KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO
00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00

2025
Międzynarodowy Rok Spółdzielczości Ustanowiony przez ONZ

Warszawa, dnia 24 lipca 2026r.

DB/36/2026/KK

Szanowny Pan

Ireneusz Raś
Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Sportu i Turystyki

Szanowny Panie Ministrze,

W niniejszym wystąpieniu, Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie przesyła swoje uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (UC 135) – tzw. ustawy „o najmie krótkoterminowym", z jednoczesnym wnioskiem o ich uwzględnienie na dalszym etapie procedowania nad projektem.

1. Konsultacje projektu przez określone podmioty: Krajowa Rada Spółdzielcza podobniej jak 16 Związków Rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych o zasięgu krajowym i wojewódzkim nie została uwzględniona w wykazie podmiotów, do których skierowano w ramach konsultacji projekt ustawy. Należy podkreślić, że w Polsce działalność prowadzi ok. 3.500 spółdzielni mieszkaniowych, w których znajduje się ok. 2 mln lokali mieszkalnych, które mogą być potencjalnym miejscem – obiektem najmu krótkoterminowego. Pominięcie całego sektora spółdzielczego w procesie konsultacji tak ważnego projektu nie tylko dla osób zainteresowanych ewentualnym świadczeniem usługi najmu krótkoterminowego, ale dla wszystkich mieszkańców zasobów spółdzielczych (ponad 8 mln osób), których może dotyczyć to zagadnienie jest nieuzasadnione i pozbawione głosu zarządców nieruchomości, organów spółdzielni a przede wszystkim zdania bezpośrednio zainteresowanych, czyli mieszkańców. Krajowa Rada Spółdzielcza w imieniu własnym oraz Związków Rewizyjnych apeluje o wpisanie do rozdzielnika oraz kierowanie do konsultacji projektów ustaw, rozporządzeń i innych aktów prawnych, w szczególności dotyczących spraw bezpośrednio lub pośrednio spółdzielców i poszczególnych branż spółdzielczych.

2. Krajowa Rada Spółdzielcza podkreśla, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: usm) celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom

samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Ponadto na podstawie art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnie mieszkaniowe w zasadzie nie prowadzą celowych inwestycji, których efektem jest wybudowanie lokali - obiektów z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy, zgodnie ze zmienioną treścią w art. 3 ust. 1 pkt 8 przedmiotowej ustawy, tzn. na okres krótszy niż 30 dni w przypadku najmu jednorazowego.

3. Projekt nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw nie uzależnia jakie mieszkania lub pokoje w określonym lokalu mieszkalnym będą ogólnie dostępne w ramach usługi hotelarskiej krótkoterminowej od posiadanego tytułu prawnego do tego lokalu. W spółdzielniach mieszkaniowych znajdują się lokale mieszkalne, które nie posiadają tzw. odrębnej własności lokalu, przeniesionej aktem notarialnym z określonym udziałem w gruncie pod budynkiem oraz w częściach wspólnych, te lokale posiadające spółdzielcze prawa do lokalu (własnościowe lub lokatorskie) mogą być wynajmowane w ramach krótkoterminowej usługi hotelarskiej bez zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części (np. pokoju). Ponadto, jeżeli wynajęcie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni posiadacz takiego prawa do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej przeznaczenie mieszkalnia bądź pokoju w mieszkaniu w ramach krótkoterminowej usługi hotelowej jest prowadzeniem działalności a tym samym zmienia się sposób korzystania z lokalu. Każdorazowy najem krótkoterminowy będzie związany z obowiązkiem pisemnego powiadomienia spółdzielni chociażby o ilości osób tymczasowo korzystających z lokalu i ustalenia wysokości opłaty mieszkaniowej, w szczególności tych składników opłat, które uzależnione są od ilości osób korzystających z lokalu. W przypadku zmiany ilości osób w trakcie miesiąca, a jest to bardzo prawdopodobne ze względu na wynajem kilkudniowy czy tygodniowy opłata będzie trudna do ustalenia ze względu na zmieniającą się ilość osób np. w opłacie za gospodarkę odpadami komunalnymi uzależnioną od ilości osób zamieszkałych. Dodatkowym kosztem dla pozostałych mieszkańców danej nieruchomości może być naliczona dodatkowa opłata („kara za brak segregacji"), która nie będzie obciążała osób korzystających z krótkoterminowych usług hotelarskich, a które mogły spowodować nałożenie tych sankcji. Spółdzielnia jako zarządca i podmiot odpowiedzialny za prawidłową segregację odpadów nie będzie posiadała informacji o ilości osób oraz o okresie trwania najmu krótkoterminowego w poszczególnych miesiącach. Przyjęta w wielu spółdzielniach mieszkaniowych formuła zaliczkowania przede wszystkim za dostarczane media (zimna woda, ciepła woda użytkowa, gaz w ryczałcie – bez własnego licznika mieszkaniowego) i rozliczanie tych zaliczek po upływie okresu rozliczeniowego: kwartału, półrocza czy roku może powodować znaczne niedopłaty dla lokalu udostępnionego w ramach najmu krótkoterminowego, a to oznacza kredytowanie przez spółdzielnie – pozostałych mieszkańców w tej nieruchomości bieżących (najczęściej miesięcznych) opłat za media.

4. Istniejące przepisy ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz projektowane w dodanym art. 41a i 41b nie przewidują sytuacji, w której wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w sytuacji i na podstawie przepisów zawartych w rozdziale 2 (Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To może doprowadzić do sytuacji najmu krótkoterminowego w lokalu, do którego nie ma tytułu

prawnego. Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej należy uzupełnić katalog sytuacji powodujących wykreślenie obiektu z ewidencji, określony w nowo projektowanym przepisie art. 41a o przedstawioną sytuację wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Dodatkowym argumentem uzupełnienia tego katalogu jest zapis art. 9 ust. 7(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

5. Nowe brzmienie ust. 3 w zmienionym art. 44 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw nakłada na przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie w obiektach hotelarskich lub innych obiektach (np. lokalach mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych) obowiązek wydania regulaminu porządkowego, które wiąże wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu. Ponadto projektowany przepis wymienia pięć obligatoryjnych elementów takiego regulaminu porządkowego.

W każdej spółdzielni mieszkaniowej został uchwalony i obowiązuje regulamin porządku domowego i użytkowania lokali. Regulaminy porządku domowego powstają na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutów poszczególnych spółdzielni i obowiązują wszystkich użytkowników lokali w zasobach mieszkaniowych spółdzielni – zarówno członków spółdzielni, jak i nie będących członkami spółdzielni właścicieli lokali, najemców i inne osoby korzystające z lokali. Postanowienia regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę wspólnego mienia, utrzymanie właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz terenów osiedlowych należących do spółdzielni. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialna na podstawie tych regulaminów za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo, w tym również za osoby chwilowo w nim przebywające. Projektowane przepisy nie zawierają elementu zobowiązującego osoby korzystające z najmu krótkoterminowego w zasobach spółdzielni lub wspólnoty do przestrzegania regulaminów porządku domowego obowiązujących w tych podmiotach.

Krajowa Rada Spółdzielcza proponuje zmianę w art. 1 pkt 8 litera c) – „po ust. 3 dodaje się ust. 3a i ust. 3b w brzmieniu:

„3b. Osoby korzystające z usług hotelarskich w zasobach mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty są zobowiązane do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się i przestrzeganiu regulaminu porządku domowego i użytkowania części wspólnych nieruchomości obowiązującego w spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnocie".

Uzasadnieniem uzupełnienia tego przepisu są m.in. zapisu regulaminów w/w podmiotów, które nie zostały określone w art. 1 pkt 8 litera a) nowelizacji ustawy. Wystarczy wymienić m.in. obowiązek segregacji odpadów, posiadania zwierząt domowych czy przechowywania przedmiotów na klatkach schodowych. Dbałość o wspólne instalacje, korzystanie z balkonów i tarasów (palenie tytoniu, organizacja grilla itp.). Ściśle określony czas ciszy nocnej, przeprowadzania drobnych remontów i konserwacji w określonych godzinach i dniach tygodnia. Jednocześnie regulaminy porządku domowego obowiązujące w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach nie mogą ograniczać prawa do własności lokalu ani go ograniczać.

Mając na uwadze powyższe, Krajowa Rada Spółdzielcza proponuje:

a) Uzgodnienie (aktualizację o aspekty związane z najmem krótkoterminowym) regulaminu porządkowego obowiązującego w spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnocie z osobami, które świadczą taka usługę w swoich lokalach,

b) Przyjęcie takiego regulaminu przez kompetentny organ spółdzielni mieszkaniowej,

c) Umieszczenie treści regulaminu na tablicy ogłoszeń, ogólnie dostępnej, zamiast udostępniania regulaminów (o różnej treści) opracowanych przez właścicieli lokali na każdych drzwiach wejściowych do mieszkania, które jest przeznaczona do najmu krótkoterminowego.

6. Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca również uwagę na odpowiedzialność, jeżeli zostanie wyrządzona szkoda przez najemcę sąsiadom lub w częściach wspólnych nieruchomości. Zgodnie z art. 415 Kodeksu cywilnego (odpowiedzialność na zasadzie winy ex delicto) „Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia". Kluczowym elementem w ocenie każdej szkody jest jej przyczyna i ona decyduje o tym, czy odpowiedzialność spoczywa na najemcy, właścicielu, czy w niektórych przypadkach – na osobie trzeciej. Wg szacunków ok. 45% wszystkich mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych nie posiada żadnej polisy ubezpieczeniowej swojego mieszkania. W przypadku najmu krótkoterminowego wskazanym jest posiadania odrębnych polis ubezpieczeniowych OC najemcy i OC właściciela lokalu, takie rozwiązanie nie eliminuje ryzyka zdarzenia, ale znacząco ogranicza jego skutki finansowe. Takie ubezpieczenia wzajemnie się uzupełniają, każde z nich odpowiada za inny zakres ryzyka, tworząc łącznie z ubezpieczeniem zarządcy nieruchomości system ochrony dostosowany do realiów rynku najmu. Należy podkreślić, że w przypadku wystąpienia szkody spowodowanej przez najemcę, zarządca nieruchomości (spółdzielnia mieszkaniowa, wspólnota) nie posiada danych osób, które wyrządziły szkodę sąsiednim lokalom lub w częściach wspólnych. W związku z powyższym Krajowa Rada Spółdzielcza apeluje o wprowadzenie zapisów w nowelizowanej ustawie dotyczących obowiązku posiadania ubezpieczenia OC zarówno właściciela lokalu jak i najemcy.

Ponadto Krajowa Rada Spółdzielcza uważa, że osoby, które wynajmują swoje lokale w okresie krótkoterminowym i ta usługa świadczona jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (a nie jako usługa osoby fizycznej płacącej podatek w formie ryczałtowej) powinna posiadać polisę ubezpieczeniową OC prowadzonej działalności w zakresie najmu krótkoterminowego.

7. Nowelizacja ustawy o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw pozbawia możliwości właścicieli majątku spółdzielni – jej członków - podjęcia decyzji o prowadzeniu działalności usług hotelarskich w zasobach spółdzielni bądź w niektórych nieruchomościach.

Zgodnie z art. 36 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, a uchwały tego organu obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy – art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Rozumiejąc wszystkie przywileje i możliwości dyspozycyjne związane z własnością lokalu mieszkalnego, należy podkreślić, że każdy właściciel lokalu posiada określony udział w częściach wspólnych nieruchomości, ponosi niektóre opłaty mieszkaniowe

związane z tym udziałem (np. odpis na fundusz remontowy części wspólnych a nie swojej nieruchomości) i obowiązują go postanowienia organów spółdzielni.

Krajowa Rada Spółdzielcza wnioskuje o zamieszczenie w nowelizacji ustawy zapisu:

Statut spółdzielni lub uchwała Walnego zgromadzenia może ustalić strefę obejmującą wszystkie nieruchomości lub wskazane nieruchomości w zasobach spółdzielni, w których nie mogą być świadczone usługi hotelarskie.

Taki zapis pozwoli na podjęcie świadomej decyzji przez kupującego nabycia nieruchomości lokalowej w spółdzielni mieszkaniowej. Nabywca przed zakupem mieszkania w danej nieruchomości będzie posiadał informację o możliwości ewentualnego wynajmu lokalu w trybie krótkoterminowym Zakup mieszkania jako inwestycji i przeznaczenie jej na wynajem długoterminowy nie będzie objęty uchwałami Walnego zgromadzenia ani zapisami w statucie.

8. Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca również uwagę na brzmienie dodanego ust. 2a w art. 35 nowelizowanej ustawy, który stanowi, że wymagania przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych, w których świadczone są usługi hotelarskie w nie więcej niż 6 lokalach mieszkalnych, uznaje się za spełnione, jeżeli łącznie trzy warunki również są spełnione: liczba miejsc noclegowych w tych lokalach jest mniejsza lub równa 30; lokale znajdują się w strefie pożarowej o przeznaczeniu mieszkalnym i są zlokalizowane na naziemnych kondygnacjach znajdujących się na wysokości nie większej niż 25 m nad poziomem terenu; budynek i strefa pożarowa oraz drogi ewakuacyjne z lokali wynajmowanych spełniają wymogi określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej.

Jakie wymagania przeciwpożarowe w budynkach mieszkalnych oraz w zakresie dróg ewakuacyjnych będą do spełnienia w przypadku świadczenia usług hotelarskich w budynku mieszkalnych w więcej niż 6 lokalach mieszkalnych. Kto będzie odpowiedzialny za adaptację budynku do tych wymogów oraz kto poniesie koszty prac wymaganych do spełnienia wymagań przeciwpożarowych?

Reasumując, Krajowa Rada Spółdzielcza rozumiejąc konieczność implementacji rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11.04.2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724, jednocześnie zdecydowanie protestuje przeciwko pomijaniu w ustawie zdania i woli mieszkańców, współwłaścicieli nieruchomości, w zakresie prowadzenie usług hotelarskich w ich nieruchomości, zasobach. Mieszkańcy, którzy często odkładali przez wiele lat środki finansowe na zakup mieszkania, obciążając się wieloletnim kredytem do spłaty, spełniając swoje marzenia o własnym mieszkaniu, spokojnej i przyjaznej okolicy, z komfortem bezpieczeństwa i spokoju, mogą nagle znaleźć się w centrum usług hotelowych nie mając nic do powiedzenia. Osoby z małymi dziećmi, osoby w wieku senioralnym często z niepełnosprawnościami, mogą poczuć się jak w gwarnym hotelu i co najważniejsze nie mają na to wpływu, bo tak zadecydował ich sąsiad. Co prawda nowelizacja przewiduje możliwość przeprowadzenia kontroli obiektu (mieszkania) na podstawie zgłoszenia osób zamieszkujących w obrębie tej samej nieruchomości, ale taka kontrola nie spowoduje poprawy bezpieczeństwa, ewentualnie zagrożenia mieszkańców. Administracja spółdzielni stanie się całodobową recepcją dla gości korzystających z najmu krótkoterminowego w mieszkaniach spółdzielczych. Wielokrotnie Parlament w imię poprawy i dbałości

o swoich obywateli ingerował w prywatny majątek członków spółdzielni, wiedząc co dla nich będzie lepsze, wiedząc czego oni oczekują i w jakim sprawach nie powinni się wypowiadać. Tak jest również w ramach przygotowania i tzw. konsultacji projektu ustawy o najmie krótkoterminowym. Zewsząd słychać opinie i postulaty, aby organa spółdzielni czy wspólnoty nie miały prawa zgłaszać uwag, ograniczyć czy zakazać usług hotelarskich w budynku czy kamienicy, w której mieszkają właściciele, dbają o nią ponosząc koszty remontów i modernizacji, często własnym wysiłkiem i środkami budują place zabaw, miejsca bezpiecznego odpoczynku itp.

Z jednej strony Państwo czyni wielkie starania w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej w szczególności młodym ludziom, chcąc zapewnić im własny kąt, stworzyć warunki do nabycia pierwszego mieszkania na dogodnych i dostępnych warunkach, a z drugiej strony pozbawić ich decydowania m.in. o tym, że naprzeciwko ich wymarzonego mieszkania powstanie miejsce – usługa hotelowa z całym wachlarzem całodobowych atrakcji, a osoby korzystające z tej usługi, będą w równym stopniu dbać o części wspólne, pomieszczeń ogólnodostępnych itp. co właściciele mieszkający na co dzień.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki