznanie się przez zainteresowane strony z całą bazą noclegową funkcjonującą w Polsce i skuteczną weryfikację podmiotów działających zgodnie z prawem.

Projekt opracowanego w MSiT dokumentu „Opis funkcjonalności systemu Rejestry publiczne w turystyce" został przy piśmie z dnia 31 stycznia 2019 r. przedłożony do przeanalizowania i zgłoszenia ewentualnych uwag. Z uwagi na fakt, iż zakres projektu dotyczy m.in. Związku Miast Polskich, Unii Miasteczek Polskich, Związku Metropolii Polskich, Związku Województw RP, Związku Powiatów Polskich i Związku Gmin Wiejskich RP. Odpowiedź na to pismo z propozycją wniesienia korekt nadesłał jedynie Związek Województw RP.

Objęcie wszystkich podmiotów świadczących usługi hotelarskie w Polsce jednym rejestrem publicznym pozwoli na sprawniejsze monitorowanie rynku usług hotelarskich, nie tylko w województwach, ale też w gminach.

Z uwagi na to, że opinie samorządu terytorialnego, w tym Związku Miast Polskich, są istotne w pracach nad systemem rejestrów publicznych w turystyce, przekazuję w załączeniu projekt dokumentu „Opis funkcjonalności systemu Rejestry publiczne w turystyce" z uprzejmą prośbą o jego przeanalizowanie i zgłoszenie ewentualnych uwag w terminie do 8 kwietnia 2019 r. na adres: turystyka@msit.gov.pl

Anna Krupka

Załącznik:

Projekt dokumentu „Opis funkcjonalności systemu Rejestry publiczne w turystyce"

Ministerstwo Sportu i Turystyki
ul. Senatorska 14, 00-082 Warszawa, tel. +48 22 244 32 64, fax. +48 22 244 32 55
www.msit.gov.pl

niepodległa | POLSKA STULECIE ODZYSKANIA NIEPODLEGŁOŚCI