

AIRBNB I SPÓŁKA. JAK NAJEM KRÓTKOTERMINOWY ZMIENIA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

ADRIANNA RUSEK*,
MAGDALENA TARNAWSKA**

Streszczenie

Najem krótkoterminowy, czyli wynajmowanie mieszkań i domów na doby, dynamicznie rozwija się w Polsce, szczególnie w miejscowościach turystycznych. Brak jasnych regulacji prawnych w tej dziedzinie prowadzi do licznych problemów, takich jak wzrost cen mieszkań, ograniczony dostęp do nieruchomości dla stałych mieszkańców oraz nieuczciwa konkurencja wobec branży hotelarskiej. Unia Europejska wprowadza nowe przepisy, mające na celu ujednolicenie regulacji i ochronę interesów wszystkich stron zaangażowanych w rynek najmu krótkoterminowego. Polska również podejmuje kroki w celu dostosowania się do tych zmian, dążąc do zrównoważonego rozwoju turystyki i lepszej kontroli tego sektora.

Słowa kluczowe: najem krótkoterminowy, prawo mieszkaniowe, rynek nieruchomości, prawo obrotu nieruchomościami

AIRBNB AND COMPANY. HOW SHORT-TERM RENTAL IS CHANGING THE REAL ESTATE MARKET

Abstract

Short-term rental, which involves renting apartments and houses per number of days, is rapidly growing in Poland, especially in tourist destinations. The lack of clear legal regulations in this area leads to numerous problems, such as rising housing prices, limited access to properties for permanent residents, and unfair competition against the hotel industry. The European Union

* Mgr, absolwentka kierunku prawo oraz Corporate finance and accounting, studentka finansów i rachunkowości na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie (Polska), e-mail: rusekadrianna@gmail.com, ORCID: 0009-0008-8998-1875.

** Mgr, absolwentka kierunku prawo na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie (Polska), e-mail: magdatarnawska1@gmail.com, ORCID: 0009-0001-9287-2089.

is introducing new regulations aimed at standardizing rules and protecting the interests of all parties involved in the short-term rental market. Poland is also taking steps to adapt to these changes, striving for sustainable tourism development and better control of this sector.

Key words: short-term rental, real estate market, housing market, property law

UWAGI WSTĘPNE

Najem krótkoterminowy, polegający na wynajmowaniu mieszkań i domów na doby, zdobywa coraz większą popularność na całym świecie, w tym również w Polsce. Model ten przypomina pobyt w hotelu: podróżni mogą wynajmować nieruchomości od osób prywatnych lub firm na jedną noc, kilka nocy, a czasami nawet na kilka tygodni.

Dynamiczny rozwój najmu krótkoterminowego w ostatnich latach, zwłaszcza w miejscowościach turystycznych, przyczynił się do odbudowy sektora turystycznego po pandemii COVID-19. Wzrost turystyki napędzała rosnąca popularność portali takich jak Airbnb, Booking czy TripAdvisor. Jednak mimo licznych korzyści dla właścicieli nieruchomości i turystów szybki rozwój tej formy najmu niesie za sobą również szereg wyzwań i problemów, które dotyczą społeczności lokalne. Wzrost cen mieszkań, ograniczenie dostępności nieruchomości dla stałych mieszkańców oraz brak przejrzystości w przepisach utrudniają władzom monitorowanie i regulowanie tych usług. Lokalnym samorządom trudno jest zarządzać szybkim wzrostem czynszów krótkoterminowych, co obciąża usługi publiczne, takie jak wywóz śmieci.

Brak równowagi konkurencyjnej w sytuacji, gdy przedsiębiorcy prowadzący działalność na dużą skalę wykorzystują budynki mieszkalne jako obiekty hotelarskie, stawia tradycyjną branżę hotelarską w niekorzystnym położeniu. Takie praktyki mogą prowadzić do nieuczciwej konkurencji, gdyż operatorzy krótkoterminowych wynajmów często ponoszą niższe koszty podatkowe i unikają kosztów dostosowania budynków do przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych. W rezultacie najem krótkoterminowy staje się przedmiotem zainteresowania zarówno władz lokalnych, jak i Komisji Europejskiej, która wprowadza nowe regulacje mające na celu zapewnienie większej przejrzystości i wsparcie dla zrównoważonego rozwoju turystyki.

ISTOTA NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Najem krótkoterminowy to najem mieszkań, domów na doby w systemie przypominającym pobyt w hotelu. Oznacza on wynajmowanie nieruchomości od osoby prywatnej lub firmy na jedną, kilka nocy, czasem na kilka tygodni¹. Główne cechy

¹ T. Krywan, *Zmiana przeznaczenia lokalu z najmu krótkoterminowego na długoterminowy – korekta odliczonego VAT*, Infor.pl, 2022, <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/vat/odliczanie-i-zwrot-podatku/5532915,Zmiana-przeznaczenia-lokalu-z-najmu-krotkoterminowego-na-dlugoterminowy-korekta-odliczonego-VAT.html> (dostęp: 17.05.2024).

tego rodzaju najmu to użytkowanie lokalu nie w celach mieszkaniowych, lecz tymczasowy pobyt związany z podróżą, wyjazdem służbowym lub innymi krótkoterminowymi potrzebami.

Żaden polski akt prawny nie definiuje działalności prowadzonej w ramach najmu krótkoterminowego. W powszechnie obowiązujących przepisach prawa możemy znaleźć wyłącznie ogólną definicję najmu. Umowa najmu należy do kategorii umów nazwanych, a jej istotne postanowienia zostały określone w kodeksie cywilnym: w art. 659–692 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny² (dalej: k.c.). Istotą najmu jest oddanie rzeczy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony. Zgodnie z art. 659 k.c. „Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz”. Jak dodaje się w art. 660 k.c.: „Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony”. Najem co do zasady powstaje w wyniku zawarcia umowy najmu³. Jest ona umową konsensualną, zawieraną z chwilą złożenia oświadczeń woli przez obie strony, ale bez zgody wynajmującego nie może dojść do skutku⁴. Umowa najmu krótkoterminowego powinna szczegółowo określać prawa i obowiązki obu stron – zarówno wynajmującego, jak i najemcy. Kluczowe elementy, takie jak opis lokalu, czas trwania najmu, wysokość opłat, zasady korzystania z nieruchomości oraz wzajemne prawa i obowiązki, muszą być jasno sprecyzowane, aby zminimalizować ryzyko nieporozumień i konfliktów w czasie trwania umowy.

Rynek najmu krótkoterminowego znacząco się zmienił w ostatnich latach, oferując podróżnym wiele opcji zakwaterowania, zdominowanych przez prywatne nieruchomości przekształcone w kwatery gościnne. Zawarcie takiej umowy najczęściej odbywa się za pośrednictwem platform internetowych. Oprócz popularnych serwisów, takich jak Airbnb czy Booking, coraz większym zainteresowaniem cieszą się także mniej znane strony, np. Slowhop czy Vrbo. Ponieważ w przypadku najmu krótkoterminowego nie jest wymagana forma pisemna, umowę można zawrzeć za pomocą zaledwie kilku kliknięć. Wszelkie warunki dotyczące praw i obowiązków obu stron są zazwyczaj z góry określone w regulaminie platformy, który użytkownik musi zaakceptować przed dokonaniem rezerwacji.

Najem krótkoterminowy oferuje właścicielom możliwość uzyskania wyższych dochodów dzięki wyższym stawkom za dobę, zwłaszcza w sezonach turystycznych lub podczas ważnych wydarzeń. Dodatkowym atutem jest częsta kontrola stanu mieszkania, co pozwala na szybką reakcję na drobne uszkodzenia i utrzymanie lokalu w dobrym stanie. Wynajmujący zyskują również większe bezpieczeństwo finansowe, ponieważ płatności są zazwyczaj pobierane z góry, minimalizując

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061).

³ D. Okolski, *Umowa o roboty budowlane. Komentarz do przepisów KC*, w: *Prawo rynku nieruchomości. Komentarz*, red. D. Okolski, Warszawa 2024, Legalis/el.

⁴ Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 6 stycznia 2000 r., II CKN 320/98.

ryzyko opóźnień. Elastyczność cenowa to kolejna zaleta – właściciele mogą swobodnie dostosowywać stawki w zależności od popytu, maksymalizując swoje zyski. Te cechy najmu krótkoterminowego sprawiają, że stanowi on atrakcyjną alternatywę dla wynajmu długoterminowego.

KONSEKWENCJE BRAKU REGULACJI I KONIECZNOŚĆ OCHRONY INTERESÓW MIESZKAŃCÓW I WŁAŚCICIELI

W ostatnich latach krótkoterminowy wynajem zyskał na popularności, szczególnie w miejscowościach turystycznych, odgrywając istotną rolę w odbudowie branży po pandemii COVID-19. Wzrost turystyki napędzała rosnąca popularność portali takich jak Airbnb, Booking czy TripAdvisor, które w 2023 r. odnotowały ponad 300 mln noclegów. Liczba rezerwacji wzrosła o 13,4% w trzecim kwartale 2023 r. w porównaniu z tym samym okresem 2022 r. – wynika z danych Parlamentu Europejskiego⁵.

Ten gwałtowny wzrost popularności wynajmu krótkoterminowego wynika przede wszystkim z jego opłacalności dla właścicieli nieruchomości w porównaniu do najmu długoterminowego, jak wyjaśniono powyżej. Z kolei wyższe dochody generowane przez ten model mogą przyczynić się do poprawy jakości życia w regionie, a także stymulować rozwój lokalnej infrastruktury. Wynajem krótkoterminowy odgrywa istotną rolę w gospodarce, wspierając sektor turystyczny i usługowy. Wzrost liczby turystów przekłada się na większe przychody dla restauracji, sklepów, barów czy lokalnych atrakcji, co z kolei sprzyja tworzeniu nowych miejsc pracy i ożywieniu regionu⁶.

Jednakże mimo wielu korzyści wynajem krótkoterminowy nie pozostaje bez kontrowersji. Pojawiają się obawy o negatywny wpływ na dostępność mieszkań i charakter społeczności, szczególnie gdy ten rodzaj działalności staje się dominujący. Dużym problemem bezpośrednio związanym ze wzrostem popularności najmu krótkoterminowego jest wzrost cen mieszkań i ograniczony dostęp do nieruchomości dla stałych mieszkańców. Brak przejrzystości w przepisach utrudnia władzom monitorowanie i regulowanie tych usług, co stanowi problem w harmonizacji najmu z lokalnymi przepisami, podatkami i normami bezpieczeństwa. Władze lokalne mają też trudności z zarządzaniem szybkim wzrostem czynszów krótkoterminowych, co dodatkowo obciąża usługi publiczne, takie jak wywóz śmieci. W odpowiedzi kilka miast i regionów wprowadziło lokalne przepisy ograniczające najem krótkoterminowy, ale potrzeba ujednolicenia przepisów na terenie całej UE⁷.

⁵ E. Derewienko, *Koniec z patologią w najmie krótkoterminowym. Wejdą nowe przepisy, choć nieprędko*, 300gospodarka.pl, 2024, <https://300gospodarka.pl/news/koniec-z-patologia-w-najmie-krotkotermi-nowym-wejda-nowe-przepisy-choc-niepredko> (dostęp: 20.05.2024).

⁶ Concept Pro, *Wynajem krótkoterminowy a turystyka: Wpływ na lokalne społeczności i gospodarkę*, 2023, <https://concept-pro.com.pl/wynajem-krotkotermi-nowy-a-turystyka-wplyw-na-lokalne-spo-leczności-i-gospodarkę>, (dostęp: 7.12.2024).

⁷ E. Derewienko, *Koniec...*, op. cit.

Najem krótkoterminowy powoduje również brak równowagi konkurencyjnej, gdy przedsiębiorcy prowadzą działalność na dużą skalę, wykorzystując budynki przeznaczone na cele mieszkaniowe jako obiekty hotelarskie. Tacy operatorzy ponoszą niższe koszty podatkowe i unikają kosztów dostosowania budynków do przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, co stanowi nieuczciwą konkurencję wobec branży hotelarskiej.

Według Komisji Europejskiej wykupywanie mieszkań na wynajem turystom znacząco podnosi ceny lokali, co prowadzi do przenoszenia się rdzennych mieszkańców na przedmieścia i wyludniania całych dzielnic, zamieszkiwanych niemal wyłącznie przez turystów. Problem dotyczy głównie miast zachodniej i południowej Europy, takich jak Paryż, Wenecja czy Barcelona, ale również w Polsce zaczyna się mówić o negatywnych efektach wynajmu krótkoterminowego. W lipcu 2022 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zaproponował zmiany w prawie, aby umożliwić karanie właścicieli, których goście zakłócają spokój lub dewastują mienie. Polskie prawo nie przewiduje sankcji za takie przemijające niedogodności, co jest problemem zwłaszcza w miejscowościach takich jak Kraków czy Sopot. Od lat samorządy tych miast upominają się o uregulowanie kwestii dotyczących najmu krótkoterminowego⁸.

Mieszkańcy atrakcyjnych miast skarżą się, że najemcy krótkoterminowi nie przestrzegają zasad porządku i współżycia społecznego, zakłócają spokój, zanieczyszczają i dewastują budynki, a ich zachowania bywają agresywne. Problem nasila się latem, a brak przepisów chroniących prawa stałych mieszkańców tylko go pogłębia⁹. Podkreślana jest konieczność regulacji najmu krótkoterminowego z uwzględnieniem praw stałych mieszkańców do spokoju. Obecnie brak przepisów określających obowiązki właścicieli lokali wykorzystywanych na wynajem krótkoterminowy i sankcji za uciążliwość. Doraźne interwencje policji nie rozwiązują problemu, który powraca z nowymi najemcami. Władze gmin nie mają skutecznych środków przeciwko właścicielom apartamentów ignorującym skargi. Stali mieszkańcy nie mogą skorzystać z ochrony sądowej ze względu na przemijający charakter problemu i długotrwałość postępowania sądowego¹⁰.

Najem krótkoterminowy i związane z nim problemy są na tyle uciążliwe dla stałych mieszkańców, że niektóre wspólnoty mieszkaniowe zdecydowały się na podjęcie uchwał zakazujących tego rodzaju działalności w swoich budynkach. Takie decyzje są motywowane trudnościami, z jakimi muszą mierzyć się mieszkańcy, wynikającymi m.in. ze wzmożonego ruchu turystycznego. Turysty wynajmujący lokale na krótki okres korzystają ze wspólnych przestrzeni budynku, lecz jako osoby przyjezdne często nie dbają o ich estetykę, pozostawiając śmieci. Ponieważ

⁸ A. Pantak, *Najem krótkoterminowy pod nieco większą kontrolą*, „Dziennik Gazeta Prawna” 2024, <https://www.gazetaprawna.pl/firma-i-prawo/artykuly/9446739,najem-krotkotermi-nowy-pod-nieco-wieksza-kontrola.html>, (dostęp: 20.05.2024).

⁹ P. Cybula, *RPO: najem krótkoterminowy wymaga pilnej regulacji*, Prawo Turystyczne – blog radcy prawnego dr. Piotra Cybuli, 2022, <https://prawoturystyczne.com/2022/06/27/rpo-najem-krotkotermi-nowy-wymaga-pilnej-regulacji/> (dostęp: 20.05.2024).

¹⁰ Ibidem.

dysponują kluczami do bramy lub kodami dostępu do klatki schodowej, nierzadko wracają do mieszkań późno w nocy lub organizują w nich głośne spotkania.

Sytuacja, w której wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę dotyczącą zakazu przeznaczania lokali mieszkalnych na cele najmu krótkoterminowego, była przedmiotem wyroku Sądu Najwyższego, w którym sąd stwierdził, że: „nie jest dopuszczalne podejmowanie przez wspólnoty uchwał w przedmiocie zakazu wykorzystywania lokali mieszkalnych na ich wynajem na krótkie okresy. Uchwały takie stanowią niezgodną z prawem ingerencję w prawo własności przysługujące właścicielowi lokalu. Wspólnoty mieszkaniowe mają ustawowe upoważnienie tylko do podejmowania uchwał w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, przy równoczesnym braku kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali”¹¹.

Zarówno w przywołanym, jak i innych orzeczeniach¹² sąd przyjmuje stanowisko, że wspólnota mieszkaniowa nie ma prawa podejmować uchwał, które wykraczają poza zakres zarządzania nieruchomością wspólną i ingerują w prawo odrębnej własności lokalu poprzez ustanowienie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach lub wyrażanie sprzeciwu wobec zmiany ich przeznaczenia. Uchwały wspólnoty, reprezentujące wolę większości właścicieli, muszą być zgodne z przepisami prawa i nie mogą dotyczyć prawa odrębnej własności lokalu, chyba że jest to wyrażnie dozwolone przez przepisy ustawowe. Przypadki dopuszczalnej ingerencji wspólnoty w prawo odrębnej własności lokalu zostały enumeratywnie wyliczone przez ustawodawcę w przepisach ustawy o własności lokali¹³ (dalej: u.w.l.) i dotyczą wytoczenia powództwa z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu (art. 16 u.w.l.) oraz zgody na połączenie dwóch lokali w jedną nieruchomość (art. 22 ust. 4 u.w.l.)¹⁴.

Przytoczony wyrok zasługuje na szczególną uwagę, ponieważ porusza istotną kwestię związaną z próbami wprowadzania zakazu najmu krótkoterminowego przez wspólnoty mieszkaniowe. Sam fakt, że pojawiają się takie uchwały, świadczy o skali i powadze problemu, z jakim mierzą się mieszkańcy budynków, w których ten rodzaj wynajmu jest praktykowany. Wraz z rosnącą popularnością najmu krótkoterminowego narasta również presja na jego ograniczanie, co prowadzi do licznych konfliktów i sporów prawnych. Jednakże sądy w Polsce w sposób konsekwentny opowiadają się po stronie ochrony prawa własności, uznając, że wspólnoty mieszkaniowe nie mają kompetencji do podejmowania uchwał zakazujących krótkoterminowego wynajmu lokali. Taką właśnie jednolitą linię orzecniczą potwierdza również omawiany wyrok. Choć próby zakazu pokazują, jak poważne jest to zagadnienie, ostatecznie należy zgodzić się z decyzją sądu, który stoi na straży konstytucyjnego prawa własności i wyznacza wyraźne granice uprawnień wspólnot mieszkaniowych.

¹¹ Wyrok SN z dnia 12 stycznia 2021 r., IV CSKP 20/21, OSNC 2021, nr 10, poz. 69.

¹² Por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188.

¹³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048.

¹⁴ A. Kaźmierczyk, *Najem krótkoterminowy jako przedmiot uchwał wspólnot mieszkaniowych. Glosa do wyroku SN z dnia 12 stycznia 2021 r., IV CSKP 20/21, LEX/el. 2024.*

WPROWADZENIE SPÓJNYCH PRZEPISÓW REGULUJĄCYCH NAJEM KRÓTKOTERMINOWY

ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2024/1028. UTWORZENIE CENTRALNEJ BAZY DANYCH O OBIEKTACH NOCLEGOWYCH

W listopadzie 2022 r. Komisja Europejska przedstawiła propozycję zapewnienia większej przejrzystości w zakresie wynajmu krótkoterminowego i wsparcia władz publicznych w promowaniu zrównoważonej turystyki.

Parlament i Rada osiągnęły porozumienie w sprawie nowych regulacji w listopadzie 2023 r., a w lutym 2024 r. Parlament zatwierdził jednolite zasady dotyczące gromadzenia i udostępniania danych związanych z usługami najmu krótkoterminowego. Rozporządzenie zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym UE 11 kwietnia 2024 r. i zacznie obowiązywać 20 maja 2026 r., czyli po 24 miesiącach od publikacji. Pierwszy raport z wdrożenia przepisów ma zostać opublikowany najpóźniej do 2031 r. Oznacza to, że wynajmujący mają kilka lat na przygotowanie się i pełne dostosowanie do nowych wymogów związanych z wynajmem krótkoterminowym na terenie Unii Europejskiej. Nowe regulacje nakładają na wynajmujących szereg istotnych obowiązków, w tym m.in.:

1. Rejestracja gospodarzy: porozumienie ustanawia prosty proces rejestracji online nieruchomości wynajmowanych krótkoterminowo w krajach UE, gdzie jest to wymagane. Po rejestracji gospodarze otrzymają numer rejestracyjny umożliwiający im wynajęcie swojej nieruchomości. Ułatwi to identyfikację gospodarzy i weryfikację ich danych przez władze.
2. Większe bezpieczeństwo dla użytkowników: platformy internetowe będą zobowiązane do sprawdzania prawidłowości informacji o nieruchomościach i przeprowadzania weryfikacyjnych kontroli. Władze będą mogły wstrzymywać rejestracje, usuwać pozycje niezgodne z wymogami lub w razie potrzeby nakładać kary na platformy.
3. Udostępnianie danych: aby otrzymywać od platform dane na temat działalności gospodarzy, kraje UE utworzą jeden cyfrowy punkt kompleksowej obsługi, by pomóc władzom lokalnym w zrozumieniu działalności związanej z wynajmem i w poprawie turystyki. Jednak dla mikro- i małych platform zawierających średnio do 4250 pozycji wprowadzony zostanie prostszy system udostępniania danych¹⁵.

Rozporządzenie ma na celu uporządkowanie zasad najmu krótkoterminowego. Zgodnie z oceną UE liczba takich usług wzrasta, zwłaszcza dzięki platformom internetowym takim jak Airbnb, Booking, Expedia i TripAdvisor. Obecnie usługi te

¹⁵ Parlament Europejski, *Wynajem krótkoterminowy: nowe przepisy UE zapewniające większą przejrzystość*, 2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/pl/article/20231127STO15403/wynajem-krotkotermi-nowe-przepisy-ue-zapewniajace-wieksza-przejrzystosc> (dostęp: 17.05.2024).

stanowią około 25% wszystkich noclegów turystycznych w UE. Tego rodzaju wynajem przynosi korzyści właścicielom nieruchomości, turystom i wielu regionom. Jednak brak odpowiednich regulacji prowadzi do problemów wcześniej wskazanych, jakimi są wzrost cen mieszkań, wysiedlenia stałych mieszkańców, nadmierna liczba turystów i nieuczciwa konkurencja. Rozporządzenie ma ponadto przynieść korzyści różnym uczestnikom sektora najmu krótkoterminowego lokali mieszkalnych. Wynajmujący lokale zyskają uproszczoną procedurę rejestracyjną oraz większą możliwość równej konkurencji z innymi podmiotami sektora turystycznego, takimi jak hotele, schroniska czy apartotele. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym otrzymają jednolity zestaw wymogów informacyjnych, a turyści skorzystają z lepszej ochrony przed oszustwami. Władze otrzymają dokładne i wiarygodne dane, co pozwoli im na opracowanie bardziej efektywnej polityki turystycznej, sprzyjającej zrównoważonemu rozwojowi społecznemu i środowiskowemu, a także umożliwi kontrolowanie nielegalnej działalności¹⁶.

Tak jak inne państwa członkowskie UE, Polska ma dwa lata na wdrożenie nowych regulacji. Przepisy te nakładają na kraje obowiązek utworzenia centralnej bazy danych dotyczących obiektów noclegowych, w której wynajmujący będą musieli się rejestrować. Aby wynajmować swoje lokale (takie jak domy czy pokoje) przez platformy internetowe, wynajmujący będą musieli uzyskać i podać numer rejestracyjny z tej bazy. Bez tego numeru nie będą mogli publikować swoich ofert. Centralna baza zastąpi dotychczasowe lokalne rejestry obiektów hotelarskich, gdzie rejestracja nie zawsze jest wymagana. Samorządy nie dysponują odpowiednimi narzędziami do skutecznej kontroli, co powoduje, że obecny system rejestracji funkcjonuje nieprawidłowo¹⁷.

Wygenerowane dane będą udostępniane administracjom publicznym w całej UE, zasilając statystyki turystyczne i umożliwiając administracjom walkę z nielegalną ofertą. Przetwarzanie wszystkich informacji będzie musiało odpowiadać europejskim przepisom o ochronie danych, aktu o usługach cyfrowych i dyrektywy usługowej. Państwa członkowskie będą zobowiązane zapewnić niezbędne informacje, aby umożliwić organom publicznym, platformom internetowym, wynajmującym i obywatelom zrozumienie przepisów i wymogów dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na danym terytorium. Chodziłoby m.in. o procedury rejestracji oraz wymogi dotyczące dostępu do usług i ich świadczenia¹⁸.

W Polsce wdrożenie unijnego rozporządzenia leży w gestii Ministerstwa Sportu i Rozwoju Turystyki, które uważa jednak, że stworzenie centralnej bazy danych to krok niewystarczający. Podobne stanowisko zajmują eksperci Związku Miast Polskich (ZMP). Niezbędne jest określenie szczegółowych wymogów, które wynajmujący muszą spełnić, aby móc się zarejestrować i uzyskać numer rejestracyjny, niezbędny do publikacji ofert na platformach internetowych. Resort sportu dąży do rozwiązania,

¹⁶ R. Bujalski, *Krótkoterminowy najem lokali*, LEX/el. 2024.

¹⁷ R. Krupa-Dąbrowska, *Najem krótkoterminowy trafił pod lupę skarbowki. Posypią się kary*, Prawo.pl, 2024, <https://www.prawo.pl/biznes/kary-za-najem-krotkoterminowy-od-skarbowki,527779.html> (dostęp: 31.07.2024).

¹⁸ R. Bujalski, *Krótkoterminowy...*, op. cit.

które nie będzie w pełni automatyczne. Ważne jest również uwzględnienie specyfiki lokalnej, ponieważ najem krótkoterminowy często dotyczy mieszkań w budynkach zamieszkałych przez stałych mieszkańców. Nie wszyscy turyści respektują ciszę nocną, zdarzają się również przypadki dewastacji części wspólnych. W związku z tym konieczne jest wprowadzenie zasad dotyczących tego rodzaju najmu. Dopiero po ich spełnieniu mieszkanie lub dom powinny zostać wpisane do bazy¹⁹.

Polska wymaga specyficznych rozwiązań dotyczących najmu krótkoterminowego, uwzględniających lokalne warunki rynkowe, prawne i kulturowe. Lokalne regulacje mogą lepiej odpowiadać na potrzeby rynku nieruchomości w Polsce, zapewniając bardziej adekwatne zabezpieczenia zarówno właścicielom, jak i najemcom, a także uwzględniając krajowe tradycje i preferencje.

DYREKTYWA DAC7. OPODATKOWANIE NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO JAKO NARZĘDZIE WALKI Z PROBLEMEM NIEUCZCIWEJ KONKURENCJI I SZARĄ STREFĄ

Kolejną inicjatywą Unii Europejskiej mającą na celu uszczelnienie systemu podatkowego jest dyrektywa DAC7. Ustawa implementująca jej założenia w Polsce weszła w życie 1 lipca 2024 r. Dyrektywa DAC7, będąca istotnym aktem prawnym przyjętym przez Unię Europejską w 2021 r., wprowadza nowe obowiązki sprawozdawcze dla operatorów platform cyfrowych, w tym platform typu marketplace, które pośredniczą w sprzedaży towarów i usług. Głównym celem wprowadzonych regulacji jest ograniczenie liczby niezgłoszonych działalności gospodarczych prowadzonych za pośrednictwem internetu, w tym działalności osób oferujących krótkoterminowy wynajem nieruchomości. Dyrektywa zobowiązuje platformy cyfrowe, takie jak Airbnb, Booking.com czy inne, które umożliwiają użytkownikom oferowanie usług lub sprzedaży, do zgłaszania informacji o użytkownikach korzystających z ich usług w celu prowadzenia działalności gospodarczej, w tym wynajmu nieruchomości.

Ustawa ta znacząco wzmocniła uprawnienia Krajowej Administracji Skarbowej (KAS). Od tego dnia KAS uzyskała możliwość monitorowania, czy osoby wynajmujące nieruchomości na dobę za pośrednictwem platform takich jak Airbnb czy Booking płacą wymagane podatki. Nowe przepisy wprowadziły obowiązek przekazywania danych o wynajmujących przez te platformy do organów skarbowych. Według szacunków ponad 60% obiektów noclegowych, co odpowiada ok. 50 tys. z 85 tys. zarejestrowanych na platformach rezerwacyjnych, prowadzi działalność, która może nie być w pełni zgodna z przepisami.

Dla osób płacących podatki sytuacja pozostała bez zmian, natomiast dla tych, którzy wynajmują w szarej strefie, nadeszły zmiany. Takie osoby mogą spodziewać się kontroli KAS, a w przypadku wykrycia zaległości podatkowych konieczności ich uregulowania. Dyrektywa DAC7²⁰ zobowiązuje platformy internetowe pośredni-

¹⁹ Bankier.pl, *Airbnb i Booking pod lupą skarbowki. Fiskus skontroluje mieszkania wynajmowane na doby*, 2024, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Airbnb-i-Booking-pod-lupa-skarbowki-Fiskus-skontroluje-mieszkania-wynajmowane-na-doby-8775677.html>, (dostęp: 31.07.2024).

²⁰ Dyrektywa Rady (UE) 2021/514 z dnia 22 marca 2021 r. zmieniająca dyrektywę 2011/16/UE w sprawie współpracy administracyjnej w dziedzinie opodatkowania (Dz.U. UE. L. z 2021 r. Nr 104, s. 1), LEX/el. 2024.

czące w rezerwacjach noclegów, takie jak Airbnb i Booking, do przekazywania organom podatkowym dokładnych danych osób zarabiających za ich pośrednictwem na wynajmie mieszkań, domów czy pokoi na doby. Każda osoba prywatna zajmująca się krótkoterminowym wynajmem, która dokonała choć jednej sprzedaży noclegu przez te platformy, zostaje automatycznie wpisana do bazy fiskusa jako podejrzana o niepłacenie należnych podatków²¹.

Istnieje wiele obowiązkowych opłat na rzecz Skarbu Państwa, których wynajmujący mogą nie być świadomi. Usługi najmu krótkoterminowego nie są traktowane jako najem prywatny, lecz jako usługi hotelarskie, dlatego muszą być rozliczane jako przychody z działalności gospodarczej, a nie jako najem prywatny. Przychody z krótkoterminowego wynajmu mieszkań, domów czy pokoi powinny być obciążone następującymi podatkami: VAT w wysokości 8%, PIT (lub CIT) zgodnie z wybraną formą opodatkowania przychodów z działalności gospodarczej (skala, ryczałt, liniowy), VAT od importu usług, naliczony w wysokości 23% od kwoty prowizji portali rezerwacyjnych (jeśli oferta była zamieszczona na platformie zagranicznej), czyli tzw. reverse charge/odwrócona płatność. Ponadto należy uwzględnić nieopłacone składki ZUS oraz lokalne podatki i opłaty należne samorządom²².

Dyrektywa DAC7 znacząco wpływa na rynek najmu krótkoterminowego, wprowadzając większą przejrzystość podatkową oraz obowiązki zarówno dla platform cyfrowych, jak i wynajmujących. Wynajmujący muszą przygotować się na dokładniejsze kontrole i prawidłowe rozliczanie swoich dochodów, a państwa członkowskie oraz platformy cyfrowe będą odgrywać kluczową rolę w egzekwowaniu nowych regulacji. Dyrektywa wpisuje się w szerszy trend walki z unikaniem opodatkowania w gospodarce cyfrowej.

ZAKOŃCZENIE

Najem krótkoterminowy przynosi zarówno korzyści, jak i wyzwania. Z jednej strony wspiera turystykę i generuje zyski dla właścicieli nieruchomości, z drugiej zaś powoduje wzrost cen mieszkań i ogranicza dostępność nieruchomości dla stałych mieszkańców. Problemy z porządkiem publicznym oraz nieuczciwą konkurencją także są coraz bardziej widoczne. Aby zminimalizować te negatywne skutki, władze lokalne oraz UE wprowadzają nowe regulacje. Rozporządzenie (UE) 2024/1028 nakłada na gospodarzy obowiązek rejestracji, a platformy internetowe zobowiązuje do udostępniania danych o wynajmujących. Dodatkowo dyrektywa DAC7, która zaczęła obowiązywać 1 lipca 2024 r., ma na celu walkę z nieuczciwą konkurencją i szarą strefą poprzez monitorowanie wynajmujących i egzekwowanie płacenia podatków.

Zdefiniowanie najmu krótkoterminowego w przepisach pozwoliłoby na początkowe określenie, czym najem krótkoterminowy jest, oraz umożliwiłoby dalsze regulacje dotyczące egzekwowania naruszeń. Najem krótkoterminowy mógłby zostać

²¹ R. Krupa-Dąbrowska, *Najem...*, op. cit.

²² Ibidem.

określony jako udostępnianie lokali mieszkalnych na okres krótszy niż 30 dni, głównie w celach turystycznych lub biznesowych. Ponadto mógłby zostać wprowadzony przez ustawodawcę obowiązek rejestracji najmu krótkoterminowego w odpowiednich rejestrach publicznych (np. lokalnych rejestrach gminnych lub w centralnej bazie), co pozwoli na kontrole działalności przez odpowiednie organy. Bardzo ważne byłoby również wprowadzenie jednolitych zasad opodatkowania najmu krótkoterminowego, np. ryczałtu od przychodów uzyskiwanych z tego tytułu. Ustawodawca mógłby wskazać w przepisach maksymalną liczbę lokali, które mogą być przeznaczone na najem krótkoterminowy przez jednego właściciela, lub ograniczenie liczby dni w roku, przez które mieszkanie może być wynajmowane w tej formie, oraz mógłby nałożyć na platformy pośredniczące (np. Airbnb, Booking) obowiązek współpracy z organami administracji publicznej, np. przekazywania danych o wynajmowanych lokalach lub rozliczania podatków bezpośrednio za wynajmujących. Podsumowując powyższe, bardzo ważne jest określenie konkretnej definicji najmu krótkoterminowego, by mógł on zostać wprost odróżniony od innych form najmu, oraz poruszenie kwestii egzekwowania wszelakich naruszeń związanych z najmem krótkoterminowym po stronie wynajmującego oraz najemcy i ewentualnych sankcji.

Te propozycje mogłyby pomóc w stworzeniu bardziej przejrzystego, sprawiedliwego i zrównoważonego systemu regulacji najmu krótkoterminowego. Zgodnie z powyższym należy zaznaczyć, że wprowadzenie spójnych przepisów regulujących najem krótkoterminowy jest więc kluczowe dla ochrony interesów stałych mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości. Zapewni to równowagę między interesami wynajmujących, najemców, mieszkańców oraz organów publicznych. Dostosowanie lokalnych regulacji do polskiego rynku nieruchomości może przyczynić się do zrównoważonego rozwoju turystyki, jednocześnie minimalizując negatywne skutki najmu krótkoterminowego i tworząc harmonijną współpracę między wszystkimi uczestnikami rynku.

BIBLIOGRAFIA

LITERATURA

- Bujalski R., *Krótkoterminowy najem lokali*, LEX/el. 2024.
- Kaźmierczyk A., *Najem krótkoterminowy jako przedmiot uchwał wspólnot mieszkaniowych. Glosa do wyroku SN z dnia 12 stycznia 2021 r., IV CSKP 20/21*, LEX/el. 2024.
- Okolski D., *Umowa o roboty budowlane. Komentarz do przepisów KC*, w: *Prawo rynku nieruchomości. Komentarz*, red. D. Okolski, Legalis/el. 2024.

WYKAZ ŹRÓDEŁ INTERNETOWYCH

- Bankier.pl, *Airbnb i Booking pod lupą skarbowki. Fiskus skontroluje mieszkania wynajmowane na doby*, 2024, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Airbnb-i-Booking-pod-lupa-skarbowki-Fiskus-skontroluje-mieszkania-wynajmowane-na-doby-8775677.html>.

- Concept Pro, *Wynajem krótkoterminowy a turystyka: Wpływ na lokalne społeczności i gospodarkę*, 2023, <https://concept-pro.com.pl/wynajem-krotkoterminowy-a-turystyka-wplyw-na-lokalne-spolecznosci-i-gospodarke>.
- Cybula P., *RPO: najem krótkoterminowy wymaga pilnej regulacji*, Prawo Turystyczne – blog radcy prawnego dr. Piotra Cybuli, 2022, <https://prawoturystyczne.com/2022/06/27/rpo-najem-krotkoterminowy-wymaga-pilnej-regulacji/>.
- Derewienko E., *Koniec z patologią w najmie krótkoterminowym. Wejdą nowe przepisy, choć nieprędko*, 300gospodarka.pl, 2024, <https://300gospodarka.pl/news/koniec-z-patologia-w-najmie-krotkoterminowym-wejda-nowe-przepisy-choc-niepredko>.
- Krupa-Dąbrowska R., *Najem krótkoterminowy trafił pod lupę skarbowki. Posypią się kary*, Prawo.pl, 2024, <https://www.prawo.pl/biznes/kary-za-najem-krotkoterminowy-od-skarbowki,527779.html>.
- Krywan T., *Zmiana przeznaczenia lokalu z najmu krótkoterminowego na długoterminowy – korekta odliczonego VAT*, Infor.pl, 2022, <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/vat/odliczanie-i-zwrot-podatku/5532915,Zmiana-przeznaczenia-lokalu-z-najmu-krotkoterminowego-na-dlugoterminowy-korekta-odliczonego-VAT.html>.
- Pantak A., *Najem krótkoterminowy pod nieco większą kontrolą*, Dziennik Gazeta Prawna, 2024, <https://www.gazetaprawna.pl/firma-i-prawo/artykuly/9446739,najem-krotkoterminowy-pod-nieco-wieksza-kontrola.html>.
- Parlament Europejski, *Wynajem krótkoterminowy: nowe przepisy UE zapewniające większą przejrzystość*, 2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/pl/article/20231127STO15403/wynajem-krotkoterminowy-nowe-przepisy-ue-zapewniajace-wieksza-przejrzystosc>.
- Pogorzelski Nieruchomości, *Najem krótkoterminowy – jak rozliczyć i co to właściwie jest?*, 2023, <https://pogorzelski.pl/najem-krotkoterminowy-jak-rozliczyc-i-co-to-wlasciwie-jest/>.