KOMISJA
EUROPEJSKA

Bruksela, dnia 9.9.2026 r.
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Wniosek

ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY

ustanawiające ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (akt w sprawie przystępnych cenowo mieszkań)

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

UZASADNIENIE

1. KONTEKST WNIOSKU

• Przyczyny i cele wniosku

Niniejsze uzasadnienie towarzyszy wnioskowi dotyczącemu rozporządzenia ustanawiającego ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (akt w sprawie przystępnych cenowo mieszkań) („wniosek").

Przystępność cenowa mieszkań stanowi coraz większe wyzwanie w całej Unii, zwłaszcza w niektórych miastach, regionach metropolitalnych, na wyspach i w miejscowościach turystycznych, w których popyt na mieszkania znacznie przewyższa ich podaż. Choć niewystarczająca podaż mieszkań pozostaje głównym czynnikiem strukturalnym, popyt związany z niektórymi formami wykorzystywania mieszkań do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania może na niektórych rynkach lokalnych dodatkowo pogłębiać presję związaną z przystępnością cenową. Presje te – dotyczące w szczególności gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, osób młodych oraz pracowników o krytycznym znaczeniu – mogą sprawiać, że mieszkańcom coraz trudniej będzie uzyskać dostęp do przystępnych cenowo mieszkań w miejscach, w których mieszkają i pracują.

W odpowiedzi na tę sytuację właściwe organy coraz częściej wprowadzają środki – lub rozważają wprowadzenie środków – które mają wpływ na świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub na nabywanie i wykorzystywanie nieruchomości mieszkalnych. Środki te mają służyć zachowaniu mieszkań na potrzeby długoterminowego zamieszkania oraz zmniejszaniu presji na przystępność cenową i dostępność mieszkań. Choć polityka mieszkaniowa pozostaje przede wszystkim w gestii władz krajowych, regionalnych i lokalnych, tego rodzaju środki mogą wpływać na swobody rynku wewnętrznego, a tym samym podlegać prawu Unii.

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) uznał, że zapewnienie przystępności cenowej i dostępności mieszkań może stanowić nadrzędny interes publiczny mogący uzasadniać ograniczenia wpływające na swobody rynku wewnętrznego. Obowiązujące prawo Unii – w tym Traktat, dyrektywa 2006/123/WE („dyrektywa usługowa") oraz orzecznictwo TSUE – ma jednak charakter ogólny. Potrzebne są szczegółowe ramy operacyjne służące ocenie występowania problemów mieszkaniowych lub wykazywaniu zasadności i proporcjonalności poszczególnych środków, które pozwolą zwiększyć pewność prawa dla właściwych organów, obywateli i podmiotów gospodarczych oraz zmniejszyć rozdrobnienie podejść regulacyjnych w całej Unii.

Coraz powszechniej uznaje się, że wspólne wyzwanie związane z przystępnością cenową mieszkań, z którym mierzy się Europa, wymaga wspólnej reakcji. Choć odpowiedzialność za kwestie mieszkaniowe spoczywa głównie na władzach krajowych, regionalnych i lokalnych, UE – w granicach swoich kompetencji – wspiera, koordynuje i uzupełnia działania krajowe, regionalne i lokalne, z poszanowaniem różnorodności rynków mieszkaniowych i systemów zarządzania w całej UE.

W wytycznych politycznych na kadencję Komisji Europejskiej 2024–2029 ([1]) uznano pilny charakter kryzysu mieszkaniowego, zapowiedziano powołanie komisarza ds. mieszkalnictwa oraz zobowiązano się do przedstawienia pierwszego w historii Europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań.

Na posiedzeniu Rady Europejskiej w październiku 2025 r. ([2]) przywódcy UE wezwali Komisję do szybkiego przedstawienia ambitnego i kompleksowego planu dotyczącego przystępnych cenowo mieszkań, którego celem byłoby wspieranie państw członkowskich w ich wysiłkach i uzupełnianie tych wysiłków, z należytym uwzględnieniem zasady pomocniczości i kompetencji krajowych. W dniu 10 marca 2026 r. Parlament Europejski przyjął sprawozdanie końcowe Komisji Specjalnej ds. Kryzysu Mieszkaniowego, w którym z dużym zadowoleniem przyjęto zobowiązanie się Komisji do opracowania i wdrożenia ambitnego Europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań ([3]).

Wniosek stanowi część Europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań ([4]) przedstawionego przez Komisję w dniu 16 grudnia 2025 r., który obejmuje analizę głównych czynników przyczyniających się do kryzysu związanego z przystępnością cenową mieszkań w UE ([5]). Jest on odpowiedzią na wielokrotnie zgłaszane przez państwa członkowskie, miasta, regiony i zainteresowane strony postulaty w sprawie zwiększenia pewności prawa co do warunków, na jakich można przyjmować środki związane z mieszkalnictwem zgodnie z prawem Unii.

Celem niniejszego wniosku nie jest harmonizacja polityki mieszkaniowej, lecz ustanowienie wspólnych ram regulujących ocenę – na gruncie prawa Unii – niektórych środków związanych z mieszkalnictwem, które mają służyć zapewnieniu przystępności cenowej i dostępności mieszkań. Ustanawia się w nim wspólne wymogi dotyczące zasadności, proporcjonalności, przejrzystości i przeglądu takich środków, w tym wspólną metodykę wykazywania problemów mieszkaniowych. Ma on tym samym na celu zwiększenie pewności prawa i przejrzystości oraz zapewnienie bardziej spójnego stosowania prawa Unii, przy pełnym poszanowaniu kompetencji krajowych, regionalnych i lokalnych. Dzięki ograniczeniu niepewności prawa wniosek powinien również umożliwić właściwym organom skuteczniejsze reagowanie na lokalne presje związane z przystępnością cenową i dostępnością mieszkań w przypadkach, gdy interwencja jest uzasadniona.

---

1 Von der Leyen, U., „Wybór Europy – Wytyczne polityczne na następną kadencję Komisji Europejskiej 2024–2029”, strona internetowa Komisji Europejskiej, 18 lipca 2024 r., https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_pl?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_PL.pdf.

2 Rada Europejska, „Konkluzje Rady Europejskiej (23 października 2025 r.)”, strona internetowa Rady Europejskiej, 23 października 2025 r., dostęp: 13 kwietnia 2026 r., https://www.consilium.europa.eu/pl/press/press-releases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/.

3 Parlament Europejski, Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 10 marca 2026 r. w sprawie kryzysu mieszkaniowego w Unii Europejskiej i propozycji rozwiązań dotyczących godnych, zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań, 10 marca 2026 r., dostęp: 10 kwietnia 2026 r., https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_PL.html.

4 Komisja Europejska, Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów, Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań, COM(2025) 1025 final, 2025, https://op.europa.eu/pl/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1.

5 https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-f2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf

We wniosku nie przyznaje się właściwym organom na gruncie prawa UE żadnego nowego uprawnienia do ograniczania dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenia takich usług ani do ograniczania nabywania lub wykorzystywania nieruchomości, a także nie nakazuje ani nie zaleca stosowania żadnych takich środków. Określa się w nim warunki i wymogi mające zastosowanie na gruncie prawa UE, jeżeli właściwe organy zdecydują się wprowadzić środki, które są im dostępne na mocy prawa krajowego.

Wniosek ma na celu uproszczenie i doprecyzowanie obowiązujących ram UE mających zastosowanie do środków służących zapewnieniu przystępności cenowej i dostępności mieszkań. W tym celu w szczególności znosi on obowiązek powiadomienia przewidziany w art. 15 ust. 7 dyrektywy 2006/123/WE w odniesieniu do środków objętych zakresem niniejszego rozporządzenia, a jednocześnie harmonizuje procedurę oceny proporcjonalności tych środków.

- **Problem i jego przyczyny**

Problemem, któremu ma zaradzić niniejszy wniosek, jest brak dostatecznej pewności prawa co do tego, czy środki służące ochronie przystępności cenowej i dostępności mieszkań są zgodne z przepisami prawa Unii regulującymi swobody rynku wewnętrznego. Prowadzi to do stosowania zróżnicowanych środków na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym, co niekorzystnie wpływa na prawidłowe funkcjonowanie rynku wewnętrznego.

Problem ten ma dwie główne przyczyny:

– pierwszą przyczyną jest wyzwanie dotyczące samego rynku mieszkaniowego, które wymaga interwencji publicznej. Na niektórych obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi właściwe organy coraz częściej podejmują działania mające przeciwdziałać presjom związanym z przystępnością cenową mieszkań, które wynikają z niedopasowania podaży do popytu i mogą być potęgowane przez niektóre formy wykorzystywania mieszkań do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania;

– drugą przyczyną są problemy związane z zarządzaniem. Zgodnie z prawem Unii potrzeba zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań może uzasadniać ograniczenia, nawet jeżeli wpływają one na swobody rynku wewnętrznego. Obecne ramy mają jednak charakter ogólny. Nie zapewniają one dostatecznie szczegółowej i uporządkowanej podstawy do ustalania, czy występują problemy mieszkaniowe, oceny konieczności i proporcjonalności konkretnych interwencji, zapewniania odpowiedniej równowagi między działaniami po stronie popytu i po stronie podaży ani zapewnienia przejrzystości, monitorowania i okresowego przeglądu.

W rezultacie bez dalszych działań na poziomie UE właściwe organy będą prawdopodobnie nadal mieć trudności z doborem, uzasadnianiem i opracowywaniem interwencji związanych z mieszkalnictwem w sposób zgodny z prawem Unii, a także ze skutecznym reagowaniem na presję na przystępność cenową i dostępność mieszkań tam, gdzie jest ona największa.

Polityka mieszkaniowa, planowanie urbanistyczne i regulowanie sposobu użytkowania gruntów pozostają przede wszystkim w gestii władz krajowych, regionalnych i lokalnych. Celem niniejszego wniosku nie jest ujednolicanie rezultatów polityki mieszkaniowej ani propagowanie określonych interwencji związanych z mieszkalnictwem czy zachęcanie do ich wprowadzania, lecz ustanowienie wspólnych europejskich ram regulujących sposób oceniania

i poddawania przeglądowi zasadności i proporcjonalności interwencji związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na swobody rynku wewnętrznego, oraz zapewniania przejrzystości tych ocen. W ten sposób wniosek przyczynia się do skutecznego funkcjonowania rynku wewnętrznego.

- **Spójność z przepisami obowiązującymi w tej dziedzinie polityki**

Wniosek uzupełnia obowiązujące przepisy Unii regulujące rynek wewnętrzny.

Opiera się on na rozporządzeniu (UE) 2024/1028 ([6]) w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych („rozporządzenie w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych"). Rozporządzenie w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych ustanawia zharmonizowane ramy rejestracji i udostępniania danych, lecz nie ustala okoliczności, w których ograniczenia związane z mieszkalnictwem mogą być uzasadnione na gruncie prawa Unii. Oba instrumenty wzajemnie się zatem uzupełniają: rozporządzenie w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zwiększa przejrzystość i dostępność danych, natomiast niniejszy wniosek ustanawia wspólne ramy oceny środków związanych z mieszkalnictwem.

Wniosek jest również zgodny z dyrektywą 2006/123/WE ([7]). W odniesieniu do środków objętych jej zakresem w niniejszym wniosku ustanawia się przepisy szczegółowe dotyczące wykazywania problemów mieszkaniowych oraz oceny zasadności, konieczności i proporcjonalności, przy czym przepisy stosuje się zamiast dyrektywy usługowej. Pozostałe mające zastosowanie przepisy prawa Unii, w tym dyrektywa usługowa, nadal stosuje się w zakresie, w jakim wspomniane przepisy szczegółowe nie wyłączają ich stosowania.

Wnioskowi towarzyszy zalecenie Komisji dotyczące środków w zakresie podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi; wniosek stanowi również uzupełnienie szerzej zakrojonych inicjatyw Komisji mających zwiększyć podaż przystępnych cenowo mieszkań przez uproszczenia, inwestycje i zwiększenie potencjału wykonawczego sektora budowlanego. O ile rozporządzenie umożliwia skuteczniejsze reagowanie na bieżącą presję wywieraną na istniejące zasoby mieszkaniowe, o tyle zalecenie koncentruje się na strukturalnym zwiększeniu podaży, aby trwale poprawić przystępność cenową mieszkań.

Wniosek jest również zgodny z działaniami Komisji na rzecz rozwijania europejskiej bazy dowodowej dotyczącej mieszkalnictwa, obejmującymi udoskonalanie danych statystycznych dotyczących mieszkalnictwa, zwiększanie przejrzystości rynków mieszkaniowych oraz poprawę dostępu do danych i analiz dotyczących mieszkalnictwa.

- **Spójność z innymi politykami Unii**

Wniosek jest zgodny z unijnymi ramami regulującymi usługi cyfrowe, w tym z dyrektywą o handlu elektronicznym ([8]) i aktem o usługach cyfrowych ([9]), i nie wpływa na obowiązki ustanowione w tych aktach.

---

6 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724, https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/pol.

7 Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym, https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj.

8 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

Wniosek jest również zgodny z zapowiadanymi inicjatywami Komisji dotyczącymi sprawiedliwości cyfrowej, zrównoważonej turystyki i „prawa do pozostania", a także ze zmienionymi ramami pomocy państwa dla usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie przystępnych cenowo mieszkań. Niniejszy wniosek uzupełnia te inicjatywy, zapewniając większą pewność prawa właściwym organom wprowadzającym środki związane z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny.

2. PODSTAWA PRAWNA, POMOCNICZOŚĆ I PROPORCJONALNOŚĆ

• Podstawa prawna

Podstawą prawną wniosku jest art. 114 TFUE. Inicjatywa ma na celu poprawę funkcjonowania rynku wewnętrznego przez ustanowienie wspólnych ram oceny niektórych środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na swobody rynku wewnętrznego. Choć polityka mieszkaniowa pozostaje przede wszystkim w kompetencji państw członkowskich oraz ich organów krajowych, regionalnych i lokalnych, środki wpływające na świadczenie usług bądź nabywanie lub użytkowanie nieruchomości mieszkalnych mogą ograniczać swobody rynku wewnętrznego, a zatem podlegają prawu Unii.

We wniosku ustanawia się wspólną metodykę wykazywania problemów mieszkaniowych oraz wspólne wymogi dotyczące zasadności i proporcjonalności niektórych środków związanych z mieszkalnictwem, przy pełnym poszanowaniu kompetencji państw członkowskich w zakresie polityki mieszkaniowej i ustalania treści takich środków. Rozbieżne metodyki i wymogi proceduralne stosowane na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym stwarzają różne warunki działania dla podmiotów gospodarczych i powodują niepewność prawa co do ograniczeń swobody przedsiębiorczości i swobody świadczenia usług na mocy art. 49 i 56 TFUE, zwłaszcza w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, a także swobodnego przepływu kapitału na mocy art. 63 TFUE, zwłaszcza w odniesieniu do nabywania i wykorzystywania nieruchomości mieszkalnych. Wniosek służy zbliżeniu tych metodyk i wymogów dzięki ustanowieniu wspólnych unijnych ram oceny takich ograniczeń. Art. 114 TFUE stanowi zatem właściwą podstawę prawną.

• Pomocniczość (w przypadku kompetencji niewyłącznych)

Wniosek jest zgodny z zasadą pomocniczości. Polityka mieszkaniowa, planowanie urbanistyczne i regulowanie sposobu użytkowania gruntów pozostają przede wszystkim w gestii państw członkowskich. Państwa członkowskie, działając samodzielnie, nie są jednak w stanie skutecznie doprecyzować warunków oceny zgodności z prawem Unii środków związanych z mieszkalnictwem, które ograniczają swobody rynku wewnętrznego.

Choć TSUE dokonał wykładni odpowiednich zasad prawnych, obowiązujące prawo Unii nie przewiduje szczegółowych wspólnych ram operacyjnych dotyczących identyfikacji problemów mieszkaniowych, ani oceny zasadności i proporcjonalności środków związanych z mieszkalnictwem. W rezultacie właściwe organy stosują różne metodyki i standardy dowodowe, co prowadzi do niepewności prawa, obciążeń administracyjnych i niespójnego stosowania prawa Unii.

---

elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego („dyrektywa o handlu elektronicznym"), https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/pol.

[9] 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), https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/pol.

Wartość dodana działania na poziomie Unii polega zatem na ustanowieniu wspólnych ram oceny środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny. We wniosku przewiduje się wspólną metodykę wykazywania problemów mieszkaniowych oraz wspólne wymogi dotyczące zasadności, konieczności, proporcjonalności, przejrzystości i przeglądu takich środków. Pozostawia on właściwym organom swobodę decydowania, czy interwencja jest konieczna i jakie środki są odpowiednie w świetle lokalnych uwarunkowań, a jednocześnie zapewnia, aby środki wpływające na rynek wewnętrzny były oceniane według wspólnych standardów unijnych.

- **Proporcjonalność**

Wniosek jest zgodny z zasadą proporcjonalności, ponieważ nie wykracza poza to, co jest konieczne do poprawy funkcjonowania rynku wewnętrznego. Nie harmonizuje on polityki mieszkaniowej, nie zobowiązuje właściwych organów do wprowadzania środków związanych z mieszkalnictwem ani nie określa treści takich środków. Ustanawia natomiast jedynie wspólne wymogi niezbędne do zapewnienia pewności prawa, przejrzystości i spójnego stosowania prawa Unii do środków objętych jego zakresem. Nie obejmuje on środków przyjmowanych przez właściwe organy z nadrzędnych względów interesu publicznego innych niż konieczność zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, takich jak porządek publiczny, bezpieczeństwo publiczne, zdrowie publiczne, ochrona konsumentów, ochrona środowiska naturalnego i środowiska miejskiego oraz ochrona dziedzictwa kulturowego.

Jeżeli chodzi o środki dotyczące usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, wniosek ma zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy środki te są wprowadzane w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi. Wniosek ma zapewnić, aby środki te były odpowiednio ukierunkowane na takie formy działalności, które ze względu na swoją skalę, częstotliwość lub komercyjny charakter z większym prawdopodobieństwem ograniczają dostępność mieszkań przeznaczonych do długoterminowego zamieszkania.

Jeżeli chodzi o środki wpływające na nabywanie lub użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych, wniosek ma zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy środki te są wprowadzane w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi. Może zatem obejmować na przykład ograniczenia dotyczące wykorzystywania nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania; wymogi, zgodnie z którymi przystępne cenowo nieruchomości mieszkalne są przeznaczane dla osób, które będą w nich mieszkać jako właściciele, lub dla określonych kategorii gospodarstw domowych, w tym osób nabywających nieruchomość mieszkalną po raz pierwszy oraz gospodarstw o niskich i średnich dochodach; środki dotyczące długotrwałych pustostanów; obowiązek zadeklarowania zamierzonego sposobu użytkowania przed nabyciem nieruchomości; lub zakazy zmiany sposobu użytkowania, uniemożliwiające zmianę przeznaczenia nieruchomości z mieszkalnego na komercyjne lub związane z działalnością zawodową. Poza zakresem stosowania pozostają ogólne przepisy dotyczące własności nieruchomości i przenoszenia tej własności, w tym dziedziczenia, darowizn i przeniesienia własności w obrębie rodziny, środki regulujące czynsze w umowach najmu lokali mieszkalnych, dodatki mieszkaniowe, normy budowlane, opodatkowanie oraz ogólne przepisy dotyczące użytkowania gruntów, planowania przestrzennego i podziału na strefy, o ile ich celem ani skutkiem nie jest ograniczenie nabywania lub wykorzystywania nieruchomości w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań w rozumieniu rozporządzenia.

Jak potwierdzono w ocenie skutków, podejście to zapewnia właściwą równowagę między zwiększeniem pewności prawa a zachowaniem elastyczności organów krajowych, regionalnych i lokalnych w uwzględnianiu uwarunkowań lokalnych rynków mieszkaniowych.

- **Wybór instrumentu**

Rozporządzenie jest najodpowiedniejszym instrumentem prawnym, ponieważ ustanawia wspólne ramy proceduralne regulujące ocenę środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny. Jednolite stosowanie tych wymogów proceduralnych ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia pewności prawa i spójnego stosowania prawa Unii w całej UE.

Niewiążące wytyczne mogłyby sprzyjać spójniejszej wykładni obowiązującego prawa Unii, ale nie zapewniłyby właściwym organom, obywatelom i podmiotom gospodarczym dostatecznie przewidywalnych i jednolitych ram. Dyrektywa wymagałaby transpozycji do prawa krajowego, co zwiększyłoby ryzyko rozbieżności we wdrażaniu i utrudniałoby osiągnięcie celu, jakim jest zwiększenie pewności prawa.

Rozporządzenie jest zatem najskuteczniejszym sposobem ustanowienia wspólnych ram przy pełnym poszanowaniu kompetencji państw członkowskich zarówno w zakresie polityki mieszkaniowej, jak i kształtowania konkretnych środków związanych z mieszkalnictwem.

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

- **Konsultacje z zainteresowanymi stronami**

Zgodnie z wytycznymi dotyczącymi lepszego stanowienia prawa Komisja przeprowadziła ukierunkowane konsultacje, które uzupełniły szeroko zakrojone konsultacje publiczne przeprowadzone wcześniej, w 2025 r., w ramach opracowywania Europejskiego planu na rzecz przystępnych cenowo mieszkań i w ramach których otrzymano 13 330 odpowiedzi.

W okresie od 6 marca do 3 kwietnia 2026 r. Komisja opublikowała zaproszenie do zgłaszania uwag, udostępniła ukierunkowany kwestionariusz i zorganizowała cztery specjalne warsztaty z udziałem państw członkowskich, regionów, miast, zainteresowanych stron i ekspertów. W odpowiedzi na zaproszenie do zgłaszania uwag wpłynęło 617 opinii, a na pytania zawarte w ukierunkowanym kwestionariuszu otrzymano 303 odpowiedzi.

Wyniki konsultacji potwierdziły szerokie poparcie dla zwiększenia pewności prawa co do zgodności środków związanych z mieszkalnictwem z prawem Unii, a jednocześnie wskazały na potrzebę poszanowania zasady pomocniczości i pozostawienia właściwym organom swobody działania. Organy publiczne postulowały stworzenie wspólnych ram oceny występowania problemów mieszkaniowych i uzasadniania środków stosowanych na szczeblu lokalnym. Podmioty gospodarcze podkreślały znaczenie proporcjonalności, pewności prawa i podejmowania decyzji na podstawie dowodów, natomiast przedstawiciele najemców, studentów, podmiotów oferujących mieszkania socjalne i społeczeństwa obywatelskiego wskazywali na potrzebę opracowania skutecznych narzędzi służących zapewnieniu przystępności cenowej i dostępności mieszkań.

- **Gromadzenie i wykorzystanie wiedzy eksperckiej**

Przy opracowywaniu wniosku wykorzystano obszerne analizy ekonomiczne i prawne przeprowadzone przez Komisję, w tym przy wsparciu Wspólnego Centrum Badawczego i innych służb Komisji.

- **Ocena skutków**

Wnioskowi towarzyszy sprawozdanie z oceny skutków (SWD(2026) xxx), przygotowane zgodnie z wytycznymi Komisji dotyczącymi lepszego stanowienia prawa.

Po wydaniu przez Radę ds. Kontroli Regulacyjnej negatywnej opinii w dniu 5 czerwca 2026 r. w ocenie skutków wprowadzono istotne zmiany. W zmienionym sprawozdaniu doprecyzowano definicję problemu, cele, ocenę pomocniczości, warianty strategiczne i analizę skutków oraz wyraźnie wskazano, że inicjatywa jest instrumentem proceduralnym służącym zwiększeniu pewności prawa, a nie interwencją na rynku mieszkaniowym. Rozszerzono w nim również bazę dowodową, analizę stanowisk zainteresowanych stron i analizę sporów sądowych oraz rozbudowano ramy monitorowania. W dniu 17 lipca 2026 r. w odniesieniu do zmienionego sprawozdania wydano pozytywną opinię z zastrzeżeniami.

W ocenie skutków przeanalizowano, oprócz scenariusza odniesienia, trzy warianty strategiczne.

Wariant 1: obejmował niewiążące wytyczne objaśniające obowiązujące prawo Unii i zawierające praktyczne zalecenia.

Wariant 2: wariant preferowany. W wariancie tym ustanawia się wspólne ramy regulujące środki związane z mieszkalnictwem, które wpływają na swobody rynku wewnętrznego. W wariancie tym połączono wspólną metodykę wykazywania problemów mieszkaniowych z wymogami dotyczącymi zasadności, proporcjonalności, przejrzystości i okresowego przeglądu, pozostawiając jednocześnie organom krajowym, regionalnym i lokalnym swobodę decydowania, czy i w jaki sposób należy podjąć interwencję.

Wariant 3: zakładał bardziej nakazowe ramy, obejmujące obowiązkowe wyznaczanie obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi, zharmonizowane progi i plany mieszkaniowe oraz dalej idącą harmonizację na poziomie Unii.

Należy się spodziewać, że dzięki wariantowi preferowanemu możliwe będzie szybsze, lepiej ukierunkowane i oparte na dowodach działanie w przypadkach, gdy najem krótkoterminowy lub inne formy wykorzystywania mieszkań do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania w sposób możliwy do wykazania nasilają presje mieszkaniowe, co przyczyni się do poprawy przystępności cenowej i dostępności mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi. Jeżeli dzięki takim środkom uda się zachować lub zwiększyć zasób mieszkań dostępnych do długoterminowego zamieszkania, może to pomóc złagodzić presję na czynsze i ceny mieszkań oraz poprawić dostęp do przystępnych cenowo mieszkań, zwłaszcza na lokalnych rynkach o ograniczonej podaży. Mieszkańcy, w tym najemcy i osoby zamierzające kupić mieszkanie, mogą zatem odnieść korzyści z większej dostępności mieszkań i ograniczenia presji związanych z przystępnością cenową; właściwe organy zyskają natomiast większą pewność prawa, a obywatele i podmioty gospodarcze – jaśniejsze i bardziej spójne gwarancje. Zastosowanie progów stosunku cen do dochodów pozwala ograniczyć te ramy do obszarów, na których występują poważne presje związane z przystępnością cenową, natomiast późniejsza ocena warunków na lokalnym rynku mieszkaniowym pozwala dostosować środki do rzeczywistych uwarunkowań lokalnych. We

wniosku pozostawiono państwom członkowskim i właściwym organom swobodę działania, z poszanowaniem zasady pomocniczości. Należy się spodziewać, że wpływ na środowisko i konkurencyjność będzie ograniczony i przede wszystkim pośredni. Rozwiązania zaproponowane we wniosku są zgodne z celami klimatycznymi Unii.

- **Sprawność regulacyjna i uproszczenie**

Wniosek przyczynia się do uproszczenia przepisów dzięki ustanowieniu wspólnych ram proceduralnych oceny środków związanych z mieszkalnictwem, które mają wpływ na rynek wewnętrzny. W odniesieniu do środków objętych zakresem wniosku doprecyzowano wymogi proceduralne, które mają do nich zastosowanie. Zgodnie z proponowanymi przepisami ograniczenia dotyczące usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych nie będą już podlegały obowiązkowi powiadomienia przewidzianemu w dyrektywie 2006/123/WE, co ograniczy powtarzające się formalności administracyjne i usprawni procesy administracyjne. We wniosku uzupełniono rozwiązania zawarte w rozporządzeniu (UE) 2024/1028, unikając przy tym tworzenia nakładających się lub powielających wymogów administracyjnych.

We wniosku nie nakłada się bezpośrednich obowiązków na przedsiębiorstwa. Wpływ proponowanych rozwiązań na małe i średnie przedsiębiorstwa (MŚP) oraz mikroprzedsiębiorstwa jest zatem pośredni i zależy od środków związanych z mieszkalnictwem wprowadzanych przez właściwe organy. Oczekuje się, że większa pewność prawa, przejrzystość i przewidywalność ograniczą niepewność regulacyjną i koszty przestrzegania przepisów ponoszone przez podmioty gospodarcze, zwłaszcza te prowadzące działalność w kilku jurysdykcjach. Należy się spodziewać, że ogólny wpływ na konkurencyjność będzie ograniczony i zasadniczo neutralny.

Przy opracowywaniu wniosku zastosowano zasady Komisji dotyczące kształtowania polityki dostosowanej do ery cyfrowej. Przewidziane rozwiązania opierają się na istniejących źródłach danych, sprzyjają interoperacyjności z ramami ustanowionymi rozporządzeniem (UE) 2024/1028 i pozwalają uniknąć zbędnych obowiązków sprawozdawczych.

We wniosku nie przewidziano wyraźnego wyłączenia mikroprzedsiębiorstw, ponieważ na usługodawców nie nakłada się bezpośrednich obowiązków. Określono natomiast warunki, na jakich właściwe organy mogą wprowadzać środki wpływające na niektóre rodzaje działalności. Działalność polegająca na krótkoterminowym wynajmie mieszkań niewykorzystywanych jako główne miejsce zamieszkania jest często prowadzona przez mikroprzedsiębiorstwa, które mogą zatem pośrednio odczuć skutki środków wprowadzanych przez właściwe organy na podstawie tych ram.

Proponowane przepisy będą miały znaczenie dla MŚP, zwłaszcza tych działających w sektorze najmu krótkoterminowego i turystyki, ale nie będą nakładać na nie bezpośrednich obowiązków ani kosztów przestrzegania przepisów. Należy się spodziewać, że skutki będą głównie pośrednie i zróżnicowane w zależności od sektora. MŚP mogą jednak odczuć skutki środków wprowadzanych przez właściwe organy na podstawie tych ram, przy czym charakter i skala tych skutków będą zależeć od rodzaju zastosowanych środków i lokalnych warunków rynkowych. Jednocześnie MŚP skorzystałyby na większej jasności i przewidywalności co do tego, kiedy, gdzie i jak długo mogą obowiązywać ograniczenia, a także na wspólnych wymogach mających zapewnić, by środki te były oparte na dowodach, konieczne i proporcjonalne. Korzyści te są szczególnie istotne dla MŚP prowadzących działalność na kilku rynkach lokalnych lub świadczących na nich usługi. Należy się spodziewać, że ogólny wpływ na konkurencyjność będzie ograniczony i zasadniczo neutralny. Z uwagi na fakt, że inicjatywa jest skierowana przede wszystkim do właściwych organów, a nie do

przedsiębiorstw, jej skutki są pośrednie i zależą od decyzji dotyczących sposobu wdrażania na szczeblu lokalnym. Należy się spodziewać, że większa pewność prawa, przejrzystość i przewidywalność ograniczą niepewność regulacyjną oraz koszty przestrzegania przepisów ponoszone przez podmioty gospodarcze prowadzące działalność w kilku jurysdykcjach, natomiast ewentualne koszty dostosowawcze wynikające z ograniczeń wprowadzanych na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi będą ograniczone do określonych rynków lokalnych i sektorów.

- **Prawa podstawowe**

Wniosek jest zgodny z prawami i zasadami uznanymi w Karcie praw podstawowych Unii Europejskiej.

Ustanawiając wspólne gwarancje proceduralne dotyczące zasadności, przejrzystości i okresowego przeglądu środków związanych z mieszkalnictwem, wniosek przyczynia się do zapewnienia prawa do dobrej administracji, o którym mowa w art. 41 Karty.

Należy się spodziewać, że wniosek pośrednio przyczyni się do osiągnięcia celów określonych w art. 7, art. 34 ust. 3 i art. 36 Karty, wspierając właściwe organy w zapewnianiu przystępności cenowej i dostępności mieszkań, przy jednoczesnym pełnym poszanowaniu prawa własności, o którym mowa w art. 17. W szczególności środki objęte zakresem wniosku podlegają gwarancjom, takim jak wymóg przedstawienia obiektywnych dowodów na istotny niekorzystny wpływ na przystępność cenową lub dostępność mieszkań, odpowiednie ukierunkowanie terytorialne, wymogi konieczności i proporcjonalności, rozważenie mniej restrykcyjnych rozwiązań alternatywnych, poszanowanie pewności prawa i uzasadnionych oczekiwań, odpowiednie rozwiązania przejściowe, ograniczenia dotyczące okresu obowiązywania, okresowy przegląd oraz skuteczna ochrona sądowa. W samym wniosku nie ustanawia się żadnych ograniczeń dotyczących własności nieruchomości ani nie przyznaje właściwym organom uprawnień do wprowadzania ograniczeń, których nie przewidziano w prawie krajowym.

4. WPŁYW NA BUDŻET

Wdrożenie niniejszego rozporządzenia ma ograniczony wpływ na budżet Unii. Dodatkowe zasoby są potrzebne przede wszystkim do wsparcia wdrażania, monitorowania i oceny nowych ram, w tym przygotowywania wytycznych, współpracy z zainteresowanymi stronami, działań następczych w obszarze prawa i polityki oraz utrzymania i dalszego funkcjonowania istniejącego narzędzia Mapadomo (bazy danych o mieszkalnictwie). Przy opracowywaniu wniosku w miarę możliwości wykorzystano istniejące struktury, wiedzę fachową i infrastrukturę cyfrową Komisji; we wniosku nie przewidziano utworzenia nowego organu Unii, programu finansowania ani platformy cyfrowej. Szczegółowe skutki finansowe przedstawiono w ocenie skutków finansowych i cyfrowych regulacji towarzyszącej niniejszemu wnioskowi.

5. ELEMENTY FAKULTATYWNE

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

Komisja będzie monitorować wdrażanie i stosowanie niniejszego rozporządzenia we współpracy z państwami członkowskimi i właściwymi organami. Komisja oceni funkcjonowanie ram ustanowionych niniejszym rozporządzeniem, w tym stosowanie metodyki wykazywania problemów mieszkaniowych, zasadność, proporcjonalność, przejrzystość i przegląd środków wprowadzanych na podstawie rozporządzenia, a także

ograniczenie liczby sporów sądowych i przypadków skutecznego zaskarżenia tych środków. Przedmiotem oceny będzie skuteczność ram unijnych, nie zaś decyzje właściwych organów dotyczące polityki mieszkaniowej.

Komisja przeprowadzi ocenę niniejszego rozporządzenia niewcześniej niż pięć lat od rozpoczęcia jego stosowania.

- **Szczegółowe objaśnienia poszczególnych przepisów wniosku**

W rozdziale I ustanowiono przepisy ogólne. Określono w nim przedmiot i zakres rozporządzenia, doprecyzowano jego relację z obowiązującym prawodawstwem Unii oraz zawarto najważniejsze definicje stosowane w całym rozporządzeniu.

W rozdziale II ustanowiono wspólne ramy mające zastosowanie do środków związanych z mieszkalnictwem. Określono w nim metodykę wykazywania problemów mieszkaniowych, przepisy dotyczące zakresu terytorialnego oraz warunki dotyczące niedyskryminacji, konieczności i proporcjonalności. Ustanowiono w nim również wymogi dotyczące okresu obowiązywania, okresowego przeglądu, przejrzystości i kontroli sądowej.

W rozdziale III zawarto przepisy końcowe dotyczące aktów delegowanych, oceny i przeglądu rozporządzenia oraz jego wejścia w życie i rozpoczęcia stosowania.

2026/0268 (COD)

Wniosek

ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY

ustanawiające ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (akt w sprawie przystępnych cenowo mieszkań)

(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[1],

uwzględniając opinię Komitetu Regionów[2],

stanowiąc zgodnie ze zwykłą procedurą ustawodawczą,

a także mając na uwadze, co następuje:

(1) Unia mierzy się z kryzysem związanym z przystępnością cenową mieszkań, który osłabia spójność społeczną i zagraża ogólnej konkurencyjności Unii. Kryzys ten jest odczuwalny przez rosnącą liczbę gospodarstw domowych, a coraz więcej osób ma trudności ze znalezieniem dobrej jakości mieszkania w przystępnej cenie. Dotyczy to w szczególności osób znajdujących się w trudnej sytuacji, ale w coraz większym stopniu także gospodarstw domowych o średnich dochodach. Brak przystępnych cenowo mieszkań ogranicza mobilność pracowników, dostęp do zatrudnienia i możliwości kształcenia, a także rozwój gospodarczy i konkurencyjność. Pracowników o krytycznym znaczeniu i osób podejmujących pracę sezonową poza miejscem zwykłego pobytu nie stać już na mieszkanie w społecznościach, na rzecz których pracują.

(2) Z analizy przedstawionej w dokumencie roboczym służb Komisji pt. „Zrozumieć kryzys mieszkaniowy”[3] wynika, że choć wyzwania związane z przystępnością cenową mieszkań występują w całej Unii, ich skala i przyczyny znacznie różnią się zarówno między państwami członkowskimi, jak i wewnątrz nich. W szczególności w dużych ośrodkach miejskich, na obszarach metropolitalnych o dynamicznie rozwijającym się rynku pracy oraz na niektórych obszarach o dużym natężeniu ruchu turystycznego od dłuższego czasu utrzymuje się nierównowaga między podażą mieszkań a popytem na nie. Doprowadziło to do szybkiego wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych i czynszów oraz zwiększyło ryzyko wypierania mieszkańców.

---

1 Dz.U. C [...], [...], s. [...] .
2 Dz.U. C [...], [...], s. [...] .
3 SWD(2025) 1053 final z dnia 16 grudnia 2025 r.

(3) Na obszarach tych popyt na nieruchomości mieszkalne wzrósł wskutek długoterminowych tendencji urbanizacyjnych, koncentracji działalności gospodarczej, zmian w strukturze gospodarstw domowych oraz rosnącego zapotrzebowania na nowoczesną przestrzeń mieszkalną. Nieruchomości mieszkalne są również coraz częściej wykorzystywane do celów innych niż stałe zamieszkanie. Obejmuje to wykorzystywanie ich na potrzeby zakwaterowania turystycznego, w tym świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, a także do sporadycznego użytkowania i w celach inwestycyjnych. W niektórych gminach lub dzielnicach dotkniętych problemami mieszkaniowymi mieszkania niewykorzystywane jako główne miejsce zamieszkania mogą stanowić znaczną część zasobów mieszkaniowych, a oferty krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych – znaczną część wszystkich ofert najmu; ponadto wielu wynajmujących oferuje na podstawie takich umów krótkoterminowych po kilka nieruchomości. Choć takie dodatkowe sposoby wykorzystywania nieruchomości mogą przynosić korzyści gospodarcze i społeczne, w tym gospodarstwom domowym zmagającym się z trudnościami finansowymi, na niektórych lokalnych rynkach mieszkaniowych o ograniczonej podaży mogą również zwiększać presję popytową, ponieważ zmniejszają dostępność lokali mieszkalnych wykorzystywanych jako główne miejsce zamieszkania oraz wywierają presję na wzrost czynszów i cen mieszkań. Skala tych skutków znacznie się różni w zależności od warunków na lokalnym rynku mieszkaniowym oraz możliwości dostosowania podaży mieszkań do popytu. Jeżeli podaż nie zwiększa się w wystarczającym stopniu w odpowiedzi na popyt, na obszarach tych mogą wystąpić problemy mieszkaniowe, których przejawem jest często rosnąca rozbieżność między cenami mieszkań i czynszami z jednej strony a dochodami gospodarstw domowych z drugiej.

(4) Dostępność mieszkań na danym obszarze może być również ograniczana przez czynniki utrudniające zwiększenie ich podaży w odpowiedzi na popyt. Do czynników tych należą niedobór gruntów, ograniczenia związane z planowaniem i wydawaniem pozwoleń, niedobór siły roboczej, ograniczenia transportowe i infrastrukturalne, pustostany oraz niewystarczające inwestycje w budownictwo mieszkaniowe, w tym w przystępne cenowo mieszkania i mieszkania socjalne. Podaż mieszkań można również zwiększyć dzięki remontom, zmianie przeznaczenia nieruchomości, dzieleniu ich na większą liczbę lokali oraz ponownemu oddawaniu pustostanów do użytku. W tym kontekście możliwość zwiększenia podaży mieszkań mogą stwarzać również pustostany i niedostatecznie wykorzystywane zasoby mieszkaniowe na obszarach wiejskich. Trwała poprawa przystępności cenowej mieszkań wymaga zwiększenia ich podaży, w tym podaży przystępnych cenowo mieszkań i mieszkań socjalnych.

(5) W ostatnich latach właściwe organy na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi wprowadzają środki ograniczające, których celem jest zachowanie mieszkań na potrzeby długoterminowego zamieszkania oraz zmniejszenie presji na ich przystępność cenową i dostępność, lub rozważają wprowadzenie takich środków. Obejmują one środki służące zachowaniu wykorzystywania nieruchomości mieszkalnych jako główne miejsce zamieszkania, niezależnie od tego, czy zamieszkuje je właściciel czy inna osoba, w tym środki dotyczące najmu krótkoterminowego lub innych form wykorzystywania nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania.

(6) W niniejszym rozporządzeniu nie należy przyznawać właściwym organom na gruncie prawa Unii prawa do ograniczania własności lub korzystania z nieruchomości ani wymagać, nakazywać czy zachęcać do wprowadzania takich środków. Należy w nim

określić warunki i wymogi mające zastosowanie w przypadkach, gdy właściwe organy decydują się przyjąć dostępne im na mocy prawa krajowego środki służące zapewnieniu przystępności cenowej i dostępności mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, takie jak ograniczenia dotyczące wykorzystywania nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania; wymogi przewidujące przeznaczenie przystępnych cenowo nieruchomości mieszkalnych dla osób, które będą w nich mieszkać jako właściciele, lub dla określonych kategorii gospodarstw domowych, w tym osób kupujących nieruchomość mieszkalną po raz pierwszy oraz gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach; środki dotyczące długotrwałych pustostanów; obowiązek zadeklarowania zamierzonego sposobu użytkowania przed nabyciem nieruchomości; lub wymogi uzyskania zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania z mieszkalnego na komercyjny lub związany z działalnością zawodową.

(7) Podejścia przyjmowane na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym różnią się nie tylko pod względem wprowadzanych środków, lecz także pojęć i wskaźników stosowanych do identyfikacji problemów mieszkaniowych, przyjmowanych progów, wymaganych dowodów oraz kryteriów oceny zasadności ograniczeń. Rozbieżności te będą prawdopodobnie narastać w miarę podejmowania przez kolejne właściwe organy działań w odpowiedzi na presje mieszkaniowe. Takie rozdrobnienie zwiększa koszty przestrzegania przepisów i zmniejsza pewność prawa dla podmiotów gospodarczych działających na rynku wewnętrznym, w tym platform internetowych prowadzących działalność w całej Unii, wynajmujących oferujących nieruchomości w różnych państwach członkowskich oraz nabywców i inwestorów prowadzących działalność transgraniczną. Wpływa to niekorzystnie na prawidłowe funkcjonowanie rynku wewnętrznego.

(8) Ramy prawne w tym zakresie są regulowane przede wszystkim przez art. 49, 56 i 63 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) oraz orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej. W przypadku usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych dostęp do takich usług lub ich świadczenie podlega dyrektywie 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady[4]. Nie jest jednak dostatecznie jasne, jakie rodzaje środków są zgodne z wynikającymi z prawa Unii zasadami dotyczącymi zasadności, niedyskryminacji i proporcjonalności.

(9) Niniejsze rozporządzenie należy stosować z pełnym poszanowaniem prawa własności określonego w art. 17 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej. Środki ograniczające nabywanie lub użytkowanie gruntów lub nieruchomości mieszkalnych mogą ingerować w korzystanie z tego prawa, dlatego powinny podlegać wymogom konieczności i proporcjonalności. W szczególności środki takie powinny opierać się na obiektywnych dowodach, mieć odpowiednio określony zakres terytorialny i przedmiotowy, nie wykraczać poza to, co jest konieczne do osiągnięcia zamierzonego celu, obowiązywać przez ograniczony czas, zapewniać poszanowanie pewności prawa i uzasadnionych oczekiwań oraz podlegać skutecznej kontroli sądowej. Przykładowo, jeżeli środki dotyczą nieruchomości mieszkalnych będących długotrwałymi pustostanami, właściwe organy powinny uwzględniać sytuacje, w których niezamieszkiwanie jest uzasadnione okolicznościami dotyczącymi właściciela lub osoby zajmującej nieruchomość. W szczególności należy w pełni uwzględniać czasową nieobecność z powodów takich jak praca, nauka lub szkolenie,

[4] 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj).

stan zdrowia, niesamodzielność lub nagła sytuacja socjalna. Ramy ustanowione niniejszym rozporządzeniem powinny zatem zapewniać sprawiedliwą równowagę między ochroną prawa własności a interesem publicznym polegającym na zapewnieniu dostępu do przystępnych cenowo mieszkań.

(10) Jednocześnie przy stosowaniu niniejszego rozporządzenia właściwe organy powinny mieć na względzie prawo do poszanowania domu, o którym mowa w art. 7 Karty, zgodnie z prawem Unii oraz krajowymi przepisami i praktykami.

(11) Objęcia danego środka zakresem niniejszego rozporządzenia nie należy rozumieć jako równoznacznego z uznaniem tego środka za zgodny z prawem Unii. Zgodność danego środka z prawem Unii zależy od spełnienia mających zastosowanie wymogów konieczności i proporcjonalności, z uwzględnieniem charakteru, zakresu i skutków tego środka oraz okoliczności, w których jest on stosowany. Jak wynika z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, środek może na przykład nie spełniać wymogu niedyskryminacji, jeżeli zakres uznania przysługujący właściwemu organowi stwarza ryzyko dyskryminacyjnego stosowania tego środka, w tym przez poddawanie obywateli innych państw członkowskich bardziej rygorystycznej kontroli niż obywateli danego państwa członkowskiego.

(12) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznał, że zapewnienie dostępności i przystępności cenowej mieszkań może stanowić nadrzędny interes publiczny mogący uzasadniać ograniczenia swobód rynku wewnętrznego, pod warunkiem że dany środek jest odpowiedni i proporcjonalny. Na poziomie Unii brakuje jednak przepisów szczegółowych określających, w jaki sposób właściwe organy powinny wykazywać występowanie problemów mieszkaniowych i ustalać, że konkretne środki tymczasowe są uzasadnione, odpowiednie i proporcjonalne. Wobec braku wspólnych ram oceny takich środków może powstać niepewność prawa co do warunków, na jakich można wprowadzać, utrzymywać lub dostosowywać interwencje związane z mieszkalnictwem. Może to zwiększać obciążenia administracyjne, koszty przestrzegania przepisów i ryzyko sporów sądowych, a także zmniejszać przewidywalność dla właściwych organów, obywateli i podmiotów gospodarczych.

(13) Aby zwiększyć pewność prawa i usprawnić funkcjonowanie rynku wewnętrznego, konieczne jest ustanowienie wspólnych unijnych ram oceny środków ograniczających objętych zakresem prawa Unii, które właściwe organy wprowadzają w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań. Ramy te nie powinny służyć harmonizacji wyborów dokonywanych w zakresie polityki mieszkaniowej ani zobowiązywać właściwych organów do interwencji na rynkach mieszkaniowych. Powinny natomiast zapewniać, aby środki wpływające na swobody rynku wewnętrznego były oceniane na podstawie wspólnych wymogów proceduralnych dotyczących dowodów, przejrzystości, zasadności i proporcjonalności. Ramy te powinny zwiększać przewidywalność dla właściwych organów, społeczeństwa i podmiotów gospodarczych, a jednocześnie pozostawiać właściwym organom możliwość wprowadzania środków najlepiej dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

(14) Rynki mieszkaniowe mają z natury charakter lokalny i często wymagają działań dostosowanych do miejscowych uwarunkowań. Właściwe organy powinny zatem zachować możliwość decydowania, czy interwencja jest konieczna i jakie środki są najodpowiedniejsze w świetle lokalnej sytuacji mieszkaniowej. Jednocześnie większa przejrzystość i przewidywalność warunków wprowadzania środków związanych

z mieszkalnictwem byłyby korzystne dla obywateli i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na rynku wewnętrznym.

(15) Dyrektywa 2006/123/WE ustanawia ogólne przepisy ułatwiające korzystanie ze swobody przedsiębiorczości przez usługodawców oraz swobodnego przepływu usług. Dyrektywa ta ma zastosowanie do dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenia takich usług. W niniejszym rozporządzeniu uregulowano szczególne aspekty dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenia takich usług. Niniejsze rozporządzenie należy stosować zamiast dyrektywy 2006/123/WE do środków wprowadzanych przez właściwe organy, które ograniczają dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług, jeżeli środki te są uzasadnione koniecznością zapewnienia przystępności cenowej i dostępności nieruchomości mieszkalnych. Dyrektywa 2006/123/WE powinna nadal mieć zastosowanie do środków ograniczających dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług, zarówno w przypadku głównych miejsc zamieszkania, jak i nieruchomości niewykorzystywanych jako główne miejsce zamieszkania, jeżeli środki te są wprowadzane z nadrzędnych względów interesu publicznego innych niż konieczność zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, takich jak np. porządek publiczny, bezpieczeństwo publiczne, zdrowie publiczne, ochrona konsumentów, ochrona środowiska naturalnego i środowiska miejskiego oraz ochrona dziedzictwa kulturowego.

(16) Aby zmniejszyć negatywny wpływ na rynek wewnętrzny środków ograniczających dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług bądź środków ograniczających nabywanie i użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych, środki takie powinny być stosowane wyłącznie na obszarach, na których silna presja na dostępność i przystępność cenową nieruchomości mieszkalnych („obszary dotknięte problemami mieszkaniowymi”) uzasadnia działania służące zapewnieniu ich przystępności cenowej i dostępności, a także powinny być jak najbardziej proporcjonalne do tego celu.

(17) Nie istnieje wspólna unijna metodyka pozwalająca ustalić, kiedy presje mieszkaniowe są na tyle poważne, by uzasadniać wprowadzenie ograniczeń wpływających na rynek wewnętrzny, które są umotywowane potrzebą zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań. Poszczególne państwa członkowskie oraz ich organy regionalne i lokalne stosują różne pojęcia, wskaźniki, progi, jednostki terytorialne, źródła danych i procedury, aby ustalić, czy dany obszar jest dotknięty problemami mieszkaniowymi. W niektórych podejściach uwzględnia się przede wszystkim wskaźniki przystępności cenowej, takie jak stosunek cen do dochodów, poziom czynszów lub nadmierne obciążenie kosztami mieszkaniowymi. W innych stosuje się szerszy zestaw kryteriów diagnostycznych, takich jak udział drugich domów lub pustostanów, koncentracja najmu krótkoterminowego, wpływ na mieszkalnictwo socjalne czy presja na rynki najmu długoterminowego. Brak wspólnych, obiektywnych kryteriów powoduje niepewność prawa i utrudnia ocenę, czy środki są obiektywnie uzasadnione, odpowiednio ukierunkowane i proporcjonalne.

(18) Konieczne jest zatem ustanowienie wspólnego unijnego podejścia do ustalania, czy dany obszar jest dotknięty problemami mieszkaniowymi.

(19) Jeżeli właściwy organ zamierza wprowadzić środek na podstawie niniejszego rozporządzenia, powinien przeprowadzić ocenę występowania problemów mieszkaniowych na danym obszarze na podstawie stosunku cen do dochodów i zmian

tego stosunku w czasie, a także innych wskaźników pozwalających wykazać, że problemy mieszkaniowe prawdopodobnie nie zmniejszą się w przyszłości. Sam fakt, że dany obszar spełnia kryteria występowania problemów mieszkaniowych, nie powinien automatycznie prowadzić do wprowadzenia przez właściwy organ jakiegokolwiek środka na podstawie niniejszego rozporządzenia. Decyzja o tym, czy podjąć interwencję i jakie środki wprowadzić, powinna należeć do właściwego organu.

(20) Stosunek cen do dochodów pozwala mierzyć przystępność cenową mieszkań przez porównanie ceny nabycia lokalu mieszkalnego z dochodem gospodarstwa domowego. Analizując łącznie wartości stosunku cen do dochodów z ostatnich 10 lat, dla których dostępne są dane, właściwy organ może uzyskać pełniejszy obraz ostatnich zmian w przystępności cenowej mieszkań. Porównanie wskaźników stosunku cen do dochodów w poszczególnych regionach i na przestrzeni czasu pozwala uzyskać pełniejszy obraz zarówno obecnych presji związanych z przystępnością cenową, jak i zmian zachodzących w tym zakresie, a także pomaga właściwym organom wskazać obszary, na których problemy te zaczynają narastać, mimo że stosunek cen do dochodów jest jeszcze umiarkowany, lecz szybko się pogarsza. Progi stosunku cen do dochodów wskazują skalę problemów z przystępnością cenową mieszkań oraz trwałość i pogłębianie się tych problemów na danym obszarze. Stosunek cen do dochodów można również wykorzystywać jako wskaźnik zastępczy stosunku czynszów do dochodów, ponieważ ceny mieszkań i czynsze są ze sobą dodatnio skorelowane.

(21) Komisja udostępnia regularnie aktualizowane szeregi danych szacunkowych, z których właściwe organy mogą korzystać do obliczania stosunków cen do dochodów przy ocenie występowania problemów mieszkaniowych na podstawie niniejszego rozporządzenia. Właściwe organy powinny mieć możliwość korzystania również z innych wiarygodnych i dostatecznie reprezentatywnych danych spełniających wymogi niniejszego rozporządzenia.

(22) Aby lepiej ocenić presje mieszkaniowe na danym obszarze, właściwy organ powinien uwzględnić, oprócz stosunku cen do dochodów, również tendencje demograficzne oraz zmiany podaży mieszkań i popytu na nie na tym obszarze. Dowody powinny być aktualne, odpowiednie dla danego obszaru i możliwe do zweryfikowania. Dopiero łączne uwzględnienie tych elementów pozwala ocenić, jak poważna jest sytuacja mieszkaniowa, oraz określić szczególne uwarunkowania, przyczyny i czynniki, które mogą ją pogarszać na danym obszarze. Zakres terytorialny wyznaczonego obszaru należy ograniczyć w takim stopniu, na jaki pozwalają dostępne dowody, i może on być mniejszy niż jednostka terytorialna, dla której dostępne są dane.

(23) Aby zapewnić zgodność z prawem Unii każdego środka ograniczającego dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług bądź ograniczającego nabywanie i użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych, środek taki musi być niedyskryminacyjny, uzasadniony nadrzędnym względem interesu publicznego i proporcjonalny.

(24) Zgodnie z zasadą proporcjonalności właściwe organy powinny rozważyć dostępne środki i wybrać te, które są odpowiednie do zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, a zarazem nie są bardziej restrykcyjne, niż jest to konieczne do osiągnięcia tego celu.

(25) Jeżeli środki dotyczą nabywania lub użytkowania gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub nieruchomości mieszkalnych, właściwe organy powinny rozważyć,

a w stosownych przypadkach zastosować, środki mniej restrykcyjne niż bezwzględne zakazy określonych form nabywania lub użytkowania nieruchomości, takie jak limity ilościowe na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, zasady praw nabytych, wyjątki pozwalające uniknąć nadmiernych trudności lub zachęty podatkowe.

(26) W przypadku najmu krótkoterminowego właściwe organy powinny ukierunkować środki na te formy działalności, które z największym prawdopodobieństwem niekorzystnie wpływają na dostępność i przystępność cenową mieszkań przeznaczonych do długoterminowego zamieszkania, na przykład na działalność prowadzoną na skalę komercyjną. Właściwe organy powinny przy tym uwzględniać obiektywne kryteria, takie jak liczba lokali mieszkalnych oferowanych przez jednego wynajmującego, częstotliwość prowadzenia takiej działalności lub porównywalne wskaźniki.

(27) Z zakresu ograniczeń przewidzianych w niniejszym rozporządzeniu wyłącza się wynajem głównego miejsca zamieszkania wynajmującego. Wynika to z faktu, że taki najem zasadniczo nie ogranicza zasobu mieszkań dostępnych na rynku długoterminowym, dlatego należy go traktować inaczej niż formy najmu krótkoterminowego obejmujące wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych, które nie służą jako główne miejsce zamieszkania. Wyłączenie głównych miejsc zamieszkania spod ograniczeń dotyczących najmu krótkoterminowego przewidzianych w niniejszym rozporządzeniu stanowi minimalną gwarancję, a właściwe organy mogą, zgodnie z zasadą proporcjonalności, dodatkowo zawęzić kategorie nieruchomości mieszkalnych, do których mają zastosowanie wprowadzane przez nie środki.

(28) Ograniczenia wpływające na nabywanie lub użytkowanie nieruchomości mieszkalnych mogą mieć również skutki pośrednie, na przykład dla wartości nieruchomości, warunków finansowania lub inwestycji. Skutki te będą zależeć od rodzaju, zakresu i okresu obowiązywania wprowadzonych środków, specyfiki lokalnego rynku mieszkaniowego oraz tego, w jakim stopniu środkom tym towarzyszą działania służące zwiększeniu podaży mieszkań. Aby zapewnić należyte uwzględnienie aspektów ostrożnościowych związanych ze środkami wprowadzanymi na podstawie niniejszego rozporządzenia, organ właściwy do jego stosowania może konsultować się i współpracować z właściwym organem lub wyznaczonym organem zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 40 i art. 458 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013[5] oraz art. 133 ust. 3 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE[6].

(29) Ograniczenia wpływające na swobody rynku wewnętrznego muszą być odpowiednie do osiągnięcia zamierzonego celu i nie mogą wykraczać poza to, co jest konieczne do jego osiągnięcia. Samo występowanie problemów mieszkaniowych na danym obszarze nie powinno zatem uzasadniać wprowadzania środków ograniczających. Właściwe organy powinny wykazać na podstawie obiektywnych dowodów, że dana działalność wywierała istotny niekorzystny wpływ na przystępność cenową lub

---

[5] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

[6] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE (Dz.U. L 176 z 27.6.2013, s. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

dostępność mieszkań na danym obszarze przez co najmniej trzy lata poprzedzające wprowadzenie środka oraz że środek ten jest konieczny i proporcjonalny w świetle szczególnych uwarunkowań tego obszaru.

(30) Choć wykorzystywanie nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania zwiększa presję popytową na rynkach mieszkaniowych, na których podaż jest już ograniczona, do niedopasowania podaży do popytu przyczynia się również niewystarczająca podaż mieszkań. Same ograniczenia dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenia takich usług bądź nabywania i użytkowania gruntów i nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania nie są w stanie w dłuższej perspektywie wyeliminować strukturalnych przyczyn niedoboru mieszkań. Choć ograniczenia stosowane przez ograniczony czas i w ograniczonym zakresie mogą w krótkiej perspektywie zmniejszyć presję popytową na rynku mieszkaniowym, właściwe organy powinny uzupełniać je środkami służącymi zwiększeniu podaży mieszkań na tych obszarach, w szczególności mieszkań socjalnych i przystępnych cenowo.

(31) Na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi realizacja projektów rewitalizacji terenów poprzemysłowych oraz lepsze wykorzystanie istniejących zasobów budowlanych mogą pomóc zwiększyć podaż mieszkań, zwłaszcza na obszarach miejskich, na których dostępność gruntów pod nową zabudowę jest ograniczona. Przepisy budowlane, zasady podziału na strefy oraz procedury planowania i wydawania pozwoleń należą do kluczowych obszarów, w których działania właściwych organów mogą pomóc lepiej dostosować podaż mieszkań do popytu, wspierając zarówno budowę nowych mieszkań i ponowne oddawanie pustostanów do użytku, jak i renowację oraz przekształcanie budynków niemieszkalnych w lokale mieszkalne, a także ograniczanie niedostatecznego wykorzystania zasobów mieszkaniowych. Aby wesprzeć organy publiczne, we wrześniu 2026 r. Komisja przyjęła zalecenie w sprawie przystępności cenowej i podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi[7], zawierające między innymi zalecenia dotyczące mobilizacji inwestycji publicznych i prywatnych służących zwiększeniu podaży mieszkań, w szczególności na rzecz mieszkań oferowanych poniżej cen rynkowych. Rozwiązania przewidziane w tym zaleceniu mogą również wspierać zwalczanie wykluczenia mieszkaniowego i przyczyniać się do tworzenia bardziej włączających i spójnych społecznie społeczności, w których mieszkania są dobrze skomunikowane z miejscami pracy, placówkami edukacyjnymi i podstawowymi usługami.

(32) W rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028[8] ustanowiono zharmonizowane ramy rejestracji wynajmujących świadczących usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oraz gromadzenia i udostępniania danych dotyczących takich usług. Dostęp do wiarygodnych i porównywalnych informacji o miejscu, czasie trwania i skali działalności w zakresie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych ma istotne znaczenie dla właściwych organów przy ocenie warunków na rynku mieszkaniowym oraz ustalaniu, czy środki wpływające na taką działalność są uzasadnione, konieczne i proporcjonalne. Dane gromadzone na

---

[7] Dz.U. L [...], [...], s. [...].

[8] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028 powinny zatem wspierać podejmowanie decyzji opartych na dowodach i ułatwiać stosowanie proponowanego rozporządzenia.

(33) Środki przyjmowane w celu wdrożenia rozporządzenia (UE) 2024/1028 nie powinny być objęte zakresem niniejszego rozporządzenia. Niniejsze rozporządzenie powinno mieć zastosowanie wyłącznie do innych środków, które ze względu na potrzebę zapewnienia przystępności cenowej mieszkań regulują lub ograniczają dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług bądź ograniczają nabywanie lub użytkowanie nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania. Inne środki dotyczące nieruchomości mieszkalnych i mieszkalnictwa, w tym ogólne przepisy dotyczące własności nieruchomości i przenoszenia tej własności, nabywania w drodze dziedziczenia, darowizn i przenoszenia własności w obrębie rodziny, środki regulujące czynsze w umowach najmu lokali mieszkalnych, dodatki mieszkaniowe, środki podatkowe o charakterze ogólnym, normy budowlane oraz ogólne przepisy dotyczące planowania przestrzennego lub podziału na strefy, powinny pozostawać poza zakresem niniejszego rozporządzenia, o ile nie regulują sytuacji w sposób prowadzący do ograniczeń objętych jego zakresem ani w inny sposób nie mają na celu lub nie skutkują wprowadzeniem takich ograniczeń.

(34) Skuteczność rozporządzenia (UE) 2024/1028 ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia wiarygodności i kompletności informacji, z których właściwe organy korzystają przy ocenie presji mieszkaniowych i wpływu działalności w zakresie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Oferty niespełniające wymogów dotyczących rejestracji ustanowionych w tym rozporządzeniu obniżają jakość dostępnych informacji i mogą utrudniać skuteczne egzekwowanie krajowych, regionalnych i lokalnych przepisów mających zastosowanie do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Ważne jest zatem, aby właściwe organy mogły, zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028, nakazać dostawcom platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym niezwłoczne usunięcie ofert niespełniających tych wymogów lub zablokowanie dostępu do takich ofert.

(35) Właściwe organy powinny przestrzegać zasad pewności prawa, przejrzystości, ochrony uzasadnionych oczekiwań i skutecznej ochrony sądowej. Osobom fizycznym i prawnym, których dotyczą środki wprowadzane przez właściwe organy na podstawie niniejszego rozporządzenia, należy zapewnić odpowiednie gwarancje proceduralne oraz dostęp do skutecznej kontroli sądowej tych środków.

(36) W celu ochrony pewności prawa i uzasadnionych oczekiwań, jeżeli właściwe organy wprowadzają środki ograniczające nabywanie lub użytkowanie nieruchomości mieszkalnych lub gruntów, wszelkie warunki związane z nabyciem powinny mieć zastosowanie wyłącznie do nieruchomości nabytych po dniu rozpoczęcia stosowania danego środka. Osoby, które nabyły nieruchomość przed tym dniem, nie powinny zatem podlegać nowym ograniczeniom związanym z tym nabyciem, wprowadzanym na podstawie niniejszego rozporządzenia.

(37) Aby środki wprowadzane na podstawie niniejszego rozporządzenia nie obowiązywały dłużej, niż jest to konieczne, należy je wprowadzać na okres nieprzekraczający pięciu lat, z możliwością przedłużenia tego okresu po przeprowadzeniu przeglądu. Właściwe organy powinny regularnie poddawać te środki przeglądowi, aby sprawdzać, czy warunki określone w niniejszym rozporządzeniu są nadal spełnione. Jeżeli warunki te przestają być spełnione, środki należy niezwłocznie wycofać.

(38) Aby dokładnie ocenić skalę presji związanych z przystępnością cenową mieszkań, należy przekazać Komisji uprawnienia do przyjmowania aktów zgodnie z art. 290 TFUE w celu zmiany danych, progów, wskaźników i metodyki stosowanych do obliczania stosunku cen do dochodów, jeżeli konieczność takich zmian wynika z obiektywnych zmian sytuacji potwierdzonych odpowiednimi danymi statystycznymi lub innymi wiarygodnymi dowodami. Szczególnie ważne jest, aby w czasie prac przygotowawczych Komisja prowadziła stosowne konsultacje, w tym na poziomie ekspertów, oraz aby konsultacje te prowadzone były zgodnie z zasadami określonymi w Porozumieniu międzyinstytucjonalnym z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie lepszego stanowienia prawa[9]. W szczególności, aby zapewnić Parlamentowi Europejskiemu i Radzie udział na równych zasadach w przygotowaniu aktów delegowanych, instytucje te powinny otrzymać wszelkie dokumenty w tym samym czasie co eksperci państw członkowskich, a eksperci tych instytucji powinni móc systematycznie brać udział w posiedzeniach grup eksperckich Komisji zajmujących się przygotowaniem aktów delegowanych.

(39) Aby ocenić wpływ niniejszego rozporządzenia na funkcjonowanie rynku wewnętrznego oraz na przystępność cenową i dostępność mieszkań w państwach członkowskich, Komisja powinna przeprowadzić ocenę tego rozporządzenia.

(40) Ponieważ cel niniejszego rozporządzenia, a mianowicie poprawa warunków ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego przez zapewnienie wspólnych ram dotyczących środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, nie może zostać osiągnięty w sposób wystarczający przez państwa członkowskie, natomiast ze względu na skalę i skutki działania możliwe jest lepsze jego osiągnięcie na poziomie Unii, Unia może podjąć działania 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,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

Artykuł 1

Przedmiot

Niniejszym rozporządzeniem ustanawia się wspólne ramy dotyczące środków wprowadzanych przez właściwe organy w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, aby poprawić warunki ustanowienia i funkcjonowania rynku wewnętrznego. W niniejszym rozporządzeniu ustanawia się wspólne przepisy mające zapewnić, aby środki wprowadzane na jego podstawie były uzasadnione, przejrzyste, proporcjonalne i podlegały przeglądowi.

Artykuł 2

Zakres

[9] Dz.U. L 123 z 12.5.2016, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinstit/2016/512/oj.

1. Niniejsze rozporządzenie ma zastosowanie do następujących środków wprowadzanych przez właściwe organy, jeżeli środki te są uzasadnione koniecznością zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań:

   a) środków ograniczających dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług w nieruchomościach mieszkalnych;

   b) środków ograniczających nabywanie lub użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych, jeżeli nie są one nabywane ani użytkowane na potrzeby głównego miejsca zamieszkania, niezależnie od tego, czy zamieszkuje je właściciel czy inna osoba.

2. Niniejsze rozporządzenie nie ma zastosowania do środków wprowadzanych wyłącznie z nadrzędnych względów interesu publicznego innych niż konieczność zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań.

Artykuł 3

Związek z innymi aktami Unii

1. Środki, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. a), nie podlegają dyrektywie 2006/123/WE, w tym obowiązkowi powiadomienia określonemu w art. 15 ust. 7 tej dyrektywy.

2. Niniejsze rozporządzenie nie ma zastosowania do środków wprowadzanych przez właściwe organy wyłącznie w celu stosowania przepisów dotyczących rejestracji ustanowionych w rozdziale II rozporządzenia (UE) 2024/1028.

Artykuł 4

Definicje

Do celów niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

1) „właściwy organ” oznacza organ państwa członkowskiego na szczeblu krajowym, regionalnym lub lokalnym, który jest właściwy do stosowania niniejszego rozporządzenia, w tym do wprowadzania środków ograniczających dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług bądź środków ograniczających nabywanie lub użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych;

2) „obszar dotknięty problemami mieszkaniowymi” oznacza wyraźnie wyznaczony obszar geograficzny na poziomie niższym niż krajowy, na którym niedopasowanie podaży mieszkań do popytu na nie prowadzi do zauważalnej presji na rynku mieszkaniowym, stwierdzonej na podstawie oceny przeprowadzonej przez właściwy organ zgodnie z art. 6;

3) „nieruchomość mieszkalna” oznacza nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe;

4) „główne miejsce zamieszkania” oznacza nieruchomość mieszkalną, w której osoba fizyczna stale zamieszkuje i w której znajduje się również zwykły ośrodek jej interesów, zgodnie ze szczegółowymi przepisami prawa krajowego;

5) „stosunek cen do dochodów” oznacza stosunek reprezentatywnej ceny lokalu mieszkalnego o średniej wielkości na danym obszarze, wyrażonej w euro, do reprezentatywnego dochodu do dyspozycji na mieszkańca, wyrażonego w euro;

6) „lokal mieszkalny” oznacza jednostkę mieszkalną, która może składać się z jednego lub kilku pomieszczeń przeznaczonych do zamieszkania przez członków gospodarstwa domowego;

7) „nabycie” oznacza nabycie prawa własności nieruchomości mieszkalnej, z wyłączeniem przeniesienia własności w drodze dziedziczenia, w wyniku stosowania małżeńskiego ustroju majątkowego lub w wyniku działu spadku, reorganizacji przedsiębiorstw, które nie prowadzą do zmiany własności rzeczywistej, oraz realizacji zabezpieczenia przez wierzyciela;

8) „usługa krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych” oznacza usługę krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zdefiniowaną w art. 3 pkt 4 rozporządzenia (UE) 2024/1028;

9) „wynajmujący” oznacza wynajmującego zdefiniowanego w art. 3 pkt 2 rozporządzenia (UE) 2024/1028;

10) „środki” oznaczają przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne ustanowione w państwach członkowskich.

Rozdział 2
Środki mające na celu zapewnienie przystępności cenowej i dostępności mieszkań

Artykuł 5

Wymogi dotyczące środków mających na celu zapewnienie przystępności cenowej i dostępności mieszkań

1. Właściwy organ może wprowadzić którykolwiek z następujących środków w zakresie, w jakim jest on uzasadniony koniecznością zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, pod warunkiem że środek ten spełnia wymogi określone w art. 6–10:

    a) środki ograniczające dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług w nieruchomościach mieszkalnych innych niż główne miejsce zamieszkania wynajmującego;

    b) środki ograniczające nabywanie lub użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych, jeżeli nie są one nabywane ani użytkowane na potrzeby głównego miejsca zamieszkania, niezależnie od tego, czy zamieszkuje je właściciel czy inna osoba.

2. Środki ograniczające dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług, wprowadzane na podstawie niniejszego rozporządzenia wyłącznie ze względu na potrzebę zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, stosuje się wyłącznie do zakwaterowania oferowanego przez wynajmującego w nieruchomości innej niż jego główne miejsce zamieszkania.

Artykuł 6

Ocena występowania problemów mieszkaniowych

1. Właściwy organ ocenia, czy obszar, na którym zamierza wprowadzić środki, spełnia następujące kryteria pozwalające uznać go za obszar dotknięty problemami mieszkaniowymi:

   a) stosunek cen do dochodów jest równy progowi wynoszącemu osiem lub przekracza ten próg, odpowiadający ośmioletniemu dochodowi do dyspozycji na mieszkańca potrzebnemu do zakupu lokalu mieszkalnego o średniej wielkości w zasobie mieszkaniowym na danym obszarze;

   b) stosunek cen do dochodów wzrósł w okresie obejmującym ostatnie 10 lat, dla których dostępne są dane;

   c) na podstawie oceny następujących elementów można stwierdzić, że w przypadku niewprowadzenia środka problemy mieszkaniowe prawdopodobnie nie zmniejszą się w ciągu trzech lat następujących po jego przyjęciu:

      i) dynamika populacji;

      ii) podaż mieszkań;

      iii) popyt na mieszkania.

2. Jeżeli stosunek cen do dochodów jest równy progowi wynoszącemu 10 lub przekracza ten próg, ust. 1 lit. b) nie ma zastosowania.

3. Przy ocenie, czy dany obszar spełnia kryteria określone w ust. 1, właściwy organ opiera się na obiektywnych, przejrzystych i możliwych do zweryfikowania danych oraz stosuje uznane zasady statystyczne.

4. Stosunek cen do dochodów oblicza się z wykorzystaniem danych, progów, wskaźników i metodyki określonych w załączniku. Właściwe organy mogą korzystać z alternatywnych danych o większym stopniu szczegółowości, pod warunkiem że są w stanie wykazać, iż obliczony na ich podstawie stosunek cen do dochodów jest zgodny z progami, o których mowa w ust. 1 lit. a) i ust. 2.

5. Komisja jest uprawniona do przyjmowania aktów delegowanych zgodnie z art. 15 w celu zmiany ust. 1 lit. a) i ust. 2 niniejszego artykułu w odniesieniu do progów oraz załącznika w odniesieniu do danych, progów, wskaźników i metodyki stosowanych do obliczeń, jeżeli obiektywne zmiany sytuacji, potwierdzone odpowiednimi danymi statystycznymi lub innymi wiarygodnymi dowodami, powodują konieczność takich zmian w celu zapewnienia dokładnego pomiaru skali presji związanych z przystępnością cenową mieszkań.

Artykuł 7

Zakres terytorialny obszaru dotkniętego problemami mieszkaniowymi

Zakres terytorialny obszaru dotkniętego problemami mieszkaniowymi, o którym mowa w art. 6, nie może wykraczać poza to, co jest konieczne do zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań. Obszarami takimi mogą być dzielnice, gminy, obszary metropolitalne, miejskie obszary funkcjonalne, aglomeracje, obszary wiejskie lub części takich obszarów.

Artykuł 8

Niedyskryminacja

Środki nie mogą prowadzić do bezpośredniej ani pośredniej dyskryminacji obywateli państw członkowskich ze względu na przynależność państwową ani, w przypadku osób prawnych mających siedzibę w państwie członkowskim, ze względu na państwo członkowskie ich siedziby.

Artykuł 9

Konieczność

1. Środki można wprowadzać wyłącznie wtedy, gdy są uzasadnione potrzebą zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi, o których mowa w art. 6.

2. Właściwy organ wprowadza środki, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. a), wyłącznie wówczas, gdy jest w stanie wykazać, że świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na obszarze dotkniętym problemami mieszkaniowymi wywierało istotny niekorzystny wpływ na dostępność lub przystępność cenową mieszkań na tym obszarze przez co najmniej trzy lata poprzedzające wprowadzenie środka. Właściwy organ uwzględnia, jeżeli są dostępne, dane uzyskane na podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028.

3. Właściwy organ wprowadza środki, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b), wyłącznie wówczas, gdy jest w stanie wykazać, że nabywanie i użytkowanie gruntów i nieruchomości mieszkalnych do celów innych niż jako główne miejsce zamieszkania na obszarze dotkniętym problemami mieszkaniowymi wywierało istotny niekorzystny wpływ na dostępność lub przystępność cenową mieszkań na tym obszarze przez co najmniej trzy lata poprzedzające wprowadzenie środka.

4. Środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b), dotyczących długotrwałych pustostanów nie stosuje się, jeżeli niezamieszkiwanie nieruchomości jest uzasadnione, w tym czasową nieobecnością z powodu pracy, nauki lub szkolenia, względami zdrowotnymi, toczącym się postępowaniem spadkowym, przeszkodą prawną uniemożliwiającą zamieszkanie lub niezdatnością nieruchomości do zamieszkania.

Artykuł 10

Proporcjonalność

1. Środki muszą być odpowiednie do osiągnięcia zamierzonego celu, nie mogą wykraczać poza to, co jest konieczne do jego osiągnięcia, i muszą spełniać następujące wymogi:

   a) ich zakres terytorialny jest ograniczony do obszaru dotkniętego problemami mieszkaniowymi i, w stosownych przypadkach, dostosowany do różnego nasilenia tych problemów w obrębie tego obszaru;

   b) opierają się na ocenie, z której wynika, że żaden inny, mniej restrykcyjny środek nie pozwoliłby w rozsądnym terminie poprawić przystępności cenowej i dostępności mieszkań w równie skuteczny sposób;

   c) są zgodne z zasadami pewności prawa i ochrony uzasadnionych oczekiwań;

d) w przypadku środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. a), są one dostosowane do tych form działalności w zakresie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, które ze względu na swoją skalę, częstotliwość lub komercyjny charakter z większym prawdopodobieństwem ograniczają dostępność mieszkań przeznaczonych do długoterminowego zamieszkania;

e) w przypadku środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. a), właściwy organ stosuje i egzekwuje rozporządzenie (UE) 2024/1028 na danym obszarze geograficznym, w szczególności jego przepisy dotyczące rejestracji, w tym zawieszania ważności i wycofywania numerów identyfikacyjnych, weryfikacji, udostępniania danych oraz nakazów usunięcia ofert bez numeru identyfikacyjnego, z nieważnym numerem identyfikacyjnym lub w przypadku niewłaściwego użycia numeru identyfikacyjnego bądź zablokowania dostępu do takich ofert;

f) w przypadku środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b), w zakresie, w jakim nakładają one ograniczenia na nabywanie nieruchomości mieszkalnych i gruntów, mają one zastosowanie wyłącznie do nieruchomości i gruntów nabytych po dniu rozpoczęcia stosowania danego środka;

g) w przypadku środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 lit. b), dotyczących długotrwałych pustostanów, są one dostosowane, na podstawie obiektywnych kryteriów, do charakteru i skali długotrwałych pustostanów, które z największym prawdopodobieństwem ograniczają dostępność mieszkań przeznaczonych do długoterminowego zamieszkania, z uwzględnieniem w szczególności liczby lokali mieszkalnych należących do tego samego właściciela na danym obszarze, okresu, przez jaki pozostają one niezamieszkane, lub faktu ich nabycia przez osoby prawne.

2. Do celów ust. 1, jeżeli środki wpływają na istniejące sytuacje zgodne z prawem, przewiduje się w nich odpowiednie rozwiązania przejściowe.

Artykuł 11

Gwarancje proceduralne i kontrola sądowa

Osoby fizyczne i prawne, których dotyczą środki wprowadzone na podstawie art. 5, mają dostęp do odpowiednich gwarancji proceduralnych i skutecznej kontroli sądowej tych środków, w tym do możliwości zakwestionowania ocen przeprowadzonych przez właściwy organ w celu zapewnienia zgodności z art. 6–10.

Artykuł 12

Okres obowiązywania i przegląd środków

1. Środki wprowadza się na okres nieprzekraczający pięciu lat. Okres ich obowiązywania można przedłużyć, jeżeli po przeprowadzeniu przeglądu, o którym mowa w ust. 2, właściwy organ stwierdzi, że wymogi określone w art. 6–10 są nadal spełnione.

2. Właściwy organ regularnie dokonuje przeglądu środka, o którym mowa w art. 5, w celu ustalenia, czy nadal spełnia on wymogi określone w art. 6–10. Pierwszy przegląd przeprowadza się w ciągu pięciu lat od dnia wprowadzenia środka.

3. Jeżeli w wyniku przeglądu właściwy organ stwierdzi, że dany środek nie spełnia już wymogów określonych w art. 6–10, wycofuje go bez zbędnej zwłoki.

Artykuł 13

Publikowanie środków

1. Właściwy organ udostępnia publicznie informacje o każdym środku wprowadzonym na podstawie art. 5, a także o przedłużeniu okresu jego obowiązywania, jego zmianie lub wycofaniu, zanim środek ten wejdzie w życie.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, obejmują:

   a) oceny przeprowadzone przez właściwy organ w celu zapewnienia zgodności z art. 6–10;

   b) dokładny zakres terytorialny obszaru dotkniętego problemami mieszkaniowymi oraz danego środka;

   c) okres obowiązywania środka.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

Artykuł 14

Obowiązujące środki

Niniejszego rozporządzenia nie stosuje się do środków wprowadzonych przed dniem [*Urząd Publikacji: proszę wstawić datę = data wejścia w życie*] r. Właściwy organ może jednak dokonać przeglądu takich środków zgodnie z niniejszym rozporządzeniem.

Artykuł 15

Wykonywanie przekazanych uprawnień

1. Powierzenie Komisji uprawnień do przyjmowania aktów delegowanych podlega warunkom określonym w art. 6 ust. 3.

2. Uprawnienia do przyjmowania aktów delegowanych, o których mowa w art. 6 ust. 3, powierza się Komisji na czas nieokreślony od dnia [*Urząd Publikacji: proszę wstawić datę = data wejścia niniejszego rozporządzenia w życie*] r.

3. Przekazanie uprawnień, o którym mowa w art. 6 ust. 3, może zostać w dowolnym momencie odwołane przez Parlament Europejski lub przez Radę. Decyzja o odwołaniu kończy przekazanie określonych w niej uprawnień. Decyzja o odwołaniu staje się skuteczna następnego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* lub w późniejszym terminie określonym w tej decyzji. Nie wpływa ona na ważność już obowiązujących aktów delegowanych.

4. Przed przyjęciem aktu delegowanego Komisja konsultuje się z ekspertami wyznaczonymi przez każde państwo członkowskie zgodnie z zasadami określonymi w Porozumieniu międzyinstytucjonalnym z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie lepszego stanowienia prawa.

5. Niezwłocznie po przyjęciu aktu delegowanego Komisja przekazuje go równocześnie Parlamentowi Europejskiemu i Radzie.

6. Akt delegowany przyjęty na podstawie art. 6 ust. 3 wchodzi w życie tylko wówczas, gdy ani Parlament Europejski, ani Rada nie wyraziły sprzeciwu w terminie dwóch miesięcy od przekazania tego aktu Parlamentowi Europejskiemu i Radzie, lub gdy, przed upływem tego terminu, zarówno Parlament Europejski, jak i Rada poinformowały Komisję, że nie wniosą sprzeciwu. Termin ten przedłuża się o dwa miesiące z inicjatywy Parlamentu Europejskiego lub Rady.

Artykuł 16

Ocena

Do dnia [*Urząd Publikacji: proszę wstawić datę: ten sam dzień i miesiąc co data wejścia w życie + 5 lat*] r. Komisja przeprowadzi ocenę wpływu niniejszego rozporządzenia na funkcjonowanie rynku wewnętrznego oraz na przystępność cenową i dostępność mieszkań oraz przedłoży sprawozdanie z głównych ustaleń Parlamentowi Europejskiemu, Radzie, Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu i Komitetowi Regionów.

Artykuł 17

Wejście w życie i rozpoczęcie stosowania

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

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

Sporządzono w Brukseli dnia r.

W imieniu Parlamentu Europejskiego	*W imieniu Rady*
Przewodnicząca	*Przewodniczący*

OCENA SKUTKÓW FINANSOWYCH I CYFROWYCH REGULACJI

Spis treści

1. KONTEKST WNIOSKU ... 2
- Przyczyny i cele wniosku ... 2
- Problem i jego przyczyny ... 4
- Spójność z przepisami obowiązującymi w tej dziedzinie polityki ... 5
- Spójność z innymi politykami Unii ... 5

2. PODSTAWA PRAWNA, POMOCNICZOŚĆ I PROPORCJONALNOŚĆ ... 6
- Podstawa prawna ... 6
- Pomocniczość (w przypadku kompetencji niewyłącznych) ... 6
- Proporcjonalność ... 7
- Wybór instrumentu ... 8

3. WYNIKI OCEN EX POST, KONSULTACJI Z ZAINTERESOWANYMI STRONAMI I OCEN SKUTKÓW ... 8
- Konsultacje z zainteresowanymi stronami ... 8
- Gromadzenie i wykorzystanie wiedzy eksperckiej ... 9
- Ocena skutków ... 9
- Sprawność regulacyjna i uproszczenie ... 10
- Prawa podstawowe ... 11

4. WPŁYW NA BUDŻET ... 11
- Plany wdrożenia i monitorowanie, ocena i sprawozdania ... 11
- Szczegółowe objaśnienia poszczególnych przepisów wniosku ... 12

1. STRUKTURA WNIOSKU/INICJATYWY ... 22

1.1. Tytuł wniosku/inicjatywy ... 22

1.2. Obszary polityki, których dotyczy wniosek/inicjatywa ... 22

1.3. Cel(e) ... 22

1.3.1. Cel(e) ogólny(-e) ... 22

1.3.2. Cel(e) szczegółowy(-e) ... 22

1.3.3. Oczekiwane wyniki i wpływ ... 22

1.3.4. Wskaźniki dotyczące realizacji celów ... 23

1.4. Wniosek/inicjatywa dotyczy: ... 25

1.5. Uzasadnienie wniosku/inicjatywy ... 25

1.5.1. Potrzeby, które należy zaspokoić w perspektywie krótko- lub długoterminowej, w tym szczegółowy terminarz przebiegu realizacji inicjatywy ... 25

1.5.2. Wartość dodana z tytułu zaangażowania Unii Europejskiej (może wynikać z różnych czynników, na przykład korzyści koordynacyjnych, pewności prawa, większej

efektywności lub komplementarności). Na potrzeby tej sekcji „wartość dodaną z tytułu zaangażowania Unii Europejskiej” należy rozumieć jako wartość wynikającą z unijnej interwencji, wykraczającą poza wartość, która zostałaby wytworzona przez same państwa członkowskie. 25
1.5.3. Główne wnioski wyciągnięte z podobnych działań 26
1.5.4. Spójność z wieloletnimi ramami finansowymi oraz możliwa synergia z innymi właściwymi instrumentami 27
1.5.5. Ocena różnych dostępnych możliwości finansowania, w tym możliwości przegrupowania środków 27
1.6. Czas trwania wniosku/inicjatywy i jego/jej wpływu finansowego 27
1.7. Planowane metody wykonania budżetu 27
2. ŚRODKI ZARZĄDZANIA 28
2.1. Zasady nadzoru i sprawozdawczości 28
2.2. System zarządzania i kontroli 29
2.2.1. Uzasadnienie dla proponowanych metod wykonania budżetu, mechanizmów finansowania wykonania, sposobów dokonywania płatności i strategii kontroli 29
2.2.2. Informacje dotyczące zidentyfikowanego ryzyka i systemów kontroli wewnętrznej ustanowionych w celu jego ograniczenia 29
2.2.3. Oszacowanie i uzasadnienie efektywności kosztowej kontroli (relacja kosztów kontroli do wartości zarządzanych funduszy powiązanych) oraz ocena prawdopodobnego ryzyka błędu (przy płatności i przy zamykaniu) 29
2.3. Środki zapobiegania nadużyciom finansowym i nieprawidłowościom 30
3. SZACUNKOWY WPŁYW FINANSOWY WNIOSKU/INICJATYWY 31
3.1. Działy wieloletnich ram finansowych i linie budżetowe po stronie wydatków, na które wniosek/inicjatywa ma wpływ 31
3.2. Szacunkowy wpływ finansowy wniosku na środki 33
3.2.1. Podsumowanie szacunkowego wpływu na środki operacyjne 33
3.2.1.1. Środki z uchwalonego budżetu 33
3.2.2. Szacowany produkt finansowany ze środków operacyjnych (nie wypełniać w przypadku agencji zdecentralizowanych) 36
3.2.3. Podsumowanie szacunkowego wpływu na środki administracyjne 38
3.2.3.1. Środki z uchwalonego budżetu 38
3.2.4. Szacowane zapotrzebowanie na zasoby ludzkie 38
3.2.4.1. Finansowane z uchwalonego budżetu 39
3.2.5. Przegląd szacowanego wpływu na inwestycje związane z technologiami cyfrowymi 41
3.2.6. Zgodność z obowiązującymi wieloletnimi ramami finansowymi 42
3.2.7. Udział osób trzecich w finansowaniu 43
3.3. Szacunkowy wpływ na dochody 43
4. Wymiar cyfrowy 46

4.1. Wymogi cyfrowe 46
4.2. Dane 47
4.3. Rozwiązania cyfrowe 49
4.4. Ocena interoperacyjności 50
4.5. Środki wspierające cyfrowe wdrażanie 51

1. STRUKTURA WNIOSKU/INICJATYWY

1.1. Tytuł wniosku/inicjatywy

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiające ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (akt w sprawie przystępnych cenowo mieszkań)

1.2. Obszary polityki, których dotyczy wniosek/inicjatywa

Przystępne cenowo mieszkania

Rynek wewnętrzny

Lepsze stanowienie prawa i kształtowanie polityki w oparciu o dowody

Dane i monitorowanie

1.3. Cel(e)

1.3.1. Cel(e) ogólny(-e)

Cel ogólny nr 1: zwiększenie pewności prawa, przejrzystości i przewidywalności co do zgodności z prawem Unii środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny.

Cel ogólny nr 2: zapewnienie, aby ograniczenia wpływające na rynek wewnętrzny były proporcjonalne i stosowane wyłącznie w ostateczności, dzięki wspólnemu podejściu metodycznemu, które skłania organy publiczne do uwzględniania zarówno środków po stronie popytu, jak i podaży mieszkań, w granicach kompetencji UE.

1.3.2. Cel(e) szczegółowy(-e)

Cel szczegółowy nr

Cel szczegółowy nr 1.1: zapewnienie, aby obszary dotknięte problemami mieszkaniowymi identyfikowano przy użyciu wspólnych, opartych na dowodach i przejrzystych kryteriów służących ustaleniu, kiedy sytuacja w zakresie przystępności cenowej i dostępności mieszkań może uzasadniać interwencję publiczną.

Cel szczegółowy nr 1.2: ustanowienie wspólnych wymogów proceduralnych dotyczących proporcjonalności konkretnych interwencji związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny.

Cel szczegółowy nr 2.1: wsparcie właściwych organów w określaniu odpowiednich środków służących zwiększeniu podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wokół takich obszarów.

1.3.3. Oczekiwane wyniki i wpływ

Należy wskazać, jakie efekty przyniesie wniosek/inicjatywa beneficjentom/grupie docelowej.

Główne bezpośrednie korzyści wynikające z wniosku to większa pewność prawa, przejrzystość, przewidywalność i spójność stosowania prawa Unii. Dzięki wspólnej metodyce, gwarancjom proceduralnym, wymogom dotyczącym publikacji i okresowemu przeglądowi właściwym organom łatwiej byłoby identyfikować

obszary dotknięte problemami mieszkaniowymi, a ocena, czy ograniczenia związane z mieszkalnictwem wpływające na swobody rynku wewnętrznego są uzasadnione i proporcjonalne, opierałaby się na jaśniejszych i bardziej uporządkowanych podstawach. Należy się spodziewać, że dzięki temu zmniejszą się niepewność regulacyjna, obciążenia administracyjne, koszty przestrzegania przepisów oraz liczba możliwych do uniknięcia sporów sądowych dotyczących właściwych organów, obywateli i podmiotów gospodarczych. Dane udostępniane na podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028 dostarczyłyby, w stosownych przypadkach, dodatkowych dowodów pozwalających ocenić wpływ działalności w zakresie najmu krótkoterminowego na lokalne presje mieszkaniowe. Wpływ na przystępność cenową i dostępność mieszkań byłby pośredni i lokalny, a jego skala zależałaby od decyzji dotyczących wdrażania podejmowanych przez właściwe organy oraz ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Mieszkańcy obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi mogą odnieść korzyści, jeżeli wprowadzeniu lepiej ukierunkowanych środków towarzyszą działania służące usuwaniu barier ograniczających podaż mieszkań.

1.3.4. Wskaźniki dotyczące realizacji celów

Należy wskazać wskaźniki stosowane do monitorowania postępów i osiągnięć.

Monitorowanie będzie dotyczyć funkcjonowania ram zarządzania, w tym stosowania i przeglądu kryteriów oceny występowania problemów mieszkaniowych, dostępności i wykorzystywania dowodów stanowiących podstawę identyfikacji obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi i wprowadzanych środków, zmian liczby i podstaw zaskarżeń, w tym skutecznych zaskarżeń związanych z uchybieniami dowodowymi lub proceduralnymi, których usunięciu służą przepisy rozporządzenia, a także tego, czy w lokalnych działaniach podejmowanych w odpowiedzi na problemy mieszkaniowe uwzględnia się kwestie podaży mieszkań.

Wskaźnik	Cel	Poziom bazowy	Wartość docelowa	Źródło danych
KPI nr 1: odsetek właściwych organów dokonujących oceny występowania problemów mieszkaniowych na podstawie wspólnych kryteriów	Skuteczność – czy dzięki inicjatywie uda się skłonić organy lokalne do opierania oceny na proponowanych kryteriach	0 % Istniejących obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi nie można uznać za poziom bazowy dla tego KPI, ponieważ w przypadku każdego z nich stosuje się podejście inne niż proponowane	100 %	Publikacje państw członkowskich/właściwych organów; publikacje środków na szczeblu krajowym lub lokalnym

		.		
KPI nr 2: odsetek środków, których okres obowiązywania przedłużono lub które wycofano zgodnie z ustanowionymi ramami	Wpływ i skuteczność – czy dzięki inicjatywie środki pozostają w mocy wyłącznie wtedy, gdy ich utrzymanie jest uzasadnione presjami mieszkaniowymi	Liczba obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi zidentyfikowanych przy zastosowaniu wspólnych kryteriów ustanowionych w ramach nowej inicjatywy	75 %	Publikacje państw członkowskich/właściwych organów; publikacje środków na szczeblu krajowym lub lokalnym
KPI nr 3: zmniejszenie liczby sporów sądowych i skutecznych zaskarżeń (liczba bezwzględna i odsetek)	Wpływ i efektywność – czy dzięki inicjatywie zmniejszają się niepewność prawa, ryzyko sporów sądowych i związane z nimi obciążenia administracyjne	Nie dotyczy	Wymierne zmniejszenie w okresie objętym oceną liczby skutecznych zaskarżeń z powodu niewystarczającej zasadności, dyskryminacji lub nieproporcjonalności	Krajowe bazy danych sądów; administracyjne organy odwoławcze; rozpatrywanie skarg przez Komisję
KPI nr 4: odsetek środków, którym towarzyszą środki służące zwiększeniu podaży mieszkań (liczba bezwzględna i odsetek)	Wpływ i skuteczność Dzięki rozwiązaniom przewidzianym w inicjatywie właściwe organy mogą skuteczniej dobierać interwencje dostosowane	0 % Istniejących obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi nie można uznać za poziom bazowy dla tego KPI, ponieważ w przypadku każdego	Liczba planów dotyczących przystępności cenowej mieszkań lub równoważnych środków służących zwiększeniu podaży mieszkań na obszarach dotkniętych problemami	Publikacje państw członkowskich/właściwych organów; publikacje środków na szczeblu krajowym lub lokalnym

	do lokalnej sytuacji mieszkaniowej, które skutecznie i proporcjonalnie przyczyniają się do rozwiązania stwierdzonych presji mieszkaniowych	z nich stosuje się podejście inne niż proponowane.	mieszkaniowymi z czasem wzrasta	

1.4. Wniosek/inicjatywa dotyczy:

☒ nowego działania

¨ nowego działania, będącego następstwem projektu pilotażowego/działania przygotowawczego[19]

¨ przedłużenia bieżącego działania

¨ połączenia lub przekształcenia co najmniej jednego działania pod kątem innego/nowego działania

1.5. Uzasadnienie wniosku/inicjatywy

1.5.1. Potrzeby, które należy zaspokoić w perspektywie krótko- lub długoterminowej, w tym szczegółowy terminarz przebiegu realizacji inicjatywy

We wniosku ustanowiono wspólne unijne ramy regulujące dokonywaną na gruncie prawa Unii ocenę środków wprowadzanych przez właściwe organy w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań, jeżeli środki te wpływają na rynek wewnętrzny. We wniosku określono wspólną metodykę oceny występowania problemów mieszkaniowych oraz wspólne wymogi proceduralne dotyczące zasadności, proporcjonalności, przejrzystości i przeglądu tych środków.

Po wejściu rozporządzenia w życie organy państw członkowskich będą odpowiedzialne za jego stosowanie oraz przestrzeganie określonych w nim wymogów dotyczących publikacji i przeglądu. Komisja będzie wspierać wdrażanie, udostępniając odpowiednie dane, w tym w stosownych przypadkach za pośrednictwem bazy danych Mapadomo, opracowując wytyczne i ułatwiając wymianę informacji z państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami.

Po rozpoczęciu stosowania rozporządzenia właściwe organy mogą wprowadzać, zmieniać lub poddawać przeglądowi środki zgodnie ze wspólnymi ramami ustanowionymi w rozporządzeniu. Komisja będzie monitorować wdrażanie i stosowanie rozporządzenia oraz oceniać jego skuteczność zgodnie z klauzulą przeglądową.

1.5.2. Wartość dodana z tytułu zaangażowania Unii Europejskiej (może wynikać z różnych czynników, na przykład korzyści koordynacyjnych, pewności prawa, większej

[19] O którym mowa w art. 58 ust. 2 lit. a) lub b) rozporządzenia finansowego.

efektywności lub komplementarności). Na potrzeby tej sekcji „wartość dodaną z tytułu zaangażowania Unii Europejskiej" należy rozumieć jako wartość wynikającą z unijnej interwencji, wykraczającą poza wartość, która zostałaby wytworzona przez same państwa członkowskie.

Przyczyny działania na poziomie unijnym (*ex ante*)

Potrzeba działania na poziomie Unii wynika z faktu, że choć polityka mieszkaniowa pozostaje przede wszystkim w kompetencji szczebla krajowego, regionalnego i lokalnego, to warunki zgodności środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny, z prawem Unii są regulowane przez przepisy UE, których wykładni dokonuje Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej.

Orzecznictwo TSUE jest nadal ograniczone i dotyczy konkretnych spraw, dlatego nie można na jego podstawie ustanowić wspólnych metodyk identyfikowania problemów mieszkaniowych, oceny związków przyczynowych, określania zakresu terytorialnego i okresu obowiązywania ani oceny skuteczności. Na podstawie tego orzecznictwa nie ustanowiono i nie można ustanowić wspólnej metodyki ani ram proceduralnych oceny występowania problemów mieszkaniowych lub wykazywania zasadności środków związanych z mieszkalnictwem, które wpływają na rynek wewnętrzny. Również poszczególne państwa członkowskie, działając samodzielnie, nie są w stanie zapewnić spójnego i jednolitego podejścia.

Oczekiwana wygenerowana unijna wartość dodana (*ex post*)

Wartość dodana działania Unii polega zatem na ustanowieniu wspólnych ram proceduralnych, które godzą elastyczność na szczeblu lokalnym ze wspólnymi gwarancjami zapewniającymi spójność z prawem Unii. W ramach inicjatywy nie tworzy się nowego obszaru kompetencji Unii ani nowego obowiązku oceny środków związanych z mieszkalnictwem. Za jej pomocą ustanawia się natomiast wspólną metodykę i ramy proceduralne stosowania obowiązujących wymogów prawa Unii. W ramach inicjatywy określa się wspólne warunki identyfikowania problemów mieszkaniowych oraz oceny zasadności i proporcjonalności środków związanych z mieszkalnictwem, przy jednoczesnym zachowaniu swobody właściwych organów w podejmowaniu decyzji o tym, czy interwencja jest konieczna, jakie środki należy wprowadzić i w jaki sposób je ukształtować. Rozwiązania przewidziane w inicjatywie zwiększają pewność prawa, przejrzystość i przewidywalność, nie prowadząc przy tym do harmonizacji merytorycznych rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej ani do zastępowania kompetencji krajowych, regionalnych lub lokalnych.

1.5.3. Główne wnioski wyciągnięte z podobnych działań

Doświadczenia zdobyte przy wdrażaniu przepisów dotyczących rynku wewnętrznego pokazują, że wspólne ramy prawne są najskuteczniejsze, gdy towarzyszą im opracowywane w odpowiednim czasie wytyczne, zorganizowany dialog z państwami członkowskimi oraz spójne monitorowanie wdrażania. Działania te zmniejszają niepewność prawa, ułatwiają przestrzeganie przepisów i pomagają zapobiegać niepotrzebnym postępowaniom w sprawie uchybienia zobowiązaniom państwa członkowskiego. W związku z tym do wdrożenia wniosku potrzebne są odpowiednie zasoby ludzkie i finansowe, przy czym w możliwie największym stopniu wykorzystana zostanie dotychczasowa wiedza fachowa Komisji i jej istniejące narzędzia cyfrowe.

1.5.4. Spójność z wieloletnimi ramami finansowymi oraz możliwa synergia z innymi właściwymi instrumentami

Wniosek jest zgodny z wieloletnimi ramami finansowymi.

Wydatki dotyczą:

– infrastruktury danych i zarządzania nimi;

– wdrażania, monitorowania i oceny;

– dalszych działań legislacyjnych;

– współpracy z zainteresowanymi stronami.

Koszty są porównywalne z kosztami innych inicjatyw Unii, w ramach których ustanawia się wspólne ramy i infrastrukturę służącą gromadzeniu i wykorzystywaniu dowodów, takich jak statystyki europejskie, zarządzanie danymi i ramy interoperacyjności.

Przy finansowaniu działań służących wsparciu wdrażania niniejszego wniosku będzie można wykorzystać synergie z innymi działaniami horyzontalnymi w dziedzinie modelowania ekonomicznego.

1.5.5. Ocena różnych dostępnych możliwości finansowania, w tym możliwości przegrupowania środków

Po przeprowadzeniu oceny różnych dostępnych możliwości finansowania Komisja stwierdziła, że potrzebne zasoby można pozyskać w drodze przegrupowania środków z odpowiednich programów finansowania mieszkalnictwa w ramach obecnych wieloletnich ram finansowych oraz z części środków z działu 7 przydzielonych innym programom finansowania. W obecnych wieloletnich ramach finansowych nie ma odrębnej linii budżetowej ani programu wydatków przeznaczonego na mieszkalnictwo.

1.6. Czas trwania wniosku/inicjatywy i jego/jej wpływu finansowego

☐ Ograniczony czas trwania

– ☐ Czas trwania wniosku/inicjatywy: od [DD/MM]RRRR r. do [DD/MM]RRRR r.

– ¨ Czas trwania wpływu finansowego: od RRRR r. do RRRR r. w odniesieniu do środków na zobowiązania oraz od RRRR r. do RRRR r. w odniesieniu do środków na płatności.

☒ nieograniczony czas trwania po upływie 20 dni od publikacji wniosku w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*,

– Wdrażanie jako

– a następnie pełne funkcjonowanie.

1.7. Planowane metody wykonania budżetu[20]

☒ Bezpośrednie zarządzanie przez Komisję

[20] Szczegóły dotyczące metod wykonania budżetu oraz odniesienia do rozporządzenia finansowego znajdują się na stronie BUDGpedia: https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx.

– ☒ w ramach jej służb, w tym za pośrednictwem jej pracowników w delegaturach Unii

– ¨ przez agencje wykonawcze

¨ Zarządzanie dzielone z państwami członkowskimi

¨ Zarządzanie pośrednie przez przekazanie zadań związanych z wykonaniem budżetu:

– ¨ państwom trzecim lub organom przez nie wyznaczonym

– ¨ organizacjom międzynarodowym i ich agencjom (wyszczególnić)

– ¨ Europejskiemu Bankowi Inwestycyjnemu i Europejskiemu Funduszowi Inwestycyjnemu

– ¨ organom, o których mowa w art. 70 i 71 rozporządzenia finansowego

– ¨ organom prawa publicznego

– ¨ podmiotom podlegającym prawu prywatnemu, które świadczą usługi użyteczności publicznej, w zakresie, w jakim są im zapewnione odpowiednie gwarancje finansowe

– ¨ podmiotom podlegającym prawu prywatnemu państwa członkowskiego, którym powierzono realizację partnerstwa publiczno-prywatnego i zapewniono odpowiednie gwarancje finansowe

– ¨ podmiotom lub osobom odpowiedzialnym za wykonanie określonych działań w dziedzinie wspólnej polityki zagranicznej i bezpieczeństwa na mocy tytułu V Traktatu o Unii Europejskiej oraz określonym we właściwym podstawowym akcie prawnym

– ¨ podmiotom mającym siedzibę w państwie członkowskim, podlegającym prawu prywatnemu państwa członkowskiego lub prawu Unii i kwalifikującym się, zgodnie z przepisami sektorowymi, do powierzenia im wykonywania środków finansowych Unii lub gwarancji budżetowych, w zakresie, w jakim podmioty te są kontrolowane przez podmioty prawa publicznego lub podmioty podlegające prawu prywatnemu świadczące usługi użyteczności publicznej, a także posiadają odpowiednie gwarancje finansowe w formie odpowiedzialności solidarnej organów kontrolnych lub równoważne gwarancje finansowe, które mogą być ograniczone, w odniesieniu do każdego działania, do maksymalnej kwoty wsparcia Unii.

Uwagi

Nie dotyczy

2. ŚRODKI ZARZĄDZANIA

2.1. Zasady nadzoru i sprawozdawczości

Zadania wykonywane bezpośrednio przez Grupę Zadaniową ds. Mieszkalnictwa (TFH), związane z monitorowaniem wdrażania i stosowania rozwiązań przewidzianych we wniosku, będą realizowane zgodnie z rocznym cyklem planowania i monitorowania stosowanym w Komisji, obejmującym sprawozdawczość w ramach rocznego sprawozdania z działalności DG ENER.

2.2. System zarządzania i kontroli

2.2.1. Uzasadnienie dla proponowanych metod wykonania budżetu, mechanizmów finansowania wykonania, sposobów dokonywania płatności i strategii kontroli

Za wdrażanie rozporządzenia będą odpowiadać przede wszystkim właściwe organy, które zdecydują się wprowadzić objęte jego zakresem środki związane z mieszkalnictwem. W rozporządzeniu nie przewidziano obowiązku tworzenia nowych krajowych struktur administracyjnych ani organów Unii; ustanowiono w nim natomiast wspólne wymogi proceduralne dotyczące oceny, zasadności, proporcjonalności, przejrzystości i przeglądu takich środków.

Po stronie Komisji wdrażanie wniosku będzie wiązało się z zadaniami dotyczącymi wspierania tego procesu, w tym opracowywania wytycznych, dialogu z zainteresowanymi stronami, monitorowania i oceny stosowania rozporządzenia oraz, w stosownych przypadkach, egzekwowania prawa Unii. Zadania te będą wykonywane przez Grupę Zadaniową ds. Mieszkalnictwa i inne właściwe służby Komisji, z wykorzystaniem, w miarę możliwości, istniejących struktur administracyjnych i narzędzi cyfrowych. Proponowana metoda wdrażania stanowi zatem najbardziej efektywny i proporcjonalny sposób osiągnięcia celów inicjatywy, przy jednoczesnym ograniczeniu dodatkowych kosztów administracyjnych.

2.2.2. Informacje dotyczące zidentyfikowanego ryzyka i systemów kontroli wewnętrznej ustanowionych w celu jego ograniczenia

Głównym ryzykiem związanym z wdrażaniem jest niespójne stosowanie rozporządzenia przez właściwe organy, co mogłoby zmniejszyć pewność prawa i przewidywalność w całej Unii. Kolejnym ryzykiem operacyjnym jest możliwość, że dane referencyjne udostępniane za pośrednictwem bazy danych Mapadomo nie będą dostatecznie aktualne, aby można je było wykorzystywać do oceny występowania problemów mieszkaniowych.

Ryzyka te będą ograniczane dzięki opracowywaniu wytycznych Komisji, regularnej wymianie informacji z państwami członkowskimi i zainteresowanymi stronami, monitorowaniu stosowania rozporządzenia oraz, w stosownych przypadkach, korzystaniu z uprawnień Komisji w zakresie egzekwowania prawa wynikających z Traktatów. Komisja zapewni również utrzymanie i okresową aktualizację odpowiednich narzędzi przy wykorzystaniu dostępnych źródeł danych i istniejących zasobów administracyjnych.

2.2.3. Oszacowanie i uzasadnienie efektywności kosztowej kontroli (relacja kosztów kontroli do wartości zarządzanych funduszy powiązanych) oraz ocena prawdopodobnego ryzyka błędu (przy płatności i przy zamykaniu)

Inicjatywa wymaga zarządzania przez służbę Komisji środkami finansowymi niezbędnymi do utrzymania bazy danych, zarządzania nią i zapewnienia jej prawidłowego wykorzystywania; na obecnym etapie nie można jednak oszacować efektywności kosztowej kontroli.

Zadanie powierzone Grupie Zadaniowej ds. Mieszkalnictwa będzie realizowane z wykorzystaniem istniejącego już systemu kontroli i należy się spodziewać, że koszty kontroli pozostaną minimalne.

2.3. Środki zapobiegania nadużyciom finansowym i nieprawidłowościom

Inicjatywa obejmuje finansowanie w ograniczonym zakresie, realizowane w trybie zarządzania bezpośredniego. Na obecnym etapie nie przewiduje się przeprowadzania postępowań o udzielenie zamówienia publicznego (np. do celów monitorowania lub oceny).

DG ENER przyjęła strategię zwalczania nadużyć finansowych (AFS) i plan działania, oparte na strategii Komisji w zakresie zwalczania nadużyć finansowych. Co roku przeprowadza się wewnętrzną ocenę ryzyka, aby wskazać obszary najbardziej narażone na nadużycia finansowe, istniejące mechanizmy kontroli oraz działania niezbędne do zwiększenia zdolności DG ENER i Grupy Zadaniowej ds. Mieszkalnictwa do zapobiegania nadużyciom finansowym, ich wykrywania i usuwania ich skutków.

3. SZACUNKOWY WPŁYW FINANSOWY WNIOSKU/INICJATYWY

Szacunkowy wpływ na wydatki i personel w 2028 r. i w kolejnych latach podano w celach ilustracyjnych i nie przesądza on o kolejnych wieloletnich ramach finansowych. Źródło finansowania i zakres zaangażowania finansowego Unii po 2027 r. pozostają zależne od wyniku negocjacji międzyinstytucjonalnych w sprawie WRF na lata 2028–2034, a następnie będą określane w drodze corocznej procedury budżetowej. Wszystkie środki i przydziały kadrowe począwszy od 2028 r. są orientacyjne.

3.1. Działy wieloletnich ram finansowych i linie budżetowe po stronie wydatków, na które wniosek/inicjatywa ma wpływ

Podstawę wniosku i jego prawidłowego wdrażania stanowić będzie istniejąca baza danych Komisji dotycząca mieszkalnictwa Mapadomo, opracowana wspólnie przez ECFIN i JRC, która zawiera szczegółowe dane na poziomie NUTS 3 i LAU dotyczące zasobów mieszkaniowych i cen transakcyjnych oraz umożliwia stosowanie wskaźnika stosunku cen do dochodów wykorzystywanego do identyfikowania obszarów dotkniętych problemami mieszkaniowymi.

Baza ta jest zatem kluczowym zasobem cyfrowym, dzięki któremu właściwe organy mogą ponownie wykorzystywać porównywalne dane będące w posiadaniu Komisji, a wdrażanie może przebiegać w sposób spójny i oparty na dowodach bez konieczności tworzenia odrębnej bazy danych na potrzeby aktu w sprawie przystępnych cenowo mieszkań. Baza danych wymaga stałego utrzymania i aktualizacji przez pracowników Komisji; zapotrzebowanie na te zasoby wskazano w poniższych tabelach.

Ponadto proponowane wydatki będą niezbędne do wsparcia wdrażania niniejszego wniosku, w tym do współpracy z zainteresowanymi stronami (spotkań z organami lokalnymi i krajowymi oraz prac w grupach roboczych ekspertów), a także do prowadzenia badań i ocen.

- Istniejące linie budżetowe

Według działów wieloletnich ram finansowych i linii budżetowych

Dział wieloletnich ram finansowych	Linia budżetowa	Rodzaj środków	Wkład			
	Numer	Zróżn. / niezróżn.[21]	państw EFTA[22]	krajów kandydujących i potencjalnych kandydatów[23]	innych państw trzecich	pochodzący z pozostałych dochodów przeznaczonych na określony cel
	Kilka linii budżetowych, w tym linia budżetowa 03.0202 – Zwiększenie konkurencyjności przedsiębiorstw,	Zróżn. i niezróżn.	NIE	NIE	NIE	NIE

[21] Środki zróżnicowane/środki niezróżnicowane.

[22] EFTA: Europejskie Stowarzyszenie Wolnego Handlu.

[23] Kraje kandydujące oraz, w stosownych przypadkach, potencjalni kandydaci z Bałkanów Zachodnich.

	w szczególności MŚP, oraz wspieranie ich dostępu do rynków[24]					

[24] Środki potrzebne w 2027 r. zostaną w pełni sfinansowane przez przegrupowanie środków w ramach odpowiednich istniejących programów w działach 1, 2 i 3 wieloletnich ram finansowych. Szacunkowa wysokość środków od 2028 r. ma charakter orientacyjny, a źródło finansowania i zakres pozostają uzależnione od wyniku negocjacji międzyinstytucjonalnych dotyczących WRF na lata 2028–2034.

3.2. Szacunkowy wpływ finansowy wniosku na środki

3.2.1. Podsumowanie szacunkowego wpływu na środki operacyjne

– ¨ Wniosek/inicjatywa nie wiąże się z koniecznością wykorzystania środków operacyjnych

– ☒ Wniosek/inicjatywa wiąże się z koniecznością wykorzystania środków operacyjnych, jak określono poniżej

3.2.1.1. Środki z uchwalonego budżetu

w mln EUR (do trzech miejsc po przecinku)

Dział wieloletnich ram finansowych	Numer	

DG: ENER			Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034
Środki operacyjne											
Linia budżetowa[25]	Środki na zobowiązania	(1a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Środki na płatności	(2a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Linia budżetowa 03.0202 – Zwiększenie konkurencyjności przedsiębiorstw, w szczególności MŚP, oraz wspieranie ich dostępu do rynków	Środki na zobowiązania	(1b)	0,32								0
	Środki na	(2b	0,32								0

[25] Środki potrzebne w 2027 r. zostaną w pełni sfinansowane przez przegrupowanie środków w ramach odpowiednich istniejących programów w działach 1, 2 i 3 wieloletnich ram finansowych, w szczególności w ramach rozdziału 03.02 (Program na rzecz jednolitego rynku) na potrzeby bazy danych Mapadomo oraz linii 06.200401 na potrzeby jej utrzymania. Szacunkowa wysokość środków od 2028 r. ma charakter orientacyjny, a źródło finansowania i zakres pozostają uzależnione od wyniku negocjacji międzyinstytucjonalnych dotyczących WRF na lata 2028–2034.

	płatności	)									
Środki administracyjne finansowane ze środków przydzielonych na określone programy[26]											
Linia budżetowa		(3)									0
OGÓŁEM środki	Środki na zobowiązania	=1a+1b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
dla DG ENER	Środki na płatności	=2a+2b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034
OGÓŁEM środki operacyjne	Środki na zobowiązania	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Środki na płatności	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
OGÓŁEM środki administracyjne finansowane ze środków przydzielonych na określone programy		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[26] Wsparcie techniczne lub administracyjne oraz wydatki na wsparcie realizacji programów lub działań UE (dawne linie „BA”), pośrednie badania naukowe, bezpośrednie badania naukowe.

OGÓŁEM środki na DZIAŁY wieloletnich ram finansowych	Środki na zobowiązania	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Środki na płatności	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034
OGÓŁEM środki operacyjne	Środki na zobowiązania	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Środki na płatności	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
OGÓŁEM środki administracyjne finansowane ze środków przydzielonych na określone programy		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OGÓŁEM środki na DZIAŁY od 1 do 3	Środki na płatności	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
wieloletnich ram finansowych		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Dział wieloletnich ram finansowych			4	„Wydatki administracyjne”[27]							

DG: ENER	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034

[27] Niezbędne środki należy określić na podstawie danych dotyczących średnich rocznych kosztów, dostępnych na odpowiedniej stronie internetowej BUDGpedia.

Ÿ Zasoby ludzkie		0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
Ÿ Pozostałe wydatki administracyjne		0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13
OGÓŁEM DG ENER	Środki	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20

w mln EUR (do trzech miejsc po przecinku)

		Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034
OGÓŁEM środki na DZIAŁY od 1 do 4[28]	Środki na zobowiązania	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
wieloletnich ram finansowych	Środki na płatności	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

Szacunkowy wpływ na wydatki i personel w 2028 r. i w kolejnych latach podano w celach ilustracyjnych i nie przesądza on o kolejnych wieloletnich ramach finansowych. Źródło finansowania i zakres zaangażowania finansowego Unii po 2027 r. pozostają zależne od wyniku negocjacji międzyinstytucjonalnych w sprawie WRF na lata 2028–2034, a następnie będą określane w drodze corocznej procedury budżetowej. Wszystkie środki i przydziały kadrowe począwszy od 2028 r. są orientacyjne.

3.2.2. Szacowany produkt finansowany ze środków operacyjnych (nie wypełniać w przypadku agencji zdecentralizowanych)

Środki na zobowiązania w mln EUR (do trzech miejsc po przecinku)

Określić cele i produkty			Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Wprowadzić taką liczbę kolumn dla poszczególnych lat, jaka jest niezbędna, by odzwierciedlić cały okres wpływu (por. sekcja 1.6)	OGÓŁEM

[28] Działy 1–7 w 2027 r.

ò	PRODUKT																	
	Rodzaj[29]	Średni koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba	Koszt	Liczba ogółem	Koszt całkowity
CEL SZCZEGÓŁOWY nr 1[30]																		
- Produkt																		
- Produkt																		
- Produkt																		
Cel szczegółowy nr 1 – suma cząstkowa																		
CEL SZCZEGÓŁOWY nr 2																		
- Produkt																		
Cel szczegółowy nr 2 – suma cząstkowa																		
OGÓŁEM																		

[29] Produkty odnoszą się do produktów i usług, które mają zostać zapewnione (np. liczba sfinansowanych wymian studentów, liczba kilometrów zbudowanych dróg itp.).

[30] Zgodnie z opisem w sekcji 1.3.2. „Cel(e) szczegółowy(-e)”.

3.2.3. Podsumowanie szacunkowego wpływu na środki administracyjne

– ☐ Wniosek/inicjatywa nie wiąże się z koniecznością wykorzystania środków administracyjnych

– ☒ Wniosek/inicjatywa wiąże się z koniecznością wykorzystania środków administracyjnych, jak określono poniżej

3.2.3.1. Środki z uchwalonego budżetu

ZATWIERDZONE ŚRODKI	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM 2028–2034
DZIAŁ 4									
Zasoby ludzkie	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Pozostałe wydatki administracyjne	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Suma cząstkowa DZIAŁ 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
Poza DZIAŁEM 4									
Zasoby ludzkie	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Pozostałe wydatki o charakterze administracyjnym	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Suma cząstkowa poza DZIAŁEM 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
OGÓŁEM	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Potrzeby w zakresie środków na zasoby ludzkie i inne wydatki o charakterze administracyjnym zostaną pokryte ze środków dyrekcji generalnej już przydzielonych na zarządzanie tym działaniem lub przesuniętych w ramach dyrekcji generalnej, uzupełnionych w razie potrzeby wszelkimi dodatkowymi zasobami, które mogą zostać przydzielone zarządzającej dyrekcji generalnej w ramach procedury rocznego przydziału środków oraz w świetle istniejących ograniczeń budżetowych.

3.2.4. Szacowane zapotrzebowanie na zasoby ludzkie

– ¨ Wniosek/inicjatywa nie wiąże się z koniecznością wykorzystania zasobów ludzkich

– ☒ Wniosek/inicjatywa wiąże się z koniecznością wykorzystania zasobów ludzkich, jak określono poniżej

3.2.4.1. Finansowane z uchwalonego budżetu

Wartości szacunkowe należy wyrazić w ekwiwalentach pełnego czasu pracy (EPC)[31]

ZATWIERDZONE ŚRODKI		Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034
Stanowiska przewidziane w planie zatrudnienia (stanowiska urzędników i pracowników zatrudnionych na czas określony)									
20 01 02 01 (w centrali i w biurach przedstawicielstw Komisji)		3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (w delegaturach UE)		0	0	0	0	0	0	0	0
(pośrednie badania naukowe)		0	0	0	0	0	0	0	0
(bezpośrednie badania naukowe)		0	0	0	0	0	0	0	0
Inna linia budżetowa (określić)		0	0	0	0	0	0	0	0
Personel zewnętrzny (w EPC)									
20 02 01 (CA, SNE z globalnej koperty finansowej)		0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (CA, LA, SNE i JPD w delegaturach UE)		0	0	0	0	0	0	0	0
Linia budżetowa na wsparcie adm.	w centrali	0	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.YY.YY]	w delegaturach UE	0	0	0	0	0	0	0	0
(CA, SNE – pośrednie badania naukowe)		0	0	0	0	0	0	0	0
(CA, SNE – bezpośrednie badania naukowe)		0	0	0	0	0	0	0	0

[31] Proszę określić w tabeli poniżej, ile EPC w ramach wskazanej liczby jest już przydzielonych na zarządzanie tym działaniem lub może zostać przesuniętych w ramach Państwa dyrekcji generalnej oraz jakie są Państwa potrzeby netto.

Inna linia budżetowa (określić) – dział 4	0	0	0	0	0	0	0	0
Inna linia budżetowa (określić) – poza działem 4	0	0	0	0	0	0	0	0
OGÓŁEM	3	3	3	3	3	3	3	3

Personel niezbędny do wdrożenia wniosku (w EPC):

		Personel dodatkowy*		
	Personel już pracujący w służbach Komisji	Finansowany z działu 4 lub ze środków „Badania naukowe”	Finansowany z linii BA	Finansowany z opłat
Stanowiska w planie zatrudnienia	3		Nie dotyczy	
Personel zewnętrzny (CA, SNE, INT)				

Opis zadań do wykonania:

Urzędnicy i pracownicy zatrudnieni na czas określony	Wdrożenie przepisów przewidzianych we wniosku będzie wiązało się z szeregiem nowych zadań dla Komisji, wymagających przeznaczenia odpowiednich zasobów, aby zapewnić skuteczne i terminowe wdrożenie tych przepisów. Zadania te mają charakter przekrojowy i obejmują koordynację polityki, monitorowanie i ocenę, dalsze działania legislacyjne, współpracę z zainteresowanymi stronami oraz zarządzanie danymi w obszarach przystępności cenowej mieszkań, rynku wewnętrznego i kształtowania polityki w oparciu o dowody. Przydzielenie DG ENER trzech stałych stanowisk urzędniczych (grupa funkcyjna AD) (3 EPC) jest niezbędne do zapewnienia długoterminowego zarządzania nowymi ramami ustanowionymi na podstawie wniosku oraz koordynacji tych ram i nadzoru regulacyjnego nad nimi. Obejmuje to wspieranie wdrażania rozporządzenia, monitorowanie jego stosowania w państwach członkowskich, zapewnianie spójności z szerszymi ramami prawnymi Unii (w tym z Traktatami, dyrektywą usługową i rozporządzeniem (UE) 2024/1028) oraz dalsze działania związane z wdrażaniem zalecenia Komisji w sprawie przystępności cenowej mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi. Zasoby te służyłyby w szczególności realizacji następujących zadań: 1. Monitorowanie, wdrażanie i ocena (1,5 EPC) - koordynacja całości wdrażania w państwach członkowskich przez właściwe organy i inne odpowiednie zainteresowane

	strony; - monitorowanie wdrażania rozporządzenia i przygotowanie sprawozdania z oceny do 2031 r.; - zapewnianie spójności z szerszymi przepisami dotyczącymi rynku wewnętrznego (TFUE, dyrektywą usługową, rozporządzeniem w sprawie krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych); - koordynacja działań z DG GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN itd.; - dalsze działania związane z wdrażaniem zalecenia Komisji w sprawie przystępności cenowej mieszkań na obszarach dotkniętych problemami mieszkaniowymi. 2. Wdrażanie i egzekwowanie prawa (1 EPC) - udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące wdrażania; - opracowanie wytycznych Komisji; - przygotowanie aktu delegowanego (jeżeli będzie to uzasadnione); - ocena skarg; - w razie potrzeby działania związane z postępowaniami w sprawie uchybienia zobowiązaniom państwa członkowskiego. 3. Współpraca z zainteresowanymi stronami (0,5 EPC) - dialog dotyczący wdrażania; - warsztaty; - wymiana informacji z państwami członkowskimi; - dyskusje w ramach sojuszu na rzecz mieszkalnictwa; - strona internetowa i publikacje; - upowszechnianie wytycznych.
Personel zewnętrzny	

Szacunkowy wpływ na wydatki i personel w 2028 r. i w kolejnych latach podano w celach ilustracyjnych i nie przesądza on o kolejnych wieloletnich ramach finansowych. Źródło finansowania i zakres zaangażowania finansowego Unii po 2027 r. pozostają zależne od wyniku negocjacji międzyinstytucjonalnych w sprawie WRF na lata 2028–2034, a następnie będą określane w drodze corocznej procedury budżetowej. Wszystkie środki i przydziały kadrowe począwszy od 2028 r. są orientacyjne.

3.2.5. Przegląd szacowanego wpływu na inwestycje związane z technologiami cyfrowymi

Obowiązkowo w tabeli poniżej: szacowany wpływ wniosku/inicjatywy na inwestycje związane z technologiami cyfrowymi.

W wyjątkowych przypadkach, jeżeli wymaga tego realizacja wniosku/inicjatywy, we wskazanym wierszu należy podać środki z działu 4.

Środki z działów 1–3 należy podać w wierszu „Wydatki na IT wynikające z realizacji polityki tytułem programów operacyjnych”. Wydatki te odnoszą się do budżetu operacyjnego na ponowne wykorzystanie / zakup / rozwój platform /

narzędzi informatycznych bezpośrednio związanych z realizacją inicjatywy oraz powiązanych z nimi inwestycji (np. licencje, badania, przechowywanie danych). Informacje podane w tej tabeli powinny zgadzać się z informacjami przedstawionymi w sekcji 4 „Wymiar cyfrowy”.

OGÓŁEM środki na IT i technologie cyfrowe	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	OGÓŁEM WRF 2028–2034
DZIAŁ 4									
Wydatki na IT (ponoszone przez organizację)		0	0	0	0	0	0	0	0
Suma cząstkowa DZIAŁ 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Poza DZIAŁEM 4									
Wydatki na IT wynikające z realizacji polityki tytułem programów operacyjnych	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
Suma cząstkowa poza DZIAŁEM 4	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
OGÓŁEM	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500

3.2.6. Zgodność z obowiązującymi wieloletnimi ramami finansowymi

Wniosek/inicjatywa:

– ☒ może zostać w pełni sfinansowany(-a) przez przegrupowanie środków w ramach odpowiedniego działu wieloletnich ram finansowych (WRF)

W 2027 r. finansowanie bazy danych Mapadomo wymagałoby przegrupowania środków w ramach linii budżetowej Programu na rzecz jednolitego rynku.

– Konieczne będzie przegrupowanie środków między dyrekcjami generalnymi w celu zapewnienia DG ENER wsparcia, o które wnioskowano, aby mogła wykonywać zadania wynikające z wymogu opisanego w sekcji 1.5.1. wymaga zastosowania nieprzydzielonego marginesu środków w ramach odpowiedniego działu WRF lub zastosowania specjalnych instrumentów zdefiniowanych w rozporządzeniu w sprawie WRF.

Nie dotyczy

– ¨ wymaga rewizji WRF.

Nie dotyczy

3.2.7. Udział osób trzecich w finansowaniu

Wniosek/inicjatywa:

– ☒ nie przewiduje współfinansowania ze strony osób trzecich

– ¨ przewiduje współfinansowanie ze strony osób trzecich zgodnie z poniższymi szacunkami:

środki w mln EUR (do trzech miejsc po przecinku)

	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034	Ogółem
Określić organ współfinansujący								
OGÓŁEM środki objęte współfinansowaniem								

3.3. Szacunkowy wpływ na dochody

– ☒ Wniosek/inicjatywa nie ma wpływu finansowego na dochody

– ¨ Wniosek/inicjatywa ma wpływ finansowy określony poniżej:

  – ¨ wpływ na zasoby własne

  – ¨ wpływ na dochody inne

  – ¨ wskazać, czy dochody są przypisane do linii budżetowej po stronie wydatków

w mln EUR (do trzech miejsc po przecinku)

Linia budżetowa po stronie dochodów	Środki zapisane w budżecie na bieżący rok budżetowy	Wpływ wniosku/inicjatywy[32]						
		Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Rok 2032	Rok 2033	Rok 2034
Artykuł ….								

W przypadku wpływu na dochody przeznaczone na określony cel należy wskazać linie budżetowe po stronie wydatków, które ten wpływ obejmie.

[32] W przypadku tradycyjnych zasobów własnych (opłaty celne, opłaty wyrównawcze od cukru) należy wskazać kwoty netto, tzn. kwoty brutto po odliczeniu 10 % na poczet kosztów poboru, zgodnie z propozycją zawartą w COM(2025) 574.

Pozostałe uwagi (np. metoda/wzór użyte do obliczenia wpływu na dochody albo inne informacje).

Nie dotyczy

4. WYMIAR CYFROWY

4.1. Wymogi cyfrowe

Odniesienie do wymogu	Opis wymogu	Podmioty, których dotyczy wymóg lub na które wymóg ten ma wpływ	Procesy ogólne	Kategorie
Art. 6, 9, 10 oraz 12	Dowody stanowiące podstawę środków Wymóg, zgodnie z którym właściwe organy decydujące się na wprowadzenie objętych zakresem rozporządzenia środków związanych z mieszkalnictwem muszą przetwarzać i analizować informacje niezbędne do wykazania występowania problemów mieszkaniowych oraz uzasadnienia i przeglądu tych środków, a także okresowo dokonywać ponownej oceny tych informacji. W stosownych przypadkach właściwy organ ponownie wykorzystuje dostępne w formie cyfrowej dane dotyczące najmu krótkoterminowego wygenerowane na podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028 w odniesieniu do środków opisanych w art. 5 ust. 1 lit. a).	Właściwe organy	Przetwarzanie danych, ponowne wykorzystywanie danych	Dane
Art. 13	Publikacja przyjętych środków Właściwe organy mają obowiązek publikować oceny i decyzje stanowiące podstawę środków związanych z mieszkalnictwem, w tym informacje o ich	Właściwe organy, ogół społeczeństwa	Przetwarzanie danych, udostępnianie danych	Dane

	zakresie terytorialnym i okresie obowiązywania.			

4.2. Dane

Rodzaj danych	Odniesienie do wymogu/wymogów	Normy lub specyfikacje (stosownie do przypadku)
Dowody stanowiące podstawę środków	Art. 6, art. 9, art. 10 ust. 1, art. 12	obiektywne, przejrzyste i możliwe do zweryfikowania dane
Publikacja przyjętych środków	Art. 13	Nie dotyczy
Monitorowanie i ocena prowadzone przez Komisję	Art. 16	Nie dotyczy

Powiązanie z europejską strategią w zakresie danych

Inicjatywa jest zgodna z europejską strategią w zakresie danych, ponieważ priorytetowo traktuje wykorzystywanie i ponowne wykorzystywanie istniejących danych oraz ich publiczną dostępność, aby wspierać podejmowanie przez organy publiczne decyzji opartych na dowodach, zamiast tworzyć odrębną architekturę gromadzenia danych.

Powiązanie z zasadą jednorazowości

Zastosowano zasadę jednorazowości. We wniosku nie przewidziano nowych obowiązków przekazywania danych przez obywateli, wynajmujących, platformy ani inne podmioty gospodarcze, jeżeli odpowiednie informacje zostały już zgromadzone na podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028. Przed przystąpieniem do dodatkowego gromadzenia danych właściwe organy mogą korzystać z istniejących unijnych (np. Mapadomo), krajowych, regionalnych i lokalnych danych statystycznych i administracyjnych.

We wniosku nie przewidziano utworzenia nowej usługi cyfrowej, platformy, bazy danych, systemu sprawozdawczości ani mechanizmu rejestracji. We wniosku nie przewidziano również zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani oceny algorytmicznej. Za przeprowadzanie ocen wymaganych na podstawie rozporządzenia nadal odpowiadają właściwe organy.

Przepływ danych

Rodzaj danych	Odniesienia do wymogów	Podmioty dostarczające dane	Podmioty otrzymujące dane	Czynnik uruchamiający wymianę danych	Częstotliwość (jeżeli dotyczy)
Dowody stanowiące podstawę środków, obejmujące ocenę występowania problemów mieszkaniowych, wykazanie wpływu danej działalności na presje mieszkaniowe oraz ocenę proporcjonalności środka. Właściwe organy muszą okresowo dokonywać przeglądu wprowadzonych środków na podstawie aktualnych danych, aby sprawdzić, czy nadal spełnione są warunki uzasadniające te środki oraz czy środki te pozostają konieczne i proporcjonalne. W ramach oceny, w stosownych przypadkach, ponownie wykorzystuje się dane wygenerowane na podstawie rozporządzenia (UE) 2024/1028 w odniesieniu do środków związanych z najmem krótkoterminowym.	Art. 6, art. 9, art. 10 ust. 1, art. 12	Właściwy organ	Ogół społeczeństwa	Decyzja o wprowadzeniu środków ograniczających	Co najmniej raz na pięć lat
Publikacja wprowadzonych środków, obejmująca ocenę wymaganą do ich wprowadzenia, w tym ich zakres terytorialny i okres obowiązywania	Art. 13	Właściwy organ	Ogół społeczeństwa	Wprowadzenie, przedłużenie okresu obowiązywania, zmiana lub wycofanie środka	Co najmniej raz na pięć lat
Komisja będzie monitorować wdrażanie	Art. 16	Komisja	Parlament	20 maja 2031 r.	Brak powtarzalnego

i stosowanie rozporządzenia		Europejska	Europejski, Rada, Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny i Komitet Regionów		cyklu oceny

4.3. Rozwiązania cyfrowe

Rozwiązanie cyfrowe	Odniesienia do wymogów	Podstawowa wymagana funkcjonalność	Organ odpowiedzialny	W jaki sposób zapewniania jest dostępność?	W jaki sposób uwzględniono wymóg ponownego wykorzystania?	Wykorzystanie technologii sztucznej inteligencji (stosownie do przypadku)
Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Rozwiązanie cyfrowe #1

Polityka cyfrowa lub sektorowa (jeżeli mają zastosowanie)	Wyjaśnienie, w jaki sposób te polityki są zgodne
Akt w sprawie sztucznej inteligencji	Nie dotyczy
Ramy UE dotyczące cyberbezpieczeństwa	Nie dotyczy
eIDAS	Nie dotyczy
Jednolity portal cyfrowy oraz IMI	Nie dotyczy
Inne	Nie dotyczy

4.4. Ocena interoperacyjności

Cyfrowa usługa publiczna lub kategoria cyfrowych usług publicznych	Opis	Odniesienia do wymogów	Rozwiązania w zakresie Interoperacyjnej Europy	Inne rozwiązania w zakresie interoperacyjności
Cyfrowa usługa publiczna #1	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Kategoria cyfrowych usług publicznych zgodnie z COFOG #1	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy

Cyfrowa usługa publiczna #1

Ocena	Środki	Potencjalne utrzymujące się bariery (jeśli dotyczy)
Dostosowanie do istniejących polityk cyfrowych i sektorowych. Proszę wymienić mające zastosowanie polityki cyfrowe i sektorowe.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Środki organizacyjne na rzecz sprawnego transgranicznego świadczenia cyfrowych usług publicznych. Proszę wymienić przewidywane	Nie dotyczy	Nie dotyczy

środki zarządzania.		
Środki podjęte w celu zapewnienia wspólnego zrozumienia danych. Proszę wymienić takie środki.	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Stosowanie wspólnie uzgodnionych otwartych specyfikacji i norm technicznych. Proszę wymienić takie środki.	Nie dotyczy	Nie dotyczy

4.5. Środki wspierające cyfrowe wdrażanie

Opis środka	Odniesienia do wymogów	Rola Komisji (jeżeli dotyczy)	Zaangażowane podmioty (jeżeli dotyczy)	Harmonogram (jeżeli dotyczy)
Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy