



Bruksela, dnia 7.11.2022 r.  
COM(2022) 571 final

2022/0358 (COD)

Wniosek

**ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY**

**w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724**

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

{SEC(2022) 393 final} - {SWD(2022) 348 final} - {SWD(2022) 349 final} -  
{SWD(2022) 350 final}

## UZASADNIENIE

### 1. KONTEKST WNIOSKU

#### • Przyczyny i cele wniosku

Niniejsze uzasadnienie towarzyszy wnioskowi dotyczącemu rozporządzenia w sprawie gromadzenia i udostępniania danych w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych („wniosek”).

Krótkoterminowy najem lokali mieszkalnych (STR) staje się coraz ważniejszą częścią sektora turystyki. Stanowi prawie jedną czwartą całkowitej podaży usług zakwaterowania turystycznego w UE, przy czym do wzrostu tej liczby przyczyniło się pojawienie się platform internetowych<sup>1</sup>. STR stwarza korzyści i możliwości dla najemców, wynajmujących i całego ekosystemu turystycznego, ale stanowi również źródło problemów (zwłaszcza dla społeczności lokalnych borykających się z nadmiernym przepływem ruchu turystycznego oraz brakiem przystępnych cenowo mieszkań na wynajem długoterminowy). W związku z tym na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym pojawia się coraz więcej przepisów regulujących STR. Organy publiczne podjęły również działania mające na celu zwiększenie przejrzystości STR, na przykład poprzez wprowadzenie wymogów rejestracyjnych dla wynajmujących (umożliwiając w ten sposób organom publicznym uzyskanie informacji na temat wynajmujących i ich oferty najmu) oraz poprzez zwrócenie się do platform internetowych o udostępnienie danych dotyczących wynajmujących i ich działalności.

Liczne i różniące się od siebie wnioski o udostępnienie danych wystosowywane przez organy publiczne stanowią duże obciążenie, zwłaszcza dla platform prowadzących działalność transgraniczną. Osłabia to ich zdolność do oferowania usług STR na całym jednolitym rynku. Organom publicznym trudno jest również skutecznie uzyskać wiarygodne dane, co z kolei utrudnia im opracowywanie odpowiednich i proporcjonalnych reakcji politycznych na wzrost liczby STR. Trudności w udostępnianiu danych wynikają z:

- nieefektywnych i różniących się od siebie systemów rejestracji zarządzanych przez organy publiczne (które w związku z tym nie mogą skutecznie uzyskać danych identyfikacyjnych dotyczących wynajmujących i ofert);
- braku skutecznych i możliwych do wyegzekwowania ram prawnych, norm i narzędzi na potrzeby udostępniania danych między platformami a organami publicznymi;
- braku odpowiednich ram prawnych regulujących kwestie przejrzystości i udostępniania danych.

Aby rozwiązać te problemy, jako cel wniosku przyjęto zharmonizowanie i usprawnienie ram generowania i udostępniania danych związanych z STR w całej Unii Europejskiej oraz zwiększenie przejrzystości w sektorze STR. Mówiąc dokładniej, we wniosku zaproponowano:

- zharmonizowanie podejścia do systemów rejestracji wynajmujących, w tym wprowadzenie obowiązku utrzymywania odpowiednio zaprojektowanych systemów rejestracji przez organy publiczne do celów uzyskania danych na potrzeby kształtowania polityki i egzekwowania przepisów;

---

<sup>1</sup> Liczba rezerwacji STR w okresie letnim w latach 2020–2021 była większa niż w okresie letnim w 2018 r.; zob. [dane Eurostatu](#).

- nałożenie na platformy internetowe obowiązku umożliwienia wynajmującym umieszczania numerów identyfikacyjnych (co zagwarantuje przestrzeganie wymogów rejestracyjnych przez wynajmujących) oraz udostępniania organom publicznym konkretnych danych dotyczących działalności wynajmujących i ich ofert;
- konkretne narzędzia i procedury służące zapewnieniu, aby udostępnianie danych było bezpieczne, zgodne z ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych i opłacalne dla wszystkich zaangażowanych stron.
- **Spójność z przepisami obowiązującymi w tej dziedzinie polityki**

Celem wniosku jest zharmonizowanie i usprawnienie ram dotyczących generowania i udostępniania danych związanych z STR w całej UE. Wniosek opiera się na szeregu innych instrumentów prawnych na poziomie UE i jest z nimi spójny:

- W **akcie o usługach cyfrowych**<sup>2</sup> wprowadzono wspólny zestaw obowiązków dla przedsiębiorstw internetowych świadczących usługi w UE, w tym platform internetowych pośredniczących w usługach STR. W akcie o usługach cyfrowych ustanowiono zobowiązania dotyczące „zgodności w fazie projektowania”, które wymagają od platform projektowania i organizowania ich interfejsów internetowych w sposób umożliwiający wyświetlanie określonych informacji (ale tylko w odniesieniu do usługodawców kwalifikujących się jako „przedsiębiorcy”) oraz usuwanie nielegalnych ofert. Nie zawarto w nim wymogu systematycznego zgłaszania zbiorów danych;
- **dyrektywa usługowa**<sup>3</sup> stanowi, że usługodawcy mogą podlegać wymogom w zakresie dostępu do rynku jedynie wtedy, gdy są one niedyskryminacyjne, uzasadnione nadrzędnym interesem publicznym i proporcjonalne. W tym kontekście Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej podkreślił znaczenie dostępności danych i analiz dla proporcjonalnego kształtowania polityki<sup>4</sup>. Ponadto dyrektywa usługowa nakłada na państwa członkowskie obowiązek zapewnienia, aby procedury i formalności dotyczące podejmowania działalności usługowej (np. systemy rejestracji) były proste i łatwe do wypełnienia na odległość oraz drogą elektroniczną, poprzez odpowiedni pojedynczy punkt kontaktowy i w odpowiednich właściwych organach;
- **dyrektywa o handlu elektronicznym**<sup>5</sup> zawiera przepisy regulujące transgraniczne świadczenie usług społeczeństwa informacyjnego. W odpowiedniej części stanowi ona, że państwa członkowskie nie mogą ograniczać swobody świadczenia usług społeczeństwa informacyjnego z innego państwa członkowskiego, chyba że w stosownych przypadkach jest to konieczne do celów porządku publicznego,

<sup>2</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych), Dz.U. L 277 z 27.10.2022, s. 1.

<sup>3</sup> Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym (Dz.U. L 376 z 27.12.2006, s. 36).

<sup>4</sup> Wyrok z dnia 22 września 2020 r., *Cali Apartments SCI i HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris i Ville de Paris*, C-724/18, EU:C:2020:743, pkt 88.

<sup>5</sup> Dyrektywa 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego (dyrektywa o handlu elektronicznym) (Dz.U. L 178 z 17.7.2000, s. 1).

bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia publicznego lub ochrony konsumentów, w tym inwestorów, oraz pod warunkiem, że wszelkie takie ograniczenia są proporcjonalne do tych celów i że spełniono pewne wymogi proceduralne;

- w **rozporządzeniu w sprawie platform dla przedsiębiorstw (P2B)**<sup>6</sup> przyznaje się użytkownikom biznesowym korzystającym z usług pośrednictwa internetowego odpowiednie prawa w zakresie przejrzystości, w tym minimalne okresy powiadomienia przed usunięciem ofert ze swoich usług oraz możliwość rozstrzygnięcia sporów;
- we **wniosku dotyczącym aktu w sprawie danych**<sup>7</sup> uregulowano kwestię udostępniania danych między przedsiębiorstwami oraz wymiany danych między przedsiębiorstwami a organami administracji, lecz nie uwzględniono nowych obowiązków sprawozdawczych dla platform internetowych;
- **ogólne rozporządzenie o ochronie danych (RODO)**<sup>8</sup> ma zastosowanie do przetwarzania danych osobowych przez organy publiczne i platformy internetowe (również gdy jest to niezbędne do nadania numerów identyfikacyjnych i prowadzenia rejestru tych numerów), a także do wymiany danych osobowych między platformami internetowymi (które przechowują znaczne ilości danych o działalności polegającej na świadczeniu usług STR) i organami publicznymi. RODO stanowi, że dane osobowe mogą być przetwarzane tylko wówczas, gdy istnieje podstawa prawna takiego przetwarzania (np. przetwarzanie jest niezbędne w celu wypełnienia obowiązku prawnego lub w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym). W niniejszym wniosku ustanowiono podstawy zgodnego z prawem przetwarzania danych osobowych, które jest niezbędne do zwiększenia przejrzystości sektora STR, oraz przewidziano zabezpieczenia w zakresie ochrony danych, aby zapewnić pełną zgodność z RODO;
- **rozporządzenie w sprawie utworzenia jednolitego portalu cyfrowego**<sup>9</sup> zawiera przepisy ułatwiające uzyskanie dostępu online do informacji i procedur administracji elektronicznej. Aby zmniejszyć obciążenia administracyjne i zapewnić zgodność procedur administracyjnych uregulowanych w niniejszym wniosku z rozporządzeniem w sprawie utworzenia jednolitego portalu cyfrowego, w ramach wniosku procedury te zostaną dodane do załączników I i II do tego rozporządzenia;
- zgodnie z nowymi przepisami wynikającymi z **dyrektywy DAC7**<sup>10</sup>, które będą stosowane od 1 stycznia 2023 r., platformy internetowe będą musiały zgłaszać

---

<sup>6</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150 z dnia 20 czerwca 2019 r. w sprawie propagowania sprawiedliwości i przejrzystości dla użytkowników biznesowych korzystających z usług pośrednictwa internetowego.

<sup>7</sup> Wniosek dotyczący rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie zharmonizowanych przepisów dotyczących sprawiedliwego dostępu do danych i ich wykorzystywania, COM(2022) 68 final.

<sup>8</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

<sup>9</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724 z dnia 2 października 2018 r. w sprawie utworzenia jednolitego portalu cyfrowego w celu zapewnienia dostępu do informacji, procedur oraz usług wsparcia i rozwiązywania problemów, a także zmieniające rozporządzenie (UE) nr 1024/2012 (Dz.U. L 295 z 21.11.2018, s. 1).

<sup>10</sup> Dyrektywą Rady (UE) 2021/514 z dnia 22 marca 2021 r. zmieniającą dyrektywę 2011/16/UE w sprawie współpracy administracyjnej w dziedzinie opodatkowania rozszerzono zakres unijnych ram

określone informacje na temat dochodów uzyskanych przez sprzedawców za pośrednictwem tych platform. O ile przepisy nie stanowią inaczej, informacje te będą udostępniane co roku wyłącznie organom podatkowym odpowiednich państw członkowskich.

- **Spójność z innymi politykami Unii**

Niniejszy wniosek jest zgodny z priorytetami Komisji dotyczącymi stworzenia Europy na miarę ery cyfrowej i zbudowania gospodarki gotowej na przyszłe wyzwania, która będzie przynosić korzyści obywatelom<sup>11</sup>. Ze względu na potrzeby wielu podmiotów z sektora MŚP w segmencie STR, w tym platform, stanowi on również element unijnej strategii MŚP na rzecz zrównoważonej i cyfrowej Europy<sup>12</sup>. Wniosek będzie również stanowił odpowiedź na zawarte w „Ścieżce transformacji dla turystyki”<sup>13</sup> i w agendzie miejskiej<sup>14</sup> wezwania do przyjęcia unijnych ram zapewniających większą przejrzystość w segmencie STR.

Aby ułatwić zrównoważony rozwój STR, celem wszelkich działań w ramach wniosku będzie zniwelowanie luk i rozwianie pozostałych niepewności w sposób ukierunkowany. Będą one spójne z celami zrównoważonego rozwoju<sup>15</sup> (w szczególności z celem 11 – Zrównoważone miasta i społeczności) i przyczynią się do ich osiągnięcia, zapewniając organom publicznym narzędzia i dane do uregulowania sektora STR w sposób proporcjonalny i zrównoważony. Będą również stanowiły wsparcie dla propozycji sformułowanej przez Konferencję w sprawie przyszłości Europy, aby „inwestować w gospodarkę opartą na turystyce i kulturze, w tym w liczne małe ośrodki turystyczne w Europie”<sup>16</sup>. Działania te będą uzupełniać wszystkie istniejące instrumenty prawne i opierać się na nich, jak również będą zgodne z unijnym prawem konkurencji, międzynarodowymi zobowiązaniami handlowymi<sup>17</sup> oraz wnioskiem dotyczącym Europejskiej deklaracji praw i zasad cyfrowych w cyfrowej dekadzie<sup>18</sup>.

## 2. PODSTAWA PRAWNA, POMOCNICZOŚĆ I PROPORCJONALNOŚĆ

- **Podstawa prawna**

Podstawę prawną niniejszego wniosku stanowi art. 114 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), w którym upoważnia się Parlament Europejski i Radę do przyjęcia środków dotyczących zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich, które mają na celu ustanowienie i funkcjonowanie rynku wewnętrznego.

Celem wniosku jest ustanowienie zharmonizowanych ram unijnych w zakresie generowania i udostępniania danych związanych z usługami STR. Zbliżenie przepisów mających

---

dotyczących automatycznej wymiany informacji w dziedzinie opodatkowania. Państwa członkowskie mają obowiązek wdrożenia tej dyrektywy do prawa krajowego do 31 stycznia 2022 r. i stosowania nowych przepisów od 1 stycznia 2023 r.

<sup>11</sup> [Komunikat Komisji „Kształtowanie cyfrowej przyszłości Europy”, COM\(2020\) 67 final.](#)

<sup>12</sup> [Komunikat Komisji „Strategia MŚP na rzecz zrównoważonej i cyfrowej Europy”, COM\(2020\) 103 final.](#)

<sup>13</sup> [Ścieżka transformacji dla turystyki – Urząd Publikacji Unii Europejskiej \(europa.eu\).](#)

<sup>14</sup> [Final Action Plan of the Partnership on Culture/Cultural Heritage \[Ostateczny plan działania w ramach partnerstwa na rzecz kultury i dziedzictwa kulturowego\] | Futurium \(europa.eu\).](#)

<sup>15</sup> [17 CELÓW | Zrównoważony rozwój \(un.org\).](#)

<sup>16</sup> Konferencja w sprawie przyszłości Europy – sprawozdanie z wyników końcowych, propozycja nr 12, <https://futureu.europa.eu/pl/pages/reporting>; zob. także COM(2022) 404 final.

<sup>17</sup> Takimi jak Układ ogólny w sprawie handlu usługami Światowej Organizacji Handlu, dostępny [tutaj](#), oraz inne odpowiednie umowy handlowe.

<sup>18</sup> [COM\(2022\) 28 final.](#)

zastosowanie do usług pośrednich jest konieczne, aby uniknąć mnożenia rozbieżnych wymogów i wniosków dotyczących udostępnienia danych na jednolitym rynku, co utrudniłoby świadczenie transgranicznych usług pośrednictwa internetowego i usług STR. Oczekuje się, że ramy dotyczące udostępniania danych ustanowione na podstawie wniosku będą miały pozytywny wpływ na dostęp wynajmujących do rynku, ponieważ pomogą zmniejszyć obciążenia administracyjne związane z wymogami rejestracyjnymi dla wynajmujących. Ramy dotyczące udostępniania danych zapewnią organom dane, które są im potrzebne do opracowania i utrzymania przepisów dotyczących STR (np. przepisów ograniczających oferty związane z STR na niektórych obszarach geograficznych lub zapewniających zgodność z wymogami dotyczącymi zdrowia i bezpieczeństwa), które są odpowiednie i nie wykraczają poza to, co jest konieczne do osiągnięcia celu leżącego w interesie publicznym. Art. 114 TFUE stanowi zatem odpowiednią podstawę prawną interwencji ustawodawczej, która obejmuje platformy internetowe na rynku wewnętrznym i niweluje rozbieżności między przepisami i wymogami państw członkowskich, które mają wpływ na funkcjonowanie rynku wewnętrznego platform internetowych.

- **Pomocniczość (w przypadku kompetencji niewyłącznych)**

Zgodnie z zasadą pomocniczości UE powinna podejmować działania wyłącznie w przypadku, gdy cele zamierzonego działania nie mogą zostać osiągnięte w sposób wystarczający przez państwa członkowskie i jeśli ze względu na rozmiary lub skutki proponowanego działania możliwe jest lepsze ich osiągnięcie na poziomie Unii.

Odmienne i nadmiernie uciążliwe ramy generowania i udostępniania danych wprowadzone przez państwa członkowskie ograniczają zdolność platform internetowych do prowadzenia działalności transgranicznej. Jednocześnie bieżące ingerencje na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym są często nadmierne i nieskuteczne, ponieważ władze mają zazwyczaj trudności z uzyskaniem danych od platform i wynajmujących. Działania na poziomie europejskim umożliwią udostępnianie danych przez platformy internetowe działające w całej UE i zapewnią, aby udostępniane dane były znormalizowane i interoperacyjne. Wspólne unijne normy dotyczące systemów rejestracji zapewnią prostą procedurę rejestracji, tym samym przyczyniając się do zmniejszenia fragmentacji i obciążeń administracyjnych dla platform internetowych i wynajmujących. Wspólne ramy unijne zapewnią władzom krajowym i lokalnym poziom przejrzystości niezbędny do egzekwowania przepisów i przyjmowania świadomych reakcji politycznych zgodnie z obowiązującym prawem Unii.

Transgraniczny charakter usług STR online oferowanych przez platformy oraz rozdrobnienie wymogów dotyczących udostępniania danych oznacza, że cele wniosku nie mogą zostać osiągnięte w skuteczny sposób przez same państwa członkowskie. Działania na szczeblu UE są zatem jedynym sposobem, aby zapewnić ustanowienie zharmonizowanych ram generowania (poprzez rejestrację) i udostępniania danych. Ponadto dzięki temu organy publiczne będą mogły opracowywać odpowiednie i proporcjonalne przepisy na podstawie wiarygodnych danych na temat STR, a platformy internetowe będą mogły działać i rozwijać się na jednolitym rynku bez konieczności rozpatrywania licznych i rozbieżnych wniosków o udostępnienie danych.

- **Proporcjonalność**

Celem niniejszego wniosku jest przede wszystkim usprawnienie procesu składania wniosków o udostępnienie danych w całej UE, aby ułatwić platformom pośredniczącym w najmie krótkoterminowym udzielanie odpowiedzi na te wnioski. Unijna podstawa prawna i ramy dotyczące udostępniania danych organom publicznym przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zwiększą pewność prawa i zapewnią, aby

udostępniane dane były znormalizowane i interoperacyjne. Państwa członkowskie nie będą musiały wprowadzać procedur rejestracji dla wynajmujących, chyba że będą chciały uzyskać dane od platform. Po wprowadzeniu systemu rejestracji unijne zobowiązania organów do nadawania numerów identyfikacyjnych oraz zobowiązania platform internetowych do umożliwienia wszystkim wynajmującym zamieszczania ofert opatrzonej numerami identyfikacyjnymi zapewnią łatwe egzekwowanie spełnienia tego wymogu przez wynajmujących. System rejestracji ułatwi również wymianę danych w oparciu o te numery identyfikacyjne. Wspólne ramy unijne zapewnią zatem władzom na szczeblu krajowym i lokalnym informacje potrzebne do egzekwowania przepisów i wdrażania świadomych reakcji politycznych zgodnie z prawem Unii.

Wniosek jest również proporcjonalny, ponieważ zapewnia państwom członkowskim i organom publicznym pewien stopień elastyczności nie tylko w odniesieniu do systemów rejestracji (tj. czy należy je wprowadzić i na jakim poziomie), ale również w odniesieniu do dodatkowych informacji, których każde państwo członkowskie i organ publiczny może żądać od wynajmujących (z zastrzeżeniem przestrzegania zasad niedyskryminacji i proporcjonalności ustanowionych w TFUE i dyrektywie usługowej). Dzięki temu potrzeby państw członkowskich i władz lokalnych będą respektowane i uwzględniane.

- **Wybór instrumentu**

Można ograniczyć działania UE do promowania dobrowolnych działań branży i określonych środków wspomagających. Prawdopodobnie nie byłyby to jednak skuteczne, ponieważ opierałoby się na gotowości branży do zmiany status quo. Poprzednie podejścia o charakterze nielegislacyjnym, takie jak komunikat w sprawie gospodarki dzielenia się z 2016 r. i w sprawie zasad polityki z 2018 r., nie spowodowały znaczącej poprawy przejrzystości w sektorze STR<sup>19</sup> i zdaniem szeregu zainteresowanych stron były one za niewystarczające. Świadczyły o tym również wezwania Rady<sup>20</sup> i Parlamentu<sup>21</sup> do zapewnienia większej pewności prawa i przejrzystości oraz proces konsultacji i oceny skutków, dzięki któremu dostrzeżono ograniczenia i nieskuteczność narzędzi o charakterze nielegislacyjnym, takich jak dobrowolne porozumienia stosowane dotychczas na szczeblu unijnym i krajowym. Ponadto przepisy RODO zawierają wymóg wskazania podstawy prawnej i ustanowienia zabezpieczeń w odniesieniu do celów wniosku w zakresie promowania udostępniania danych osobowych.

Z powyższych powodów wynika, że jedynie instrument prawny może skutecznie rozwiązać wskazane problemy. Ponadto preferowanym rodzajem dokumentu jest rozporządzenie, ponieważ stosuje się je bezpośrednio w państwach członkowskich, ustanawia się w nim ten sam poziom zobowiązań dla podmiotów prywatnych, jak również umożliwia spójne stosowanie przepisów w sektorze STR, który ma nieodłącznie charakter transgraniczny. Stanowi ono również odpowiedź na kwestię rozdrobnienia jednolitego rynku cyfrowego i zapobiegnie takiemu rozdrobnieniu.

---

<sup>19</sup> Komunikat Komisji „Europejski program na rzecz gospodarki dzielenia się” (COM(2016) 356 final).

<sup>20</sup> [Konkluzje Rady z dnia 27 maja 2019 r. pt. „Konkurencyjność sektora turystyki motorem trwałego wzrostu gospodarczego, tworzenia miejsc pracy i spójności społecznej w UE w kolejnym dziesięcioleciu”.](#)

<sup>21</sup> [Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie powszechnego dostępu do godnych i przystępnych cenowo mieszkań.](#)

### 3. WYNIKI OCEN EX POST, KONSULTACJI Z ZAINTERESOWANYMI STRONAMI I OCEN SKUTKÓW

- **Oceny *ex post*/oceny adekwatności obowiązującego prawodawstwa**

Nie dotyczy.

- **Konsultacje z zainteresowanymi stronami**

Przygotowując niniejszy wniosek, Komisja przeprowadziła konsultacje z szerokim gronem zainteresowanych stron, w tym z organami publicznymi (na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym), platformami internetowymi (i ich organizacjami), wynajmującymi i innymi dostawcami usług (takimi jak spółki zarządzające i hotele) oraz lokalnymi stowarzyszeniami. Działania konsultacyjne obejmowały wstępną ocenę skutków, 12-tygodniowe specjalne konsultacje publiczne, w ramach których otrzymano 5 692 odpowiedzi, warsztaty dla zainteresowanych stron, dwie ukierunkowane ankiety przeprowadzone wśród organów publicznych i platform, a także ukierunkowane konsultacje z zainteresowanymi stronami.

Organy publiczne potwierdziły, że potrzebują danych osobowych i nieosobowych do celów kształtowania polityki i egzekwowania przepisów. Podkreśliły one, że obecnie – z różnych względów technicznych i prawnych – mają trudności z uzyskaniem tych danych od wynajmujących i platform internetowych. Wynajmujący zwrócili uwagę na konieczność zwiększenia odpowiedzialności platform internetowych za zapewnienie, aby przedstawiane były wyłącznie legalne oferty. Przestrzegali przed mnożeniem restrykcyjnych przepisów dla wynajmujących na poziomie lokalnym. Zarządcy nieruchomości (głównie MŚP) zasugerowali konieczność wprowadzenia prostych procedur rejestracji STR oraz udostępnienia krajowej bazy danych na potrzeby tworzenia zestawień operatorów STR. Platformy internetowe wezwały do tego, aby wnioski o udostępnienie danych były proporcjonalne i zgodne z prawem Unii, zwłaszcza z RODO. Mniejsze platformy podkreśliły, że nowy obowiązek udostępnienia danych powinien opierać się na istniejących zobowiązaniach (np. w ramach dyrektywy DAC7 i aktu o usługach cyfrowych) i wypełniać pozostałe luki. Branża turystyczno-hotelarska (głównie hotelarska) popierała systemy rejestracji wynajmujących i coraz częstsze udostępnianie danych przez platformy internetowe. Branża ta wzywała do zapewnienia równych warunków działania między dostawcami usług STR a dostawcami tradycyjnych form zakwaterowania.

- **Gromadzenie i wykorzystanie wiedzy eksperckiej**

Komisja i wykonawcy zewnętrzni przeprowadzili szereg ankiet, konsultacji publicznych i wiele badań. Do opracowania oceny skutków przedmiotowej inicjatywy wykorzystano wewnętrzne analizy ekonomiczne, jak również wsparcie w zakresie kształtowania polityki oraz badanie rynku sporządzone przez Wspólne Centrum Badawcze.

- **Ocena skutków**

Niniejszy wniosek jest poparty sprawozdaniem z oceny skutków SWD(2022) 350, przygotowanym zgodnie z [wytocznymi Komisji dotyczącymi lepszego stanowienia prawa](#). Sprawozdanie z oceny skutków zostało poddane przeglądowi przez Radę ds. Kontroli Regulacyjnej, a następnie dalej zmienione w celu uwzględnienia uwag i sugestii dotyczących udoskonaleń tej Rady, w szczególności w drodze lepszego wyjaśnienia kwestii tego, w jaki sposób rozbieżne wnioski o udostępnienie danych przyczyniają się do powstawania barier dla platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym w zakresie ich działalności, rozwoju i ekspansji na jednolitym rynku. Ponadto potrzebę, i wartość dodaną, działania UE można obecnie lepiej wyjaśnić poprzez wykazanie, że przepisy na szczeblu lokalnym, regionalnym lub krajowym powodują, że platformy internetowe niechętnie



udostępniają dane, utrudniając tym samym organom publicznym uzyskanie wiarygodnych danych na temat STR. Zmienione sprawozdanie z oceny skutków uzyskało następnie pozytywną opinię wspomnianej Rady.

Oprócz scenariusza odniesienia zakładającego „niezmienny kurs polityki” wskazano i poddano ocenie trzy alternatywne warianty strategiczne. Obejmują one porównywalne środki, ale różnią się znacznie pod względem stopnia intensywności ingerencji.

- **Wariant 1** przyjąłby formę zalecenia. We wniosku zachęcano by organy publiczne do wprowadzenia systemów rejestracji wynajmujących. Wiązałoby się to z gromadzeniem danych umożliwiających identyfikację wynajmującego i jednostki, a następnie z automatycznym nadaniem numeru identyfikacyjnego. Zachęcano również organy publiczne, aby nałożyły na platformy internetowe wymóg wyświetlania numerów identyfikacyjnych każdej jednostki oraz udostępniania organom publicznym wcześniej uzgodnionych danych dotyczących działalności. Zalecenie to byłoby oparte na przykładach dobrych praktyk i mogłoby zostać uzupełnione kodeksem postępowania ułatwiającym wymianę danych między organami publicznymi a platformami internetowymi poprzez określenie zakresu udostępniania danych, jak również środków technicznych.
- **Wariant 2** wymagałby od organów publicznych chcących uzyskać dane z platform internetowych do celów kształtowania polityki i egzekwowania prawa, aby w pierwszej kolejności utrzymywały system rejestracji wynajmujących i ich jednostek, który musiałby spełniać określone wymogi. Po przekazaniu przez wynajmujących wcześniej określonego zestawu danych i informacji organy publiczne musiałyby przypisać numer identyfikacyjny do każdej jednostki. Platformy internetowe byłyby zobowiązane nałożyć na wynajmujących obowiązek podania wspomnianego numeru identyfikacyjnego oraz okresowego udostępniania organom publicznym wcześniej określonego zestawu danych (np. liczby spodziewanych i rzeczywistych rezerwacji oraz liczby najemców, którzy wynajęli daną jednostkę w ramach jednej rezerwacji). Państwa członkowskie musiałyby ustanowić pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, aby umożliwić przekazywanie danych, a także musiałyby wyraźnie określić, które obowiązki mają zastosowanie do wynajmujących i platform internetowych na ich terytorium.
- **Wariant 3** objąłby środki przewidziane w ramach wariantu 2, ale rozszerzyłby zakres obowiązku rejestracji na wszystkich wynajmujących i jednostki w UE. Wszystkie państwa członkowskie byłyby zobowiązane do wprowadzenia na poziomie krajowym systemu rejestracji wszystkich wynajmujących i ich jednostek.

W ocenie skutków **jako preferowany wariant wskazano wariant 2**, ponieważ:

- wariant 1 nie zapewniłby w pełni odpowiedniego rozwiązania problemu obciążenia platform i dostępu do danych. Jego dobrowolny charakter oznacza, że doprowadziłby on do poprawy sytuacji tylko w niektórych obszarach i tylko w odniesieniu do ograniczonej liczby platform internetowych i organów publicznych;
- wariant 2 spełniałby cele w sposób elastyczny i proporcjonalny. Umożliwiłby zwiększenie przejrzystości w segmencie STR przy jednoczesnym zmniejszeniu obciążenia platform internetowych i zapewnieniu elastyczności organom publicznym;

- wariant 3 spełniłby cele poprzez zapewnienie skutecznych ram dotyczących udostępniania danych w całej UE, jednak wiązałby się również z wysokimi kosztami administracyjnymi dla organów publicznych i ograniczałby ich swobodę działania.

Pod względem **skutków gospodarczych** wariant 2 przyniósłby korzyści, ale również skutkowałby powstaniem kosztów przestrzegania przepisów dla platform internetowych, organów publicznych i wynajmujących. Platformy internetowe odniosłyby korzyści z zastąpienia nieskoordynowanych wniosków o udostępnienie danych bardziej uproszczonymi i proporcjonalnymi wnioskami, co w dłuższej perspektywie obniżyłoby koszty. Jeśli chodzi o koszty, platformy internetowe poniosłyby głównie „jednorazowe” koszty administracyjne związane z dostosowaniem ich infrastruktury informatycznej i przyłączeniem do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Organy publiczne skorzystałyby z większej pewności w zakresie identyfikowalności danych i optymalizacji procesów udostępniania danych, co z kolei powinno zmniejszyć koszty egzekwowania przepisów dotyczących STR. Organy publiczne, które wprowadzą system, poniosłyby jednorazowe koszty dostosowania się do nowego systemu rejestracji i pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, a także koszty utworzenia infrastruktury informatycznej do odbioru danych (głównie koszty hostingu i utrzymania). Korzystne dla wynajmujących powinny co do zasady być oszczędność czasu przy dopełnianiu procedur rejestracji oraz, w perspektywie długoterminowej, bardziej proporcjonalne przepisy dotyczące STR. Rejestracja również będzie wiązała się z kosztami administracyjnymi.

Spodziewane **skutki społeczne** wariantu 2 obejmują: wzrost zaufania ze strony konsumentów i najemców, zmniejszenie liczby ofert niezgodnych z przepisami w miejscach, w których wdrażany jest wniosek, lepsze zarządzanie przepływami turystycznymi oraz lepszą zdolność organów publicznych do oceny i łagodzenia negatywnych efektów zewnętrznych usług STR. Ponadto w ramach tego wariantu krajowym urzędem statystycznym, Eurostatowi i badaczom byłyby dostarczane dane zagregowane dotyczące STR. Można się spodziewać, że wariant 2 będzie miał również wpływ na prawa podstawowe, jak określono poniżej.

Pod względem **wpływu na środowisko** oczekuje się, że wariant 2 przyczyni się do poprawy zdolności organów publicznych do przeprowadzania oceny i ograniczania śladu ekologicznego działalności polegającej na świadczeniu usług STR, a także pomoże organom publicznym przyciągnąć STR do obszarów wiejskich, w których STR może przynieść pozytywne skutki (np. poprzez inwestycje w renowację i ekologizację budynków). Wpływu na środowisko nie można określić ilościowo, ponieważ urzeczywistniłby się dopiero wtedy, gdy organy publiczne wykorzystająby zgromadzone dane do opracowania ekologicznej polityki.

- **Sprawność regulacyjna i uproszczenie**

REFIT (program Komisji Europejskiej dotyczący sprawności i wydajności regulacyjnej) nie ma zastosowania do wniosku.

- **Prawa podstawowe**

Wniosek zabezpieczy podstawowe prawo do ochrony danych osobowych, które jest prawem gwarantowanym na mocy art. 8 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej. Przetwarzanie danych osobowych na podstawie wniosku jest niezbędne i proporcjonalne do osiągnięcia celów opisanych powyżej.

#### **4. WPLYW NA BUDŻET**

Niniejszy wniosek nie ma żadnego wpływu na budżet UE.

#### **5. ELEMENTY FAKULTATYWNE**

- **Plany wdrożenia i monitorowanie, ocena i sprawozdania**

Po przyjęciu niniejszego rozporządzenia państwom członkowskim zostałyby przyznany dwuletni okres przejściowy na utworzenie zestawień odpowiednich organów lokalnych, stworzenie lub dostosowanie lokalnych/krajowych istniejących systemów rejestracji (połączenie lokalnych systemów rejestracji, jeśli takie istnieją) oraz stworzenie infrastruktury informatycznej na poziomie krajowym w celu usprawnienia wymiany danych z platformami internetowymi (za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu). Pierwsza ocena zostanie przeprowadzona nie wcześniej niż pięć lat od daty rozpoczęcia stosowania rozporządzenia (tj. pięć lat po upływie wstępnego dwuletniego okresu przejściowego).

Komisja będzie monitorować wdrażanie, stosowanie i zgodność z tym nowych systemem w celu oceny jego skuteczności. Skuteczność nowych przepisów zostanie poddana ocenie głównie (ale nie wyłącznie) na podstawie zestawu kluczowych wskaźników skuteczności działania.

- **Dokumenty wyjaśniające (w przypadku dyrektyw)**

Nie dotyczy.

- **Szczegółowe objaśnienia poszczególnych przepisów wniosku**

Rozdział pierwszy zawiera przepisy ogólne. W art. 1 określono przedmiot rozporządzenia będącego przedmiotem wniosku (tj. zharmonizowane przepisy dotyczące gromadzenia i udostępniania danych właściwym organom w związku ze świadczeniem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących za pośrednictwem platform internetowych). W art. 2 określono zakres stosowania rozporządzenia, podmioty, do których ma ono zastosowanie, oraz przepisy prawa krajowego i unijnego, na które nie ma wpływu. W art. 3 zawarto definicje najważniejszych terminów użytych w rozporządzeniu.

Rozdział drugi dotyczy rejestracji wynajmujących i nieruchomości. W art. 4 określono wymogi proceduralne, które muszą spełnić w tym zakresie. Stanowi on, że tylko organy posiadające systemy rejestracji mogą wymagać od platform internetowych regularnego przekazywania danych dotyczących działalności oraz że wszystkie systemy rejestracji muszą spełniać wymogi rozporządzenia. W art. 5 wymieniono informacje, które muszą dostarczyć wynajmujący, aby otrzymać numer identyfikacyjny. W art. 6 określono obowiązki właściwych organów, aby weryfikować informacje przedstawione przez wynajmującego, zwracać się do niego o przedstawienie dodatkowych informacji i zawieszać ważność numeru identyfikacyjnego. W art. 7 określono szczegółowo rolę platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym w tworzeniu ich interfejsu internetowego na potrzeby zapewnienia ważności numerów identyfikacyjnych.

Rozdział trzeci dotyczy przekazywania danych. W art. 8 określono warunek, zgodnie z którym właściwe organy mogą otrzymywać od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym szczegółowe informacje na temat działalności wynajmujących w odniesieniu do co najmniej jednej jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. W art. 9 wprowadzono obowiązek przekazywania przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym

danych dotyczących działalności właściwym organom za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Dla małych platform i mikroplatform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym ustanowiono łagodniejsze obowiązki sprawozdawcze. W art. 10 określono sposób tworzenia pojedynczego cyfrowego punktu dostępu i jego funkcje. W art. 11 powołano grupę koordynacyjną, która ma wspierać wdrażanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. W art. 12 doprecyzowano, które organy mogą uzyskać dostęp do danych gromadzonych i udostępnianych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym.

W rozdziale czwartym określono zasady dotyczące informowania, monitorowania i egzekwowania przepisów. W art. 13 nałożono na państwa członkowskie obowiązki w zakresie informowania. W art. 14 wymaga się, aby każde państwo członkowskie wyznaczyło organ, który powinien monitorować prawidłowe i spójne wdrażanie niniejszego rozporządzenia. W art. 15 zobowiązano państwa członkowskie do zapewnienia egzekwowania niniejszego rozporządzenia i ustanowiono kary w przypadku nieprzestrzegania jego przepisów.

W rozdziale piątym – i ostatnim – określono przepisy końcowe. W art. 16 utworzono komitet w rozumieniu rozporządzenia (UE) nr 182/2011. W art. 17 do załączników I i II do rozporządzenia (UE) 2018/1724 – poprzez zmianę tego rozporządzenia – dodano procedury administracyjne regulowane niniejszym rozporządzeniem. W art. 18 szczegółowo określono proces oceny i przeglądu rozporządzenia. W art. 19 określono daty wejścia w życie i rozpoczęcia stosowania niniejszego rozporządzenia.

## Wniosek

**ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY****w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724**

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

PARLAMENT EUROPEJSKI I RADA UNII EUROPEJSKIEJ,  
uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 114,  
uwzględniając wniosek Komisji Europejskiej,  
po przekazaniu projektu aktu ustawodawczego parlamentom narodowym,  
uwzględniając opinię Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego<sup>22</sup>,  
uwzględniając opinię Komitetu Regionów<sup>23</sup>,  
uwzględniając opinię Europejskiego Inspektora Ochrony Danych<sup>24</sup>,  
stanowiąc zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą,  
a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowane przez wynajmujących istnieją od wielu lat i stanowią uzupełnienie innych usług zakwaterowania takich jak hotele, hostele lub pensjonaty. W całej Unii odnotowuje się znaczny wzrost liczby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w wyniku rozwoju gospodarki opartej na platformach cyfrowych. Mimo że usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych stwarzają wiele możliwości dla najemców, wynajmujących i całego ekosystemu turystycznego, ich szybki rozwój powoduje również powstanie obaw i wyzwań, w szczególności wśród społeczności lokalnych i organów publicznych. Jednym z głównych wyzwań jest brak wiarygodnych informacji na temat usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, takich jak tożsamość wynajmującego, miejsce oferowania usług oraz czas ich trwania, co utrudnia władzom ocenę wpływu tych usług oraz opracowanie i egzekwowanie odpowiednich i proporcjonalnych rozwiązań politycznych.
- (2) Organy publiczne na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym coraz częściej wdrażają środki, dzięki którym mogą uzyskać informacje od wynajmujących i platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, wprowadzając systemy rejestracji i inne wymogi w zakresie przejrzystości, w tym na platformach internetowych pośredniczących w krótkoterminowym najmie. Wewnątrz państw członkowskich i między nimi występują jednak znaczne różnice dotyczące

---

<sup>22</sup> Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

<sup>23</sup> Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

<sup>24</sup> Dz.U. C [...] z [...], s. [...].

zobowiązań prawnych w zakresie generowania i udostępniania danych pod względem ich zakresu i częstotliwości, a także pod względem powiązanych procedur. Znaczna większość platform internetowych pośredniczących w świadczeniu usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych świadczy swoje usługi ponad granicami, a nawet na całym rynku wewnętrznym. Z uwagi na rozbieżność wymogów w zakresie przejrzystości pełne wykorzystanie potencjału usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych jest utrudnione, co negatywnie wpływa na właściwe funkcjonowanie rynku wewnętrznego. Aby osiągnąć większą harmonizację przepisów i wymogów oraz zapewnić uczciwe, jednoznaczne i przejrzyste świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w ramach działań na rzecz promowania zrównoważonego ekosystemu turystycznego na rynku wewnętrznym, należy ustanowić jednolity i ukierunkowany zbiór przepisów na szczeblu unijnym.

- (3) W tym celu należy ustanowić zharmonizowane przepisy dotyczące generowania i udostępniania danych na potrzeby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, aby organy publiczne uzyskały dostęp do większej ilości lepszej jakości danych dotyczących świadczenia tych usług, co z kolei powinno umożliwić im opracowanie i wdrożenie polityki dotyczącej takich usług w sposób skuteczny i proporcjonalny.
- (4) Należy ustanowić zasady harmonizacji wymogów dotyczących przejrzystości świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, w przypadkach gdy państwa członkowskie zdecydują się nałożyć wymogi dotyczące przejrzystości. W związku z tym należy przewidzieć zharmonizowane przepisy dotyczące systemów rejestracji i wymogów w zakresie udostępniania danych dotyczących platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, jeżeli państwa członkowskie zdecydują się wprowadzić takie systemy lub wymogi. Aby harmonizacja była skuteczna, oraz aby zapewnić jednolite stosowanie przepisów, państwa członkowskie nie będą mogły ustanawiać przepisów dotyczących dostępu do danych pochodzących z platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym poza specjalnym systemem określonym w niniejszym rozporządzeniu. Ma to na celu zagwarantowanie, aby państwa członkowskie nie regulowały przedmiotowych wniosków bez wprowadzenia niezbędnych systemów rejestracji, baz danych i pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, oraz ułatwienie proporcjonalnej, zgodnej z zasadami ochrony prywatności i bezpiecznego udostępniania danych na platformach internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym na rynku wewnętrznym. Niniejsze rozporządzenie nie wpływa na kompetencje państw członkowskich w zakresie przyjmowania i utrzymywania wymogów dotyczących dostępu do rynku w związku ze świadczeniem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych przez wynajmujących, w tym wymogów dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa, minimalnych norm jakości lub ograniczeń ilościowych, pod warunkiem że wymogi te są niezbędne i proporcjonalne do ochrony celów interesu publicznego, zgodnie z postanowieniami Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady<sup>25</sup>. Dostępność wiarygodnych danych na ujednoczonych zasadach powinna wesprzeć działania państw członkowskich w zakresie opracowywania zasad i przepisów zgodnych z prawem Unii. W rzeczywistości, jak

---

<sup>25</sup> Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym (Dz.U. L 376 z 27.12.2006, s. 36).

jasno wynika z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, państwa członkowskie mają obowiązek uzasadnić ewentualne ograniczenia dostępu do rynku dla wynajmujących na podstawie danych i dowodów.

- (5) Niniejsze rozporządzenie nie ma na celu zapewnienia zgodności z przepisami celnymi ani podatkowymi i nie wpływa na kompetencje państw członkowskich w dziedzinie przestępczości. W związku z tym niniejsze rozporządzenie nie wpływa na kompetencje państw członkowskich lub Unii w tych dziedzinach ani na żadne przyjęte na podstawie takich kompetencji instrumenty prawa krajowego lub unijnego w zakresie dostępu do danych, ich udostępniania i wykorzystywania w tych obszarach. Należy zatem wykluczyć ewentualne przyszłe wykorzystanie danych osobowych przetwarzanych na podstawie rozporządzenia do celów egzekwowania prawa lub do celów podatkowych i celnych.
- (6) Niniejsze rozporządzenie powinno mieć zastosowanie do działalności polegającej na krótkoterminowym, odpłatnym wynajmie umeblowanych lokali mieszkalnych, wykonywanej zawodowo lub niezawodowo. Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych mogą dotyczyć na przykład pokoju w głównym miejscu zamieszkania wynajmującego, przy obecności wynajmującego, głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego wynajmowanego na ograniczoną liczbę dni rocznie lub też jednej lub większej liczby nieruchomości zakupionych przez wynajmującego w charakterze inwestycji do celów najmu krótkoterminowego, zazwyczaj na okres krótszy niż rok w ciągu całego roku. Najem umeblowanego lokalu mieszkalnego do zamieszkania przez dłuższy czas, zazwyczaj jeden rok lub dłużej, nie powinien zostać uznany za najem krótkoterminowy. Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych nie są ograniczone do jednostek wynajmowanych w celach turystycznych lub wypoczynkowych, ale powinny obejmować krótkoterminowe pobyty w innych celach, np. biznesowych lub naukowych.
- (7) Przepisy ustanowione w niniejszym rozporządzeniu nie powinny mieć zastosowania do hoteli i innych podobnych turystycznych obiektów zakwaterowania, w tym ośrodków wypoczynkowych, apartamentowców, hosteli lub moteli, ponieważ w odniesieniu do tego rodzaju usług mają już zastosowanie obowiązki w zakresie przejrzystości i obowiązki sprawozdawcze, w szczególności na mocy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 692/2011<sup>26</sup>. Przepisami tymi nie powinny być objęte również miejsca zakwaterowania zapewnione na polach kempingowych, lub na polach dla pojazdów kempingowych i polach namiotowych, takie jak namioty, przyczepy kempingowe lub pojazdy kempingowe, ponieważ takie miejsca zakwaterowania znajdują się zwykle na wydzielonych obszarach takich jak pola namiotowe lub pola dla przyczep kempingowych i nie mają wpływu na budownictwo mieszkaniowe porównywalnego z wpływem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
- (8) Przepisy ustanowione w niniejszym rozporządzeniu powinny mieć zastosowanie do platform internetowych w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065<sup>27</sup>, które to platformy umożliwiają najemcom

---

<sup>26</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 692/2011 z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie europejskiej statystyki w dziedzinie turystyki i uchylające dyrektywę Rady 95/57/WE (Dz.U. L 192 z 22.7.2011, s. 17).

<sup>27</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych i zmieniające dyrektywę 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz.U. L 277 z 27.10.2022, s. 1).

zawieranie z wynajmującymi umów na odległość dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Z zakresu niniejszego rozporządzenia należy zatem wyłączyć strony internetowe łączące wynajmujących z najemcami, które nie odgrywają żadnej dalszej roli w zawieraniu transakcji bezpośrednich. Platformy internetowe pośredniczące w świadczeniu nieodpłatnych usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych (na przykład platformy internetowe pośredniczące w zamianie lokali mieszkalnych) nie są objęte tymi przepisami, jako że objęte są nimi wyłącznie usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych świadczone za wynagrodzeniem.

- (9) Procedury rejestracji umożliwiają właściwym organom gromadzenie informacji na temat wynajmujących i jednostek związanych z usługami krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Numer identyfikacyjny, który jest niepowtarzalnym identyfikatorem wynajmowanej jednostki, powinien zapewniać, aby dane gromadzone i udostępniane przez platformy mogły być właściwie przypisane do wynajmujących i jednostek. W przypadku gdy właściwe organy chcą otrzymywać dane od dostawców internetowych platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, powinny one wprowadzić lub utrzymać procedury rejestracji wynajmujących i ich jednostek na poziomie krajowym, regionalnym albo lokalnym.
- (10) W celu zapewnienia, aby właściwe organy otrzymały potrzebne im informacje i dane, bez nakładania nieproporcjonalnych obciążeń na platformy internetowe i wynajmujących, należy określić wspólne podejście do procedur rejestracji w państwach członkowskich, które jest ograniczone do podstawowych informacji umożliwiających identyfikację jednostki i wynajmującego. W tym celu państwa członkowskie powinny zapewnić, aby – po przedłożeniu wszystkich istotnych informacji i dokumentów – wynajmującym i jednostkom nadawane były numery identyfikacyjne. Wynajmujący powinni mieć możliwość podania swojej tożsamości i uwierzytelnienia jej przy użyciu środków identyfikacji elektronicznej wydanych w ramach notyfikowanego systemu identyfikacji elektronicznej zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014<sup>28</sup> w celu zakończenia odnośnych procedur rejestracji.
- (11) Wynajmujący powinni podać swoje dane i informacje na temat jednostek, które oferują w ramach usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, oraz inne niezbędne informacje, tak aby właściwe organy знаły tożsamość wynajmującego i jego dane kontaktowe, jak również lokalizację, rodzaj (np. dom, mieszkanie, pokój) oraz właściwości jednostki. Informacje te są potrzebne do zapewnienia identyfikowalności wynajmujących i jednostek oferowanych do najmu. Opis właściwości jednostki powinien zawierać wskazanie, czy jednostka jest oferowana w całości lub w części oraz czy wynajmujący wykorzystuje jednostkę do celów mieszkalnych jako główne lub drugie miejsce zamieszkania, czy do innych celów. Wynajmujący powinni również podać informację o maksymalnej liczbie najemców, którą może pomieścić jednostka.
- (12) Państwa członkowskie powinny mieć możliwość wymagania od wynajmujących dodatkowych informacji i dokumentów potwierdzających zgodność z wymogami ustanowionymi przez prawo krajowe, takimi jak wymogi dotyczące zdrowia

<sup>28</sup>

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (Dz.U. L 257 z 28.8.2014, s. 73).



i bezpieczeństwa oraz ochrony konsumentów. Państwa członkowskie mogą w szczególności, w celu zapewnienia równego dostępu i włączenia, wymagać od wynajmujących dostarczenia informacji dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami jednostek oferowanych na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w odniesieniu do krajowych lub lokalnych wymogów w zakresie dostępności. Wszelkie wymogi powinny być jednak zgodne z zasadami niedyskryminacji i proporcjonalności, co oznacza, że muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia uzasadnionego celu regulacyjnego, oraz z Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i dyrektywą 2006/123/WE. Ponadto państwa członkowskie powinny mieć możliwość nałożenia na wynajmujących wymogów informacyjnych zgodnych z prawem Unii w odniesieniu do kwestii nieobjętych niniejszym rozporządzeniem, takich jak pobyty bez opłat, w tym w przypadku gdy uzgodnienia dotyczące przyjmowania dotyczą osób wymagających szczególnego traktowania, takich jak uchodźcy lub osoby korzystające z tymczasowej ochrony.

- (13) W przypadku gdy informacje i dokumenty dostarczane przez wynajmujących w ramach procedury rejestracji są ważne przez ograniczony okres, na przykład w przypadku dokumentu tożsamości, certyfikatu bezpieczeństwa pożarowego lub innego certyfikatu bezpieczeństwa, wynajmujący powinni mieć możliwość aktualizacji informacji i dokumentów. W przypadku gdy wynajmujący nie przedłoży zaktualizowanych informacji i dokumentów, właściwe organy powinny być uprawnione do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego do czasu przedłożenia zaktualizowanych informacji lub dokumentów. Informacje i dokumenty przedłożone przez wynajmującego powinny być przechowywane przez cały okres ważności numeru identyfikacyjnego oraz przez maksymalny okres jednego roku po złożeniu przez wynajmującego wniosku o wykreślenie jednostki z rejestru, aby umożliwić właściwym organom przeprowadzenie wszelkich istotnych kontroli nawet po wykreśleniu danej jednostki z rejestru.
- (14) Informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmujących w ramach procedury rejestracji powinny być weryfikowane przez właściwe organy dopiero po nadaniu numeru identyfikacyjnego. Należy umożliwić wynajmującym skorygowanie w rozsądnym terminie przedstawionych informacji i dokumentacji, które właściwy organ uzna za niekompletne lub nieprawidłowe. W przypadku gdy wynajmujący nie skoryguje informacji i dokumentów we wskazanym terminie, właściwy organ powinien być uprawniony do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego. Właściwy organ powinien być uprawniony do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego również w przypadku, gdy stwierdzi, że istnieją oczywiste i poważne wątpliwości co do autentyczności i ważności informacji lub dokumentów dostarczonych przez wynajmującego. W takich przypadkach właściwe organy powinny poinformować wynajmujących o zamiarze zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego i jego przyczynach. Wynajmujący powinni mieć możliwość złożenia wyjaśnień oraz, w stosownych przypadkach, skorygowania dostarczonych informacji i dokumentów w rozsądnym terminie. W przypadku gdy ważność numeru identyfikacyjnego została zawieszona, właściwe organy powinny być uprawnione do wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub zablokowania dostępu do tych ofert bez zbędnej zwłoki. Nakazy te powinny zawierać wszystkie niezbędne informacje pozwalające na identyfikację oferty, w tym indywidualny ujednoczony format adresowania zasobów (URL) danych ofert.

- (15) W przypadku gdy zastosowanie ma procedura rejestracji, wynajmujący powinni być zobowiązani do przekazywania platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym swoich numerów identyfikacyjnych, umieszczania ich w każdej odpowiedniej ofercie jednostki oraz przekazywania najemcom numeru identyfikacyjnego jednostki. Państwa członkowskie powinny zapewnić, aby w przypadku stosowania procedury rejestracji prawo krajowe umożliwiało właściwym organom nakazanie platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym usunięcia ofert dotyczących jednostek oferowanych bez numeru identyfikacyjnego lub oferowanych z nieważnym numerem identyfikacyjnym.
- (16) W art. 31 rozporządzenia (UE) 2022/2065 ustanowiono określone wymogi należytej staranności dla dostawców platform internetowych, które umożliwiają konsumentom zawieranie umów na odległość z przedsiębiorcami. Wymogi te mają zastosowanie do platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących, którzy kwalifikują się jako przedsiębiorcy. Sektor krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych charakteryzuje się jednak tym, że wynajmującymi są często osoby prywatne oferujące usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych okazjonalnie, które niekoniecznie spełniają warunki pozwalające na zakwalifikowanie ich jako „przedsiębiorców” na mocy prawa Unii. W związku z tym zgodnie z koncepcją i celem „zgodności w fazie projektowania” zgodnie z art. 31 rozporządzenia (UE) 2022/2065 oraz w celu umożliwienia właściwym organom sprawdzenia, czy przestrzegane są mające zastosowanie obowiązki rejestracyjne, należy zastosować szczególne warunki zgodności w fazie projektowania w kontekście usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w tym usług oferowanych przez wynajmujących, którzy nie kwalifikują się jako przedsiębiorcy zgodnie z prawem Unii. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny zapewniać, aby usługi nie były oferowane w przypadku braku numeru identyfikacyjnego, gdy wynajmujący oświadcza, że taki numer identyfikacyjny nadano. Nie powinno to być równoznaczne z nałożeniem na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym obowiązku ogólnego monitorowania usług oferowanych przez wynajmujących za pośrednictwem ich platformy ani z ogólnym obowiązkiem ustalenia faktów, co ma na celu ocenę prawidłowości numeru identyfikacyjnego przed opublikowaniem oferty dotyczącej usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
- (17) W przypadku gdy właściwe organy chcą otrzymywać od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym informacje na temat działalności wynajmujących, powinny one być zobowiązane do ustanowienia lub utrzymywania procedury rejestracji.
- (18) Właściwe organy, które chcą otrzymywać od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym informacje na temat działalności wynajmujących i posiadają systemy rejestracji, powinny mieć możliwość regularnego uzyskiwania danych dotyczących działalności od platform internetowych. Rodzaj danych, które można uzyskać, powinien być w pełni zharmonizowany i obejmować informacje na temat liczby dób, na które wynajęto zarejestrowaną jednostkę, liczby najemców, którzy przebywali w niej w ciągu jednej doby, numer identyfikacyjny i adres URL oferty dotyczącej danej jednostki, co jest potrzebne w celu ułatwienia identyfikacji wynajmującego i jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w przypadkach gdy brakuje numeru identyfikacyjnego lub jest on nieprawidłowy. Tym zobowiązaniem do podania danych

dotyczących działalności, numeru identyfikacyjnego i adresu URL oferty dotyczącej danej jednostki objęto wyłącznie platformy internetowe, które skutecznie ułatwiają zawieranie bezpośrednich transakcji między wynajmującymi a najemcami, ponieważ wyłącznie te platformy są w stanie gromadzić takie dane jak liczba dób, na które dana jednostka jest wynajmowana, oraz liczba najemców, którzy przebywali w danej jednostce w ciągu jednej doby. Państwa członkowskie nie powinny utrzymywać ani wprowadzać środków, które wymagają od platform składania sprawozdań dotyczących dostawców usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich działalności odbiegających od tych określonych w niniejszym rozporządzeniu, chyba że prawo Unii stanowi inaczej.

- (19) W celu zapewnienia, aby przetwarzanie danych osobowych było adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane, platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym nie powinny być zobowiązane do przekazywania dodatkowych informacji dotyczących tożsamości wynajmujących i jednostek, ponieważ informacje te są już gromadzone przez właściwe organy w ramach procedur rejestracji mających zastosowanie do wynajmujących.
- (20) W przypadku platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które kwalifikują się jako małe przedsiębiorstwa lub mikroprzedsiębiorstwa w rozumieniu zalecenia Komisji 2003/361/WE<sup>29</sup>, nie należy spodziewać się stosowania sposobów udostępniania danych wykorzystujących łączność maszyna-maszyna, pod warunkiem że nie osiągnęły one, w poprzednim kwartale, średniej miesięcznej liczby minimum 2 500 aktywnych wynajmujących w Unii. Umożliwienie platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym korzystania z ręcznego udostępniania danych pojedynczemu cyfrowemu punktowi dostępu zmniejsza ich obciążenie regulacyjne i uwzględnia ich zasoby finansowe lub techniczne, jednocześnie zapewniając, aby właściwe organy uzyskały odpowiednie dane. Zakłada się, że platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które są małymi przedsiębiorstwami lub mikroprzedsiębiorstwami w rozumieniu zalecenia 2003/361/WE i które osiągną lub przekroczą ten próg, powinny już posiadać systemy umożliwiające spełnienie wymogów przekazywania między maszynami.
- (21) Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny być zobowiązane do wypełniania obowiązków sprawozdawczych wobec usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w których pośredniczą na potrzeby jednostek znajdujących się na obszarze, na którym ustanowiono procedurę rejestracji, i pod warunkiem że państwo członkowskie ustanowiło pojedynczy cyfrowy punkt dostępu. Gromadzenie i udostępnianie tych informacji jest niezbędne, aby umożliwić właściwym organom monitorowanie zgodności z procedurami rejestracji mającymi zastosowanie do wynajmujących oraz aby umożliwić państwom członkowskim opracowanie i egzekwowanie odpowiedniej i proporcjonalnej polityki w dziedzinie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
- (22) Aby uniknąć sytuacji, w której platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym muszą spełniać rozbieżne wymogi techniczne i kontaktować się z różnymi punktami dostępu do celów udostępniania danych w danym państwie

---

<sup>29</sup> Zalecenie Komisji z dnia 6 maja 2003 r. w sprawie definicji mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw (Dz.U. L 124 z 20.5.2003, s. 36).

członkowskim, należy ustanowić krajowy pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, który będzie portalem służącym do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w krótkoterminowym najmie a właściwymi organami, zapewniając terminowe, wiarygodne i skuteczne procesy udostępniania danych.

- (23) Pojedyncze cyfrowe punkty dostępu powinny ułatwiać platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym możliwość przeprowadzania wrywkowej kontroli ważności numeru identyfikacyjnego lub dokładności oświadczeń, aby ograniczyć występowanie błędów i niespójności w zakresie przekazywania danych oraz zmniejszyć ich obciążenie regulacyjne. Mimo że pojedynczy cyfrowy punkt dostępu nie wymaga faktycznego przechowywania numeru identyfikacyjnego, powinien on umożliwiać przeprowadzanie wrywkowych kontroli w sposób automatyczny za pomocą interfejsu programowania aplikacji pozwalającego na weryfikację numeru identyfikacyjnego z danymi wpisami w rejestrze poszczególnych procedur rejestracji w państwie członkowskim podłączonym do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu albo ręcznie, na przykład poprzez wprowadzenie numeru identyfikacyjnego do interfejsu internetowego i otrzymanie potwierdzenia jego ważności. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny móc swobodnie przeprowadzać dodatkowe kontrole za pomocą pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Państwa członkowskie powinny nadal egzekwować obowiązki rejestracji przy użyciu dostępnych im już narzędzi.
- (24) W celu zapewnienia jednolitych warunków wdrożenia rozwiązań technicznych wspomagających udostępnianie danych oraz w celu propagowania interoperacyjności pojedynczego cyfrowego punktu dostępu należy powierzyć Komisji uprawnienia wykonawcze do określania, w stosownych przypadkach, mających zastosowanie norm i wymogów dotyczących interoperacyjności. Uprawnienia te powinny być wykonywane zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 182/2011<sup>30</sup>.
- (25) Należy zapewnić dostosowanie między poszczególnymi rejestrami w państwie członkowskim, jak również ich interoperacyjność z pojedynczym cyfrowym punktem dostępu, aby usunąć semantyczne i techniczne bariery utrudniające udostępnianie danych oraz zapewnić bardziej skuteczne i efektywne procedury administracyjne. Podmioty odpowiedzialne za utworzenie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu na poziomie krajowym oraz Komisja powinny ułatwiać wdrażanie na poziomie krajowym i zacieśniać współpracę między państwami członkowskimi.
- (26) Niezbędne są proporcjonalne, ograniczone i przewidywalne ramy na poziomie Unii na potrzeby przejrzystego udostępniania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych, zgodnie z wymogami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679<sup>31</sup>. Aby osiągnąć ten cel, państwa członkowskie powinny wskazać właściwe organy na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym, które ustanowiły lub utrzymują procedurę rejestracji, by zwracać się o dane dotyczące

<sup>30</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 182/2011 z dnia 16 lutego 2011 r. ustanawiające przepisy i zasady ogólne dotyczące trybu kontroli przez państwa członkowskie wykonywania uprawnień wykonawczych przez Komisję (Dz.U. L 55 z 28.2.2011, s. 13).

<sup>31</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. L 119 z 4.5.2016, s. 1).

działalności do jednostek znajdujących się na ich terytorium. Takie dane należy przetwarzać wyłącznie do celów monitorowania przestrzegania procedur rejestracji lub wdrażania przepisów dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia. W tym ostatnim przypadku takie przetwarzanie powinno być dozwolone tylko wtedy, gdy dane przepisy są niedyskryminacyjne, proporcjonalne i zgodne z prawem Unii, w tym z przepisami dotyczącymi swobodnego przepływu usług, swobody przedsiębiorczości i przepisami dyrektywy 2006/123/WE. W celu zapewnienia zgodności z prawem Unii w zakresie ochrony danych we wszystkich przepisach dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia należy określić cel przetwarzania danych zgodnie z wymogami rozporządzenia (UE) 2016/679. Dane dotyczące działalności, nieobjęte danymi osobowymi, są również istotne dla organów, które opracowują takie przepisy w ramach działań na rzecz promowania zrównoważonego ekosystemu turystycznego, w tym skutecznych i proporcjonalnych przepisów dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia. Okres zatrzymywania wynoszący maksymalnie jeden rok powinien umożliwić właściwym organom zapewnienie zgodności z zasadami i przepisami mającymi zastosowanie do wynajmujących lub dotyczącymi wynajmowanych jednostek oraz na potrzeby rozwoju polityki.

- (27) Zbiór danych zagregowanych oparty na dostępnych danych dotyczących działalności miałby również istotne znaczenie dla zestawienia statystyk publicznych. Dane te, wraz z informacjami o całkowitej liczbie jednostek oraz o maksymalnej liczbie najemców, którą dana jednostka może pomieścić w każdym podziale geograficznym, należy co miesiąc przekazywać krajowym urzędом statystycznym i Eurostatowi na potrzeby opracowywania statystyk zgodnie z wymogami mającymi zastosowanie do innych usługodawców w sektorze zakwaterowania, określonymi w rozporządzeniu (UE) nr 692/2011 w sprawie europejskiej statystyki w dziedzinie turystyki. Państwa członkowskie powinny wyznaczyć krajową jednostkę odpowiedzialną za agregowanie danych i ich przekazywanie. Właściwe organy powinny mieć również możliwość udostępnienia danych dotyczących działalności, bez wszelkich danych, które mogłyby umożliwić identyfikację poszczególnych jednostek lub wynajmujących, takich jak numery identyfikacyjne i adresy URL, podmiotom lub osobom, jeżeli wymaga tego prowadzenie działań naukowych lub analitycznych, jak również tworzenie nowych modeli biznesowych i usług. Na tych samych warunkach dane dotyczące działalności mogłyby być udostępniane za pośrednictwem sektorowych przestrzeni danych, o ile zostaną one utworzone.
- (28) Państwa członkowskie powinny zapewnić niezbędne informacje, aby umożliwić organom publicznym, platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym, wynajmującym i obywatelom zrozumienie przepisów, procedur i wymogów dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na ich terytorium. Obejmują one procedury rejestracji, jak również wszelkie wymogi dotyczące dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia.
- (29) W celu ułatwienia wdrożenia niniejszego rozporządzenia każde państwo członkowskie powinno wyznaczyć organ, który powinien monitorować jego wdrażanie i co dwa lata składać Komisji sprawozdanie.
- (30) Państwa członkowskie powinny zapewnić skuteczne egzekwowanie przepisów niniejszego rozporządzenia. Organy, którym powierzono egzekwowanie rozporządzenia (UE) 2022/2065, powinny zapewnić przestrzeganie obowiązków

określonych w niniejszym rozporządzeniu w odniesieniu do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym dotyczących projektowania interfejsu takich platform, jeżeli chodzi o numer identyfikacyjny każdego wynajmującego, jak określono w niniejszym rozporządzeniu, zgodnie z uprawnieniami i procedurami określonymi w rozdziale IV rozporządzenia (UE) 2022/2065. Zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2022/2065 właściwy koordynator ds. usług cyfrowych lub Komisja powinni być zatem uprawnieni do egzekwowania zobowiązania dotyczącego „zgodności w fazie projektowania” ustanowionego w art. 7 ust. 1 niniejszego rozporządzenia zgodnie z podziałem kompetencji określonym w rozdziale IV rozporządzenia (UE) 2022/2065. W związku z tym Komisja powinna być uprawniona do przyjmowania bezpośrednich środków egzekwowania wyłącznie w odniesieniu do bardzo dużych platform internetowych wyznaczonych zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2022/2065.

- (31) Państwa członkowskie powinny zapewnić skuteczne egzekwowanie niniejszego rozporządzenia w odniesieniu do jego przepisów dotyczących wyników wyrwykowych kontroli, obowiązku zamieszczenia odniesienia do informacji udostępnianych przez państwa członkowskie na temat zasad świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oraz obowiązków udostępniania danych przez platformy pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Ze względu na szczególnie charakter tych obowiązków ich egzekwowanie powinno należeć do organów wyznaczonych przez państwo członkowskie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, w którym znajduje się dana jednostka. Państwa członkowskie powinny także ustanowić przepisy określające kary za naruszenie tych przepisów niniejszego rozporządzenia, które mają zastosowanie do platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, oraz powinny zapewnić wdrożenie i zgłoszenie takich kar zgodnie z dyrektywą 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady<sup>32</sup>. Kary te powinny być skuteczne, proporcjonalne i odstraszające. Powinny one zapewnić skuteczne egzekwowanie przepisów niniejszego rozporządzenia, zwłaszcza jeżeli chodzi o obowiązki udostępniania danych.
- (32) Aby umożliwić obywatelom i przedsiębiorstwom bezpośrednio korzystanie z dobrodziejstw rynku wewnętrznego bez ponoszenia niepotrzebnego dodatkowego obciążenia administracyjnego, w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724<sup>33</sup>, w którym ustanowiono jednolity portal cyfrowy, przewidziano ogólne zasady zapewniania internetowego dostępu do informacji, procedur i usług wsparcia, które mają znaczenie dla funkcjonowania rynku wewnętrznego. Wymogi informacyjne i procedury objęte niniejszym rozporządzeniem powinny być zgodne z wymogami rozporządzenia (UE) 2018/1724. W szczególności procedury dotyczące rejestracji przez wynajmujących i nadawania numeru identyfikacyjnego, o których mowa w art. 4 niniejszego rozporządzenia, należy włączyć do załącznika II do rozporządzenia (UE) 2018/1724, aby zapewnić każdemu wynajmującemu możliwość

---

<sup>32</sup> Dyrektywa 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego (dyrektywa o handlu elektronicznym) (Dz.U. L 178 z 17.7.2000, s. 1).

<sup>33</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724 z dnia 2 października 2018 r. w sprawie utworzenia jednolitego portalu cyfrowego w celu zapewnienia dostępu do informacji, procedur oraz usług wsparcia i rozwiązywania problemów, a także zmieniające rozporządzenie (UE) nr 1024/2012 (Dz.U. L 295 z 21.11.2018, s. 1).

skorzystania z w pełni internetowych procedur. Należy zatem odpowiednio zmienić rozporządzenie (UE) 2018/1724.

- (33) Ponadto zgodnie z zasadą jednorazowości wynajmującym posiadającym jednostki w co najmniej jednym państwie członkowskim należy zezwolić na ponowne wykorzystanie danych i dowodów, które już złożyli na potrzeby pierwszej rejestracji, zmniejszając w ten sposób obciążenie regulacyjne dla wynajmujących. Funkcję tę można by zapewniać, korzystając z infrastruktury systemu technicznego opartego na zasadzie jednorazowości ustanowionego rozporządzeniem wykonawczym Komisji (UE) 2022/1463<sup>34</sup>.
- (34) Komisja powinna okresowo oceniać niniejsze rozporządzenie i monitorować jego wpływ na świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zapewnianych dzięki platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym w Unii. Ocena ta powinna obejmować wszelkie skutki dla dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz wszelkie skutki zwiększonej dostępności danych na temat zakresu i proporcjonalności przepisów krajowych, regionalnych i lokalnych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. W celu uzyskania szerokiego obrazu rozwoju sytuacji w sektorze ocena powinna uwzględniać doświadczenia państw członkowskich i odpowiednich zainteresowanych stron.
- (35) Aby zapewnić państwom członkowskim wystarczająco dużo czasu na ustanowienie procedur rejestracji, dostosowanie istniejących procedur rejestracji do przepisów niniejszego rozporządzenia oraz ustanowienie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu, a także aby umożliwić platformom i wynajmującym dostosowanie się do nowych wymogów, stosowanie niniejszego rozporządzenia powinno zostać odroczone.
- (36) Ponieważ cele niniejszego rozporządzenia, a mianowicie przyczynianie się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego w odniesieniu do świadczenia usług z wykorzystaniem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, nie mogą zostać osiągnięte w sposób wystarczający przez państwa członkowskie, natomiast możliwe jest ich lepsze osiągnięcie na poziomie Unii, może ona przyjąć niniejsze rozporządzenie zgodnie z zasadą pomocniczości określoną w art. 5 Traktatu o Unii Europejskiej. Zgodnie z zasadą proporcjonalności określoną w tym artykule niniejsze rozporządzenie nie wykracza poza to, co jest konieczne do osiągnięcia tych celów.
- (37) Podstawowe prawo do ochrony danych osobowych zostało zagwarantowane w szczególności w rozporządzeniu (UE) 2016/679. Rozporządzenie to zapewnia podstawę dla zasad i wymogów przetwarzania danych osobowych, również w sytuacjach, w których zbiory danych uwzględniają połączenie danych osobowych z danymi nieosobowymi, a dane te są nierozdzielnie związane. Wszelkie działania związane z przetwarzaniem danych osobowych wykonywane na podstawie niniejszego rozporządzenia muszą być zgodne z rozporządzeniem (UE) 2016/679. W związku z tym organy nadzorujące ochronę danych są odpowiedzialne za nadzór

---

<sup>34</sup> Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/1463 z dnia 5 sierpnia 2022 r. określające specyfikacje techniczne i operacyjne systemu technicznego transgranicznej zautomatyzowanej wymiany dowodów oraz stosowania zasady jednorazowości zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724, C/2022/5628 (Dz.U. L 231 z 6.9.2022, s. 1).

nad przetwarzaniem danych osobowych prowadzonym w kontekście niniejszego rozporządzenia.

- (38) Zgodnie z art. 42 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1725 skonsultowano się z Europejskim Inspektorem Ochrony Danych<sup>35</sup>, który wydał opinię w dniu [XX XX 2022 r.]<sup>36</sup>,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

## ROZDZIAŁ I

### Przepisy ogólne

#### *Artykuł 1*

##### **Przedmiot**

W niniejszym rozporządzeniu ustanawia się zasady gromadzenia danych przez właściwe organy i dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz zasady udostępniania danych właściwym organom przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym w związku ze świadczeniem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących za pomocą platform pośredniczących w najmie krótkoterminowym.

#### *Artykuł 2*

##### **Zakres stosowania**

1. Niniejsze rozporządzenie ma zastosowanie do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które oferują usługi wynajmującym świadczącym usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w Unii, bez względu na miejsce prowadzenia przez nich działalności.
2. Niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla:
  - a) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów regulujących dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług przez wynajmujących, chyba że niniejsze rozporządzenie stanowi inaczej;
  - b) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów dotyczących użytkowania lub zagospodarowania terenu, planowania przestrzennego lub norm budowlanych;
  - c) prawa unijnego lub krajowego regulującego zapobieganie przestępczości, prowadzenie postępowań przygotowawczych, wykrywanie lub ściganie karne lub wykonywanie kar;

---

<sup>35</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1725 z dnia 23 października 2018 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez instytucje, organy i jednostki organizacyjne Unii i swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia rozporządzenia (WE) nr 45/2001 i decyzji nr 1247/2002/WE (Tekst mający znaczenie dla EOG) (Dz.U. L 295 z 21.11.2018, s. 39).

<sup>36</sup> [UP: gdy opinia będzie dostępna, należy dodać przypis zawierający odesłanie].



- d) prawa unijnego lub krajowego regulującego administrowanie podatkami, cłami i innymi należnościami oraz ich pobieranie, egzekwowanie i odzyskiwanie.
3. Niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla przepisów ustanowionych w innych aktach prawnych Unii regulujących inne aspekty świadczenia usług przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym oraz świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w szczególności:
- a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150<sup>37</sup>;
  - b) rozporządzenie (UE) 2022/2065,
  - c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/1925<sup>38</sup>;
  - d) dyrektywy 2000/31/WE;
  - e) dyrektywy 2006/123/WE;
  - f) dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/1535<sup>39</sup>;
  - g) dyrektywy Rady (UE) 2010/24/UE<sup>40</sup>; oraz
  - h) dyrektywy Rady (UE) 2011/16/UE<sup>41</sup>.

### *Artykuł 3*

#### **Definicje**

Do celów niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

- 1) „jednostka” oznacza umeblowany lokal mieszkalny, który znajduje się w Unii i jest przedmiotem świadczenia usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Jednostka nie obejmuje:
- a) hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, w tym ośrodków wypoczynkowych, apartamentowców, hosteli i moteli opisanych w pozycji 55.1 („hotele i podobne obiekty zakwaterowania”) klasyfikacji NACE Rev. 2 w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady<sup>42</sup>;

---

<sup>37</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150 z dnia 20 czerwca 2019 r. w sprawie propagowania sprawiedliwości i przejrzystości dla użytkowników biznesowych korzystających z usług pośrednictwa internetowego (Dz.U. L 186 z 11.7.2019, s. 57).

<sup>38</sup> Rozporządzenie 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 (Dz.U. L 265 z 12.10.2022, s. 1).

<sup>39</sup> Dyrektywa (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (ujednolicenie) (Dz.U. L 241 z 17.9.2015, s. 1).

<sup>40</sup> Dyrektywa Rady 2010/24/UE z dnia 16 marca 2010 r. w sprawie wzajemnej pomocy przy odzyskiwaniu wierzytelności dotyczących podatków, ceł i innych obciążeń (Dz.U. L 84 z 31.3.2010, s. 1).

<sup>41</sup> Dyrektywa Rady 2011/16/UE z dnia 15 lutego 2011 r. w sprawie współpracy administracyjnej w dziedzinie opodatkowania i uchylająca dyrektywę 77/799/EWG (Dz.U. L 64 z 11.3.2011, s. 1).

<sup>42</sup> Rozporządzenie (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych (Dz.U. 393 z 30.12.2006, s. 1).

- b) zapewniania miejsc zakwaterowania na polach kempingowych, włączając pola dla pojazdów kempingowych i pola namiotowe, opisanych w pozycji 55.3 klasyfikacji NACE Rev. 2 w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006.
- 2) „wynajmujący” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która świadczy lub zamierza świadczyć – zawodowo lub niezawodowo – usługę krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za opłatą za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym;
  - 3) „aktywni wynajmujący” oznacza wynajmujących, którzy posiadają co najmniej jedną ofertę dotyczącą jednostki w okresie jednego miesiąca na platformie internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym;
  - 4) „najemca” oznacza osobę fizyczną, która wynajęła jednostkę od wynajmującego;
  - 5) „usługa krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych” oznacza krótkoterminowy, odpłatny wynajem jednostki, wykonywany zawodowo lub niezawodowo, zgodnie z dalszą definicją zawartą w prawie krajowym;
  - 6) „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, która umożliwia najemcom zawieranie z wynajmującymi umów na odległość dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych;
  - 7) „numer identyfikacyjny” oznacza niepowtarzalny identyfikator wydany przez właściwe państwo członkowskie, służący do identyfikacji jednostki w tym państwie członkowskim;
  - 8) „procedura rejestracji” oznacza każdą procedurę, w ramach której wynajmujący muszą dostarczyć właściwym organom szczegółowe informacje i dokumenty, zanim będą mogli rozpocząć oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych;
  - 9) „oferta” oznacza odniesienie do jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i opublikowanej na stronie internetowej platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym;
  - 10) „właściwy organ” oznacza organ państwa członkowskiego na szczeblu krajowym, regionalnym lub lokalnym, który jest właściwy do zarządzania procedurami rejestracji i ich egzekwowania lub do gromadzenia danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych;
  - 11) „dane dotyczące działalności” oznaczają liczbę dób, na które jednostka jest wynajmowana, oraz liczbę najemców, którzy przebywali w danej jednostce w ciągu jednej doby;
  - 12) „mała platforma lub mikroplatforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym, która kwalifikuje się jako małe przedsiębiorstwo lub mikroprzedsiębiorstwo w rozumieniu zalecenia 2003/361/WE.

## ROZDZIAŁ II

### Rejestracja

#### *Artykuł 4*

##### **Procedury rejestracji**

1. Każda procedura rejestracji ustanowiona przez państwo członkowskie na szczeblu krajowym, regionalnym lub lokalnym w odniesieniu do jednostek znajdujących się na jego terytorium musi być zgodna z przepisami niniejszego rozdziału.
2. Państwa członkowskie zapewniają, aby:
  - a) procedury rejestracji działały na podstawie oświadczeń składanych przez wynajmujących;
  - b) procedury rejestracji umożliwiały automatyczne i natychmiastowe nadanie numeru identyfikacyjnego konkretnej jednostce po przedłożeniu przez wynajmującego informacji, o których mowa w art. 5 ust. 1, oraz, w stosownych przypadkach, wszelkich dokumentów uzupełniających wymaganych na podstawie art. 5 ust. 2;
  - c) jednostka nie podlegała więcej niż jednej procedurze rejestracji;
  - d) stosowane były środki techniczne umożliwiające aktualizację informacji i dokumentów przez wynajmującego;
  - e) stosowane były środki techniczne umożliwiające ocenę ważności numerów identyfikacyjnych;
  - f) stosowane były środki techniczne umożliwiające wynajmującemu usunięcie jednostki z rejestru, o którym mowa w ust. 3;
  - g) wynajmujący oferujący usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym byli zobowiązani do złożenia oświadczenia, czy oferowana jednostka znajduje się na obszarze, na którym ustanowiono lub stosuje się procedurę rejestracji, a jeśli tak, do podania numeru identyfikacyjnego.
3. Państwa członkowskie zapewniają wynajmującym możliwość wnioskowania o ponowne wykorzystanie informacji lub dokumentów dostarczonych zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 do celów kolejnych rejestracji.
4. Państwa członkowskie zapewniają, aby numery identyfikacyjne były zawarte w rejestrze. Właściwy organ wydający numer identyfikacyjny jest odpowiedzialny za utworzenie i prowadzenie rejestru.

#### *Artykuł 5*

##### **Informacje przedstawiane przez wynajmujących**

1. Dokonując rejestracji na podstawie procedury rejestracji, o której mowa w art. 4, wynajmujący przedkłada w formie oświadczenia następujące informacje:
  - a) w odniesieniu do każdej jednostki:
    - 1) adres jednostki;

- 2) rodzaj jednostki;
  - 3) czy jednostka jest oferowana jako część lub w całość głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego, czy też do innych celów;
  - 4) maksymalna liczba najemców, którą może pomieścić jednostka;
- b) w przypadku, gdy wynajmujący są osobami fizycznymi:
- 1) imię i nazwisko;
  - 2) krajowy numer identyfikacyjny lub, jeśli nie jest dostępny – inne informacje pozwalające na identyfikację tej osoby;
  - 3) adres;
  - 4) numer telefonu;
  - 5) adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej;
- c) w przypadku, gdy wynajmujący są osobami prawnymi:
- 1) imię i nazwisko;
  - 2) krajowy numer identyfikacyjny działalności gospodarczej;
  - 3) imiona i nazwiska wszystkich pełnomocników;
  - 4) adres siedziby;
  - 5) numer telefonu pełnomocnika osoby prawnej;
  - 6) adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej.
2. Państwa członkowskie mogą wymagać, aby do informacji przedłożonych zgodnie z ust. 1 dołączona była odpowiednia dokumentacja uzupełniająca.
  3. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dodatkowych informacji i dokumentów, przedłożenie tych informacji i dokumentów pozostaje bez uszczerbku dla nadania numeru identyfikacyjnego zgodnie z art. 4 ust. 2 lit. b).
  4. Nie naruszając przepisów art. 6, w przypadku istotnej zmiany sytuacji potwierdzonej informacjami i dokumentami dostarczonymi na podstawie ust. 1 i 2 wynajmujący aktualizują informacje i dokumenty za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 2 lit. d).
  5. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje lub dokumenty przedłożone zgodnie z procedurą rejestracji, o której mowa w art. 4, były przechowywane w sposób bezpieczny i poufny oraz wyłącznie przez okres niezbędny do zidentyfikowania jednostki i przez okres nie dłuższy niż jeden rok od wskazania przez wynajmującego za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 2 lit. f), że jednostka powinna zostać wykreślona z rejestru. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmującego na podstawie ust. 1 i 2 były przetwarzane wyłącznie w celu nadania numeru identyfikacyjnego i zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami państwa członkowskiego dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia.

6. Wynajmujący ponoszą odpowiedzialność za prawdziwość informacji, które przekazują właściwym organom na podstawie niniejszego artykułu, oraz informacji, które przekazują platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym na podstawie art. 7 niniejszego rozporządzenia.

### *Artykuł 6*

#### **Weryfikacja przez właściwe organy**

1. Właściwe organy mogą w dowolnym czasie po nadaniu numeru identyfikacyjnego zweryfikować oświadczenie i wszelkie dokumenty uzupełniające przedłożone przez wynajmującego na podstawie art. 5 ust. 1 i 2.
2. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że informacje lub dokumenty przedłożone na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 są niekompletne lub nieprawidłowe, organ ten jest uprawniony do zwrócenia się do wynajmującego o skorygowanie dostarczonych informacji i dokumentów za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 2 lit. d), w terminie określonym przez dany właściwy organ.
3. Jeżeli wynajmujący nie skoryguje informacji wymaganych na podstawie ust. 2, właściwy organ jest uprawniony do zawieszenia ważności powiązanych numerów identyfikacyjnych i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert.
4. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że istnieją wyraźne i poważne wątpliwości co do autentyczności i ważności informacji lub dokumentów przekazanych na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, jest on uprawniony do zawieszenia ważności powiązanych numerów identyfikacyjnych i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert.
5. W przypadku gdy właściwy organ zamierza zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych na podstawie ust. 3 lub 4, powiadamia o tym wynajmującego na piśmie, podając uzasadnienie tego zamiaru. Wynajmującemu należy zapewnić możliwość bycia wysłuchanym i, w razie potrzeby, skorygowania danej informacji lub dokumentacji w rozsądnym terminie określonym przez właściwy organ. W przypadku gdy właściwy organ, po wysłuchaniu wynajmującego, potwierdzi zamiar zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, powiadamia o tej decyzji wynajmującego na piśmie, załączając kopię nakazu, o którym mowa w ust. 3 lub 4.
6. Nakazy wydane na podstawie ust. 3, 4 i 10 zawierają co najmniej następujące informacje:
  - a) uzasadnienie;
  - b) jasne informacje umożliwiające dostawcy platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym zidentyfikowanie i zlokalizowanie danej oferty lub danych ofert, takie jak co najmniej jeden dokładny

- ujednolicony format adresowania zasobów (URL) oraz tożsamość właściwego organu;
- c) dane identyfikacyjne wynajmującego oraz jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
7. Ważność numeru identyfikacyjnego pozostaje zawieszona, dopóki wynajmujący nie skoryguje odnośnych informacji i dokumentów u właściwych organów. Po otrzymaniu, za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 2 lit. d), i sprawdzeniu dokładności, kompletności i poprawności informacji i dokumentów dostarczonych przez wynajmującego właściwe organy przywracają numer identyfikacyjny.
8. Właściwy organ informuje wynajmujących o dostępnych mechanizmach dochodzenia roszczeń w związku z krokami podjętymi na podstawie ust. 2–5 i 7.
9. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dalszych informacji i dokumentów, o których mowa w art. 5 ust. 3, może ono stosować przepisy niniejszego artykułu do takich informacji lub dokumentów, pod warunkiem że dany wymóg jest niedyskryminacyjny, proporcjonalny i zgodny z prawem Unii.
10. W przypadku stosowania procedury rejestracji państwa członkowskie zapewniają, aby prawo krajowe umożliwiło właściwym organom nakazanie dostawcom platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym usunięcia ofert dotyczących jednostek oferowanych bez numeru identyfikacyjnego lub oferowanych z nieważnym numerem identyfikacyjnym.

#### *Artykuł 7*

#### **Zgodność w fazie projektowania**

1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym:
- a) projektują i organizują swój interfejs internetowy w sposób wymagający od wynajmujących złożenia oświadczenia własnego na temat tego, czy jednostka oferowana na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, na którym ustanowiono lub stosuje się procedurę rejestracji;
- b) w przypadku gdy wynajmujący oświadczą, że jednostka oferowana na potrzeby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, w odniesieniu do którego ustanowiono procedurę rejestracji lub na którym taka procedura ma zastosowanie – projektują i organizują swój interfejs internetowy w taki sposób, aby wynajmujący mogli umożliwić użytkownikom zidentyfikowanie jednostki za pomocą numeru identyfikacyjnego, oraz zapewniają, aby wynajmujący podali numer identyfikacyjny przed zezwoleniem na oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w odniesieniu do danej jednostki;
- c) podejmują rozsądne starania, aby przeprowadzić wyrywkowe kontrole oświadczeń wynajmujących dotyczące istnienia procedury rejestracji lub jej braku, z uwzględnieniem wykazu udostępnionego na podstawie art. 13 ust. 1 lit. a), oraz – jeżeli taka procedura istnieje – ważności numeru identyfikacyjnego podanego przez wynajmującego, w tym poprzez wykorzystanie funkcji oferowanych przez pojedyncze cyfrowe punkty dostępu,

o których mowa w art. 10 ust. 2 lit. b) niniejszego rozporządzenia, po zezwoleniu na oferowanie przez wynajmującego usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

2. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym bezzwłocznie powiadamiają właściwe organy i wynajmujących o wynikach wyrywkowych kontroli, o których mowa w ust. 1 lit. c), dotyczących nieprawidłowych oświadczeń wynajmujących lub nieważnych numerów identyfikacyjnych.
3. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zawierają w określonej sekcji interfejsu internetowego, która jest bezpośrednio i łatwo dostępna, odniesienie do informacji udostępnianych przez państwa członkowskie na podstawie art. 17 ust. 1.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Przekazywanie danych**

#### *Artykuł 8*

#### **Procedury rejestracji dotyczące przekazywania danych**

Państwa członkowskie zapewniają ustanowienie lub utrzymywanie procedury rejestracji dla jednostek znajdujących się na obszarze wymienionym w wykazie, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. b).

#### *Artykuł 9*

#### **Obowiązek przekazywania przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych**

1. Jeżeli oferta dotyczy jednostki znajdującej się na obszarze objętym wykazem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. b), dostawcy platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym gromadzą i co miesiąc przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka, dane dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym podanym przez wynajmującego oraz adresem URL oferty. Przekazywanie to odbywa się za pomocą środków łączności maszyna-maszyna.
2. Na zasadzie odstępstwa od ust. 1 małe platformy lub mikroplatformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które w poprzednim kwartale nie osiągnęły średniej miesięcznej równej lub wyższej niż 2 500 aktywnych wynajmujących, przekazują na koniec kwartału – za pomocą środków łączności maszyna-maszyna lub ręcznie – dane dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym oraz adresem URL oferty, do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka.

#### *Artykuł 10*

#### **Ustanowienie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu i ich funkcje**

1. Jeżeli na podstawie art. 8 państwo członkowskie ustanowiło co najmniej jedną procedurę rejestracji, państwo to powołuje pojedynczy cyfrowy punkt dostępu do przyjmowania i przekazywania danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego i adresów URL ofert przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym na podstawie art. 9. Dane państwo członkowskie wyznacza organ, który będzie odpowiedzialny za funkcjonowanie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.
2. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1:
  - a) dostarcza interfejs techniczny na potrzeby platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, który umożliwia przekazywanie za pomocą łączności maszyna-maszyna lub ręcznie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego i adresów URL ofert;
  - b) ułatwia przeprowadzanie przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, na podstawie art. 7 ust. 1 lit. c), wrywkowych kontroli ważności numerów identyfikacyjnych przekazanych przez wynajmujących;
  - c) dostarcza interfejs techniczny na potrzeby właściwych organów, o których mowa w art. 12, umożliwiając im otrzymywanie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego i adresów URL ofert przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wyłącznie do celów określonych w art. 12 ust. 2 w odniesieniu do jednostek znajdujących się na ich terytorium.
3. Państwa członkowskie zapewniają, aby pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniał następujące kwestie:
  - a) interoperacyjność z rejestrami, o których mowa w art. 4 ust. 3;
  - b) możliwość ponownego wykorzystania informacji lub dokumentów, które mają być przedstawione przez wynajmujących na podstawie art. 5, jeżeli te same informacje lub dokumenty są wymagane przez wiele rejestrów, o których mowa w art. 4 ust. 3, w tym samym państwie członkowskim;
  - c) poufność, integralność i bezpieczeństwo przetwarzania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych oraz adresu URL oferty przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zgodnie z art. 9.
4. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, nie przechowuje informacji zawierających dane osobowe. Zapewnia on automatyczne, pośrednie i przejściowe przetwarzanie danych osobowych, które jest bezwzględnie konieczne do celów udostępnienia organom, o których mowa w art. 12, danych dotyczących działalności, numerów identyfikacyjnych i adresów URL ofert dostarczanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym.
5. Komisja może przyjmować akty wykonawcze ustanawiające wspólne specyfikacje techniczne i procedury w celu zapewnienia interoperacyjności rozwiązań w zakresie funkcjonowania pojedynczych cyfrowych punktów dostępu oraz płynnej wymiany danych, w tym struktury numerów identyfikacyjnych. Te akty wykonawcze przyjmuje się zgodnie z procedurą doradczą, o której mowa w art. 16 ust. 2.



## *Artykuł 11*

### **Koordinacja pojedynczych cyfrowych punktów dostępu**

1. Każde państwo członkowskie wyznacza koordynatora krajowego. Tacy koordynatorzy krajowi działają jako punkty kontaktowe w ramach swoich odpowiednich administracji we wszystkich kwestiach dotyczących pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.

Koordinator krajowy z każdego państwa członkowskiego odpowiada za kontakty z Komisją we wszystkich kwestiach związanych z pojedynczym cyfrowym punktem dostępu. Każde państwo członkowskie przekazuje pozostałym państwom członkowskim oraz Komisji imię i nazwisko oraz dane kontaktowe swojego koordynatora krajowego. Komisja prowadzi i utrzymuje wykaz koordynatorów krajowych oraz ich dane kontaktowe.

2. Niniejszym ustanawia się grupę koordynacyjną pojedynczych cyfrowych punktów dostępu („grupa koordynacyjna”). W skład tej grupy koordynacyjnej wchodzi koordynator krajowy z każdego państwa członkowskiego, a przewodniczy jej Komisja. Powyższa grupa koordynacyjna przyjmuje swój regulamin wewnętrzny. Komisja wspiera funkcjonowanie tej grupy koordynacyjnej.
3. Grupa ta wspiera wdrażanie przepisów niniejszego rozporządzenia dotyczących pojedynczych cyfrowych punktów dostępu. W szczególności wspomniana grupa koordynacyjna wykonuje następujące zadania:
  - a) ułatwia wymianę najlepszych praktyk w sprawach związanych z koordynacją wdrażania na poziomie krajowym, w szczególności w odniesieniu do przepisów określonych w art. 10;
  - b) wspiera Komisję w promowaniu stosowania rozwiązań interoperacyjnych w zakresie funkcjonowania pojedynczych cyfrowych punktów dostępu oraz wymiany danych;
  - c) wspiera Komisję w opracowaniu wspólnego podejścia do formatu komunikatu na potrzeby przekazywania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych oraz wspólnej struktury numerów identyfikacyjnych.

## *Artykuł 12*

### **Dostęp do danych**

1. Państwa członkowskie sporządzają wykaz właściwych organów odpowiedzialnych za obszary, w których stosuje się procedurę rejestracji na podstawie art. 8.
2. Dostęp do informacji przekazywanych na podstawie art. 9 przyznaje się właściwemu organowi wyłącznie wówczas, gdy przetwarzanie odbywa się w jednym z następujących zamierzonych celów:
  - a) monitorowanie przestrzegania procedur rejestracji, o których mowa w art. 8;
  - b) wdrażanie zasad dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia, pod warunkiem że zasady te są niedyskryminacyjne, proporcjonalne i zgodne z prawem Unii.
3. Właściwe organy wymienione na podstawie ust. 1 przechowują dane dotyczące działalności w sposób bezpieczny i poufny tak długo, jak jest to konieczne do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 2, i nie dłużej niż przez rok od ich

otrzymania. Te właściwe organy, zgodnie z przepisami prawa państwa członkowskiego, mogą udostępniać dane dotyczące działalności bez wszelkich danych, które mogą umożliwić identyfikację poszczególnych jednostek lub wynajmujących, takich jak numery identyfikacyjne i adresy URL, zwłaszcza następującym podmiotom:

- a) organom, których zadaniem jest opracowanie przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia;
  - b) podmiotom lub osobom prowadzącym badania naukowe lub działania analityczne lub opracowującym nowe modele biznesowe, jeżeli wymaga tego prowadzenie tych działań.
4. Państwa członkowskie agregują dane dotyczące działalności uzyskane na podstawie art. 9 i przekazują je co miesiąc krajowym urzędom statystycznym i Eurostatowi do celów zestawiania danych statystycznych zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009<sup>43</sup>. Dane dotyczące działalności są agregowane na szczeblu krajowym, regionalnym i gminnym i zawierają informacje o całkowitej liczbie jednostek oraz o maksymalnej liczbie najemców, którą dana jednostka może pomieścić w każdym podziale geograficznym. Dane te są pogrupowane według rodzaju jednostki, jak opisano w art. 5 ust. 1 lit. a) niniejszego rozporządzenia. Państwa członkowskie wyznaczają krajową jednostkę odpowiedzialną za agregowanie danych dotyczących działalności i przekazywanie ich do krajowych urzędów statystycznych oraz Eurostatu.

## ROZDZIAŁ IV

### Informacje, nadzór i egzekwowanie

#### *Artykuł 13*

#### **Obowiązki w zakresie informowania**

1. Państwa członkowskie sporządzają i udostępniają bezpłatnie następujące wykazy:
  - a) wykaz obszarów, na których na terytorium powyższych państw obowiązuje procedura rejestracji;
  - b) wykaz obszarów, w odniesieniu do których właściwe organy zwróciły się o dane do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym.
2. Właściwe organy propagują na swoich terytoriach wiedzę na temat praw i obowiązków wynikających z niniejszego rozporządzenia.

---

<sup>43</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie statystyki europejskiej oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE, Euratom) nr 1101/2008 w sprawie przekazywania do Urzędu Statystycznego Wspólnot Europejskich danych statystycznych objętych zasadą poufności, rozporządzenie Rady (WE) nr 322/97 w sprawie statystyk Wspólnoty oraz decyzję Rady 89/382/EWG, Euratom w sprawie ustanowienia Komitetu ds. Programów Statystycznych Wspólnot Europejskich (Dz.U. L 87 z 31.3.2009, s. 164).

#### *Artykuł 14*

### **Monitorowanie**

Każde państwo członkowskie wyznacza organ, który monitoruje wykonywanie obowiązków ustanowionych w niniejszym rozporządzeniu na jego terytorium i co dwa lata składa Komisji sprawozdanie z tego wykonywania.

#### *Artykuł 15*

### **Egzekwowanie**

1. Do celów egzekwowania art. 7 ust. 1 niniejszego rozporządzenia stosuje się rozdział IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, a wszelkie zawarte w niniejszym rozporządzeniu odniesienia do zgodności z odpowiednimi przepisami rozporządzenia (UE) 2022/2065 uznaje się za obejmujące art. 7 ust. 1 niniejszego rozporządzenia. W zakresie, w jakim Komisji przyznano uprawnienia na podstawie rozdziału IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, obejmują one również stosowanie art. 7 ust. 1 niniejszego rozporządzenia.
2. Organy wyznaczone przez dane państwo członkowskie, w którym znajduje się odpowiedni pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, są właściwe do egzekwowania art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 niniejszego rozporządzenia.
3. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące kar mających zastosowanie w przypadku naruszeń art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Państwa członkowskie zapewniają, aby kary te były skuteczne, proporcjonalne i odstrasżające.
4. Państwa członkowskie przyjmują i publikują przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania ust. 2 do dnia [data rozpoczęcia stosowania rozporządzenia] i niezwłocznie powiadamiają o tym Komisję.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Przepisy końcowe**

#### *Artykuł 16*

### **Komitet**

1. Komisję wspomaga komitet. Komitet ten jest komitetem w rozumieniu rozporządzenia (UE) nr 182/2011.
2. W przypadku odesłania do niniejszego ustępu stosuje się art. 4 rozporządzenia (UE) nr 182/2011.

#### *Artykuł 17*

### **Zmiana rozporządzenia (UE) 2018/1724**

W rozporządzeniu (UE) 2018/1724 wprowadza się następujące zmiany:

1. w załączniku I, w kolumnie drugiej, w wierszu „N. Usługi” dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4. informacje na temat zasad świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w tym o wykazach, o których mowa w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady [.../...] [w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724]”;

2. w załączniku II wprowadza się następujące zmiany:
  - a) w kolumnie drugiej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu:  
„Oświadczenia wynajmujących na potrzeby procedur rejestracji w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych”;
  - b) w kolumnie trzeciej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu:  
„Nadanie numeru identyfikacyjnego”.

#### *Artykuł 18*

#### **Ocena i przegląd**

1. Najpóźniej pięć lat od daty rozpoczęcia stosowania niniejszego rozporządzenia Komisja przeprowadza ocenę niniejszego rozporządzenia i przedkłada Parlamentowi Europejskiemu, Radzie i Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu sprawozdanie dotyczące głównych ustaleń. Podstawę tego sprawozdania stanowią oceny przedstawione przez krajowe organy nadzoru zgodnie z art. 14.
2. Ocena dokonana na podstawie ust. 1 obejmuje w szczególności:
  - a) wpływ niniejszego rozporządzenia na obowiązki nałożone na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym;
  - b) wpływ niniejszego rozporządzenia na dostępność danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych w Unii przez wynajmujących z wykorzystaniem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz
  - c) w możliwym zakresie – wpływ niniejszego rozporządzenia na treść i proporcjonalność krajowych środków ustawodawczych, wykonawczych lub administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia, w tym w przypadku transgranicznego świadczenia tych usług.

#### *Artykuł 19*

#### **Wejście w życie i stosowanie**

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie dwudziestego dnia po jego opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Niniejsze rozporządzenie stosuje się od dnia [UP proszę wprowadzić datę = 24 miesiące od wejścia w życie niniejszego rozporządzenia] r.

Niniejsze rozporządzenie wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Sporządzono w Brukseli dnia [...] r.

*W imieniu Parlamentu Europejskiego  
Przewodnicząca*

*W imieniu Rady  
Przewodniczący*