



2024/1028

29.4.2024

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

(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 ⁽³⁾,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowane przez wynajmujących istnieją od wielu lat i stanowią uzupełnienie innych usług zakwaterowania takich jak hotele, hostele lub pensjonaty. W całej Unii odnotowuje się znaczny wzrost liczby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w wyniku rozwoju gospodarki opartej na platformach cyfrowych. Mimo że usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych stwarzają wiele możliwości dla najemców, wynajmujących i całego ekosystemu turystycznego, ich szybki rozwój sprawia również, że – w szczególności społeczności lokalne i organy publiczne – muszą się mierzyć z obawami i wyzwaniem, takimi jak spadek liczby dostępnych na rynku mieszkań na wynajem długoterminowy oraz wzrost czynszów i cen nieruchomości mieszkalnych. Niniejsze rozporządzenie skupia się na jednym z głównych wyzwań, którym jest brak wiarygodnych informacji na temat usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, takich jak tożsamość wynajmującego, miejsce oferowania usług oraz czas ich trwania. Taki brak informacji utrudnia organom ocenę rzeczywistego wpływu tych usług oraz opracowanie i egzekwowanie odpowiednich i proporcjonalnych rozwiązań politycznych.
- (2) Organy publiczne na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym coraz częściej wdrażają środki, dzięki którym mogą uzyskać informacje od wynajmujących i platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, wprowadzając systemy rejestracji i inne wymogi w zakresie przejrzystości, w tym na platformach internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Wewnątrz państw członkowskich i między nimi występują jednak znaczne różnice dotyczące zobowiązań prawnych w zakresie generowania danych i dzielenia się nimi pod względem ich zakresu i częstotliwości, a także pod względem odpowiednich procedur. Znaczna większość platform internetowych pośredniczących w świadczeniu usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych świadczy swoje usługi ponad granicami, a nawet na całym rynku wewnętrznym. Z uwagi na rozbieżność w zakresie przejrzystości i wymogów dzielenia się danymi pełne wykorzystanie potencjału usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych jest utrudnione, co negatywnie wpływa na właściwe funkcjonowanie rynku wewnętrznego. Aby zapewnić sprawiedliwe, jednoznaczne i przejrzyste świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na rynku wewnętrznym, w ramach zrównoważonego ekosystemu turystycznego, który stwarza platformom możliwości, a jednocześnie szanuje cele polityki publicznej, należy ustanowić jednolity i ukierunkowany zbiór przepisów na poziomie Unii.
- (3) W tym celu należy ustanowić zharmonizowane przepisy dotyczące generowania danych na temat usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i dzielenia się nimi, aby organy publiczne uzyskały lepszy dostęp do lepszej jakości danych dotyczących świadczenia tych usług, co z kolei powinno umożliwić organom publicznym opracowanie i wdrożenie polityki dotyczącej takich usług w sposób skuteczny i proporcjonalny.

⁽¹⁾ Dz.U. C 146 z 27.4.2023, s. 29.

⁽²⁾ Dz.U. C 188 z 30.5.2023, s. 19.

⁽³⁾ Stanowisko Parlamentu Europejskiego z dnia 29 lutego 2024 r. (dotychczas nieopublikowane w Dzienniku Urzędowym) oraz decyzja Rady z dnia 18 marca 2024 r.

- (4) Należy ustanowić przepisy harmonizujące wymogi przejrzystości dotyczące świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, w przypadkach gdy państwa członkowskie zdecydują się nałożyć takie wymogi. W związku z tym należy przewidzieć zharmonizowane przepisy dotyczące systemów rejestracji i wymogów w zakresie udostępniania danych dotyczących platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, jeżeli państwa członkowskie zdecydują się wprowadzić takie systemy lub wymogi. Aby harmonizacja była skuteczna oraz aby zapewnić jednolite stosowanie przepisów, państwa członkowskie nie powinny mieć możliwości ustanawiania przepisów dotyczących dostępu do danych pochodzących z platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym wychodzących poza specjalny systemy określony w niniejszym rozporządzeniu. Ma to na celu zagwarantowanie, aby państwa członkowskie nie ustanawiały przepisów w zakresie wniosków o udostępnianie danych bez ustanawiania niezbędnych systemów rejestracji, baz danych i pojedynczych cyfrowych punktów dostępu, oraz ułatwienie proporcjonalnego, zgodnego z zasadami ochrony prywatności i bezpiecznego udostępniania danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym na rynku wewnętrznym. Niniejsze rozporządzenie nie wpływa na kompetencje państw członkowskich w zakresie przyjmowania i utrzymywania wymogów dotyczących dostępu do rynku w odniesieniu do świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych przez wynajmujących, w tym wymogów dotyczących zdrowia i bezpieczeństwa, minimalnych norm jakości lub ograniczeń ilościowych, pod warunkiem że wymogi te są niezbędne i proporcjonalne dla ochrony celów interesu publicznego, zgodnie z postanowieniami Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady ⁽⁴⁾. W kontekście świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zwalczanie niedoboru mieszkań na wynajem zostało uznane przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (zwany dalej „Trybunałem Sprawiedliwości”) za nadrzędny interes publiczny, który uzasadnia przyjęcie niedyskryminacyjnych środków, które są współmierne do założonego celu. Dostępność wiarygodnych danych na ujednoczonych zasadach powinna wesprzeć działania państw członkowskich w zakresie opracowywania polityk i przepisów zgodnych z prawem Unii. Jak jasno wynika bowiem z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości, państwa członkowskie mają obowiązek uzasadnić ewentualne ograniczanie wynajmującym dostępu do rynku na podstawie danych i dowodów.
- (5) Niniejsze rozporządzenie nie ma na celu zapewnienia zgodności z przepisami celnymi ani podatkowymi i nie wpływa na kompetencje państw członkowskich w dziedzinie przestępczości. W związku z tym niniejsze rozporządzenie nie wpływa na kompetencje państw członkowskich lub Unii w tych dziedzinach ani na żadne przyjęte na podstawie takich kompetencji instrumenty prawa Unii lub prawa krajowego w zakresie dostępu do danych, ich udostępniania i wykorzystywania w tych obszarach. Dlatego ewentualne przyszłe wykorzystywanie danych osobowych przetwarzanych na podstawie rozporządzenia do celów egzekwowania prawa lub do celów podatkowych i celnych powinno być zgodne z prawem Unii i prawem krajowym.
- (6) Niniejsze rozporządzenie powinno mieć zastosowanie do działalności polegającej na krótkoterminowym, świadczonym odpłatnie wynajmie umeblowanych lokali mieszkalnych, wykonywanej zawodowo lub niezawodowo oraz w sposób dookreślony prawem krajowym. Z uwagi na różne podejścia przyjęte w państwach członkowskich usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych mogą dotyczyć na przykład pokoju w głównym lub drugim miejscu zamieszkania wynajmującego, lub całego lokalu mieszkalnego na lądzie lub na wodzie, wynajmowanego na ograniczoną liczbę dni rocznie, lub też jednej lub większej liczby nieruchomości zakupionych przez wynajmującego w charakterze inwestycji do celów najmu krótkoterminowego, zazwyczaj na okres krótszy niż rok w ciągu całego roku. Najem umeblowanego lokalu mieszkalnego do zamieszkania przez dłuższy czas, zazwyczaj jeden rok lub dłużej, nie powinien zostać uznany za najem krótkoterminowy. Usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych nie powinny dotyczyć wyłącznie jednostek wynajmowanych w celach turystycznych lub wypoczynkowych, ale powinny obejmować krótkoterminowe pobyty w innych celach, w tym biznesowych lub naukowych.
- (7) Przepisy ustanowione w niniejszym rozporządzeniu nie powinny mieć zastosowania do hoteli i innych podobnych turystycznych obiektów noclegowych, w tym hoteli w resortach wypoczynkowych, hoteli apartamentowych, hosteli czy moteli, ponieważ dane dotyczące tego rodzaju zakwaterowania są zazwyczaj dostępne i dobrze udokumentowane. Przepisami tymi nie powinny być objęte również miejsca zakwaterowania zapewnione na polach kempingowych lub na polach dla pojazdów kempingowych i polach namiotowych, takie jak namioty, przyczepy kempingowe lub pojazdy kempingowe, ponieważ takie miejsca zakwaterowania znajdują się zwykle na wydzielonych obszarach, takich jak pola namiotowe lub pola dla przyczep kempingowych, i nie mają wpływu na budownictwo mieszkaniowe porównywalnego z wpływem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
- (8) Przepisy ustanowione w niniejszym rozporządzeniu powinny mieć zastosowanie do platform internetowych w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 ⁽⁵⁾, które to platformy umożliwiają najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Z zakresu zastosowania niniejszego rozporządzenia należy zatem wykluczyć strony internetowe lub inne środki elektroniczne łączące wynajmujących z najemcami, które nie odgrywają żadnej dalszej roli w zawieraniu bezpośrednich transakcji. Platformy internetowe pośredniczące w nieodpłatnym świadczeniu usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, na przykład platformy internetowe pośredniczące w zamianie lokali mieszkalnych, nie powinny być objęte niniejszymi przepisami, chyba że z uwagi na specyfikę swojego projektu obejmują płatność, co obejmuje też wszelkie formy rekompensaty ekonomicznej.

⁽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).

⁽⁵⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2065 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie jednolitego rynku usług cyfrowych oraz zmiany dyrektywy 2000/31/WE (akt o usługach cyfrowych) (Dz.U. L 277 z 27.10.2022, s. 1).

- (9) Procedury rejestracji umożliwiają właściwym organom gromadzenie informacji na temat wynajmujących i jednostek związanych z usługami krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Numer identyfikacyjny, który jest niepowtarzalnym identyfikatorem wynajmowanej jednostki, powinien zapewniać, aby dane gromadzone i udostępniane przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym mogły być właściwie przypisane do wynajmujących i jednostek. Ten numer identyfikacyjny powinien zostać umieszczony w publicznym i łatwo dostępnym rejestrze, a państwa członkowskie powinny zapewnić, aby numer ten nie zawierał danych osobowych. Właściwe organy w państwach członkowskich, które nałożyły na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wymóg przekazywania danych, powinny wprowadzić lub utrzymać procedury rejestracji wynajmujących i ich jednostek. Aby uniknąć sytuacji, w której danej jednostce przyznano więcej niż jeden numer identyfikacyjny na jedną ofertę, każda jednostka powinna podlegać tylko jednej procedurze rejestracji w państwie członkowskim – na poziomie krajowym, regionalnym lub lokalnym. Obowiązki w zakresie rejestracji ustanowione na mocy niniejszego rozporządzenia powinny pozostawać bez uszczerbku dla innych obowiązków informacyjnych określonych w prawie Unii lub prawie krajowym, wynikających z opodatkowania, spisów powszechnych ludności i gromadzenia statystyk.
- (10) W celu zapewnienia, aby właściwe organy otrzymały potrzebne im informacje i dane, bez nakładania nieproporcjonalnych obciążeń na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym i wynajmujących, należy określić wspólne podejście do procedur rejestracji w państwach członkowskich, które jest ograniczone do podstawowych informacji umożliwiających dokładną identyfikację jednostki i wynajmującego. W tym celu państwa członkowskie powinny zapewnić, aby – po przedłożeniu wszystkich istotnych informacji i dokumentów – wynajmującym i jednostkom nadawane były numery identyfikacyjne. W celu dopełnienia odnośnych procedur rejestracji wynajmujący powinni mieć możliwość podawania swojej tożsamości i uwierzytelnienia jej przy użyciu środków identyfikacji elektronicznej wydanych w ramach notyfikowanego systemu identyfikacji elektronicznej zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014⁽⁶⁾. Rejestracja powinna być w miarę możliwości bezpłatna lub powinna podlegać rozsądnej i proporcjonalnej opłacie, której wysokość nie powinna przekraczać kosztu danej procedury administracyjnej. Należy również zapewnić wynajmującym możliwość składania wszystkich wymaganych dokumentów w formie cyfrowej. Nadal jednak powinno się udostępniać usługę offline, aby wyjść naprzeciw osobom o mniejszych umiejętnościach cyfrowych lub słabiej wyposażonym w sprzęt cyfrowy, zwłaszcza osobom starszym.
- (11) Wynajmujący powinni podać swoje dane i informacje na temat jednostek, które oferują w ramach usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, oraz inne niezbędne informacje, tak aby właściwe organy знаły tożsamość wynajmującego i jego dane kontaktowe, jak również dokładny adres danej jednostki, jej rodzaj (np. dom, mieszkanie, pokój, pokój dzielony lub inna odpowiednia kategoria przewidziana w prawie krajowym) określony prawem krajowym oraz cechy jednostki. Aby umożliwić dokładną identyfikację jednostki, od wynajmującego należy wymagać szczegółowych informacji, takich jak numer mieszkania i skrzynki pocztowej oraz piętro, na którym znajduje się jednostka, lub numer księgi wieczystej. W stosownych przypadkach od wynajmujących można również wymagać wskazania, czy otrzymali od właściwych organów zezwolenie na świadczenie usługi, o którym mowa w dyrektywie 2006/123/WE, pod warunkiem że taki wymóg uzyskania zezwolenia jest zgodny z prawem Unii. Informacje o stosowaniu systemu zezwoleń, o prawach wynajmujących w odniesieniu do systemu zezwoleń, a w szczególności o środkach prawnych w przypadku sporu, powinny być łatwo dostępne dla wynajmujących, jak przewidziano w dyrektywie 2006/123/WE. Niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla wymogów dotyczących dostępu do rynku, które mogą mieć zastosowanie niezależnie i mieć wpływ na świadczenie usług najmu krótkoterminowego. Automatyczne wydawanie numeru identyfikacyjnego pozostaje bez uszczerbku dla oceny spełniania przez wynajmujących wymogów dotyczących dostępu do rynku przeprowadzanej przez właściwe organy zgodnie z prawem Unii. Opis właściwości jednostki powinien zawierać wskazanie, czy jednostka jest oferowana w całości lub w części oraz czy wynajmujący wykorzystuje jednostkę do celów mieszkalnych jako główne lub drugie miejsce zamieszkania, czy w innych celach. Wynajmujący powinni również podać informację o maksymalnej liczbie miejsc noclegowych i najemców, którą może pomieścić jednostka.
- (12) Państwa członkowskie powinny mieć możliwość wymagania od wynajmujących dodatkowych informacji i dokumentów potwierdzających zgodność z wymogami ustanowionymi przez prawo krajowe, takimi jak wymogi dotyczące zdrowia i bezpieczeństwa oraz ochrony konsumentów. Państwa członkowskie mogą w szczególności, w celu zapewnienia równego dostępu i włączenia, które są niezbędne, aby umożliwić osobom z niepełnosprawnościami prowadzenie niezależnego życia i pełne uczestnictwo we wszystkich jego aspektach, wymagać od wynajmujących dostarczenia informacji dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami jednostek oferowanych na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych zgodnie z krajowymi, regionalnymi lub lokalnymi wymogami w zakresie dostępności. Państwa członkowskie powinny móc umożliwiać wynajmującym deklarowanie, czy odpłatnie oferowane są dodatkowe usługi. Wszelkie wymogi powinny być jednak zgodne z zasadami niedyskryminacji i proporcjonalności – co oznacza, że muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia uzasadnionego celu regulacyjnego – oraz z Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i dyrektywą 2006/123/WE. Wymóg przedłożenia dodatkowych informacji i dokumentów nie powinien być wykorzystywany do obchodzenia przepisów mających zastosowanie do systemów zezwoleń na mocy dyrektywy 2006/123/WE. Ponadto państwa członkowskie powinny mieć możliwość nałożenia na wynajmujących wymogów informacyjnych zgodnych z prawem Unii i dotyczących kwestii nieobjętych niniejszym rozporządzeniem, takich jak pobyty bez opłat, w tym

⁽⁶⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (Dz. U. L 257 z 28.8.2014, s. 73).

w przypadku gdy uzgodnienia dotyczące przyjmowania odnoszą się do osób wymagających szczególnego traktowania, takich jak uchodźcy lub osoby korzystające z tymczasowej ochrony.

- (13) W przypadku gdy informacje i dokumenty dostarczane przez wynajmujących w ramach procedury rejestracji są ważne określony czas, na przykład w przypadku dokumentu tożsamości, certyfikatu bezpieczeństwa pożarowego lub innego certyfikatu bezpieczeństwa, wynajmujący powinni mieć możliwość aktualizacji informacji lub dokumentów. W przypadku gdy wynajmujący nie przedłoży zaktualizowanych informacji i dokumentów, właściwe organy powinny być uprawnione do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego do czasu przedłożenia zaktualizowanych informacji lub dokumentów. Informacje i dokumenty przedłożone przez wynajmującego powinny być przechowywane przez cały okres ważności numeru identyfikacyjnego oraz przez maksymalny okres osiemnastu miesięcy po złożeniu przez wynajmującego wniosku o wykreślenie jednostki z rejestru, tak aby właściwe organy mogły skutecznie przeprowadzić wszelkie istotne kontrole nawet po wykreśleniu danej jednostki z rejestru, chyba że takie informacje lub dokumenty są niezbędne do innych celów wymaganych przez prawo, takich jak postępowania sądowe w toku, oraz z zastrzeżeniem wymogów z zakresu ochrony danych zgodnych z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679⁽⁷⁾.
- (14) Informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmujących w ramach procedury rejestracji powinny być weryfikowane przez właściwe organy dopiero po nadaniu numeru identyfikacyjnego. Należy umożliwić wynajmującym skorygowanie w rozsądnym terminie, który określają właściwe organy, przedstawionych informacji i dokumentacji, które właściwy organ uzna za niekompletne lub nieprawidłowe. Właściwy organ powinien być uprawniony do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego w przypadku, gdy stwierdzi, że istnieją oczywiste i poważne wątpliwości w odniesieniu do autentyczności i ważności informacji lub dokumentów dostarczonych przez wynajmującego. W takich przypadkach właściwe organy powinny poinformować wynajmujących o zamiarze zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego i powodach tego zawieszenia. W przypadku gdy wynajmujący w wyniku umyślnego naruszenia przepisów lub rażącego niedbalstwa nie skorygował żądanych informacji lub przekazał nieprawdziwe lub nieważne informacje, właściwe organy powinny mieć również możliwość wycofania numeru identyfikacyjnego lub podjęcia dalszych działań, takich jak uniemożliwienie komercjalizacji jednostki, jak określono w prawie krajowym. Wynajmujący powinni mieć możliwość złożenia wyjaśnień oraz, w stosownych przypadkach, skorygowania dostarczonych informacji i dokumentów w rozsądnym terminie. W przypadku gdy ważność numeru identyfikacyjnego została zawieszona lub gdy został on wycofany, właściwe organy powinny być uprawnione do wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub zablokowania dostępu do tych ofert. Nakazy te powinny zawierać wszystkie niezbędne informacje pozwalające na identyfikację oferty, w tym indywidualny ujednolicony format adresowania zasobów (URL) danych ofert.
- (15) W przypadku gdy zastosowanie ma procedura rejestracji, wynajmujący powinni być zobowiązani do przekazywania platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym swoich numerów identyfikacyjnych, umieszczania każdego numeru identyfikacyjnego w każdej odnośnej ofercie oraz przekazywania najemcom numeru identyfikacyjnego jednostki. Państw członkowskie powinno zapewnić, aby w przypadku gdy zastosowanie ma procedura rejestracji, prawo krajowe umożliwiło właściwym organom nakazanie platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym dostarczenia dodatkowych informacji dotyczących danej jednostki oraz usunięcia ofert dotyczących jednostek oferowanych bez numeru identyfikacyjnego, z nieważnym numerem identyfikacyjnym lub w przypadku niewłaściwego jego użycia. Niewłaściwe użycie numeru rejestracyjnego można rozumieć jako nieprawidłowe użycie numeru rejestracyjnego, na przykład używanie jednego numeru w odniesieniu do więcej niż jednej jednostki.
- (16) Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym stanowią obecnie główny kanał oferowania usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, dlatego istnieje potrzeba zapewnienia bezpiecznego, przewidywalnego i godnego zaufania środowiska internetowego, a także przyczynienia się do zapobiegania nielegalnym ofertom takich usług w celu ochrony konsumentów, zapewnienia uczciwej konkurencji oraz przyczynienia się, w stosownych przypadkach, do zwalczania powiązanych oszustw. W art. 31 rozporządzenia (UE) 2022/2065 ustanowiono określone wymogi należytej staranności, które mają zapewniać dostawcy platform internetowych, umożliwiające konsumentom zawieranie umów na odległość z przedsiębiorcami. Wymogi te mają zastosowanie do platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących, którzy kwalifikują się jako przedsiębiorcy. Sektor krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych charakteryzuje się jednak tym, że wynajmującymi są często osoby prywatne oferujące usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych okazjonalnie na zasadzie partnerskiej, które to osoby niekoniecznie spełniają warunki pozwalające na zakwalifikowanie ich jako „przedsiębiorców” na mocy prawa Unii. W związku z tym, zgodnie z koncepcją i celem „zgodności w fazie projektowania” na mocy art. 31 rozporządzenia (UE) 2022/2065 oraz w celu umożliwienia właściwym organom sprawdzenia, czy przestrzegane są mające zastosowanie obowiązki rejestracyjne, należy zastosować szczególnie warunki zgodności w fazie projektowania w kontekście usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w tym usług oferowanych przez wynajmujących, którzy nie kwalifikują się jako przedsiębiorcy

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

zgodnie z prawem Unii. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny zapewniać, aby usługi nie były oferowane, jeżeli nie został przekazany numer identyfikacyjny, w przypadku gdy wynajmujący oświadcza, że taki numer identyfikacyjny ma zastosowanie, lub aby ten numer identyfikacyjny był widoczny, jeżeli został on przekazany. Nie powinno to być równoznaczne z nałożeniem na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym obowiązku ogólnego monitorowania usług oferowanych przez wynajmujących za pośrednictwem ich platformy ani z ogólnym obowiązkiem ustalenia faktów, które ma na celu ocenę prawidłowości numeru identyfikacyjnego, przed opublikowaniem oferty dotyczącej usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. W tym kontekście, biorąc pod uwagę, że w stosownych przypadkach wynajmujący powinien wywiązać się z obowiązków rejestracyjnych, zanim oferta dotycząca danej jednostki pojawi się na platformach internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, oraz w celu uzupełnienia ram określonych w niniejszym rozporządzeniu dotyczących unikania ofert, które nie są zgodne z mającym zastosowanie prawem Unii i prawem krajowym, należy zastosować szczególnie dodatkowe wymogi w kontekście usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny – po otrzymaniu od wynajmujących oświadczenia dotyczącego tego, czy jednostka oferowana na potrzeby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, na którym ustanowiono lub stosuje się procedurę rejestracji, oraz przed umożliwieniem wynajmującemu korzystania ze swoich usług – za pośrednictwem wykazów udostępnionych przez państwa członkowskie i pojedyncze cyfrowe punkty dostępu, dołożyć wszelkich starań, aby ocenić, czy oświadczenie, za prawidłowość którego wynajmujący są odpowiedzialni do celów niniejszego rozporządzenia, jest kompletne, pod warunkiem że ocenę można przeprowadzić w proporcjonalny sposób za pomocą narzędzi zautomatyzowanych.

- (17) Właściwe organy w państwach członkowskich, które wprowadziły wymóg przekazywania przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych na temat działalności wynajmujących i posiadają systemy rejestracji, powinny mieć możliwość regularnego uzyskiwania danych dotyczących działalności od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Rodzaj danych, które można uzyskiwać, powinien zostać w pełni zharmonizowany i obejmować informacje na temat liczby nocy, na które wynajęto zarejestrowaną jednostkę, liczby najemców, którym wynajęto jednostkę na noc, kraje zamieszkania najemców, z uwzględnieniem ewentualnych zmian w stosunku do pierwotnej rezerwacji, szczegółowy adres jednostki, numer identyfikacyjny i adres URL oferty dotyczącej jednostki, tak aby możliwe było zidentyfikowanie wynajmującego. Jedynie platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które faktycznie ułatwiają zawieranie bezpośrednich transakcji między wynajmującymi a najemcami, są objęte obowiązkiem dostarczania danych dotyczących działalności, numeru identyfikacyjnego i adresu URL oferty dotyczącej jednostki, ponieważ jedynie te platformy są w stanie zbierać dane, takie, jak liczba nocy, na które jednostka jest wynajmowana oraz liczba najemców, którym jednostka została wynajęta na noc. W przypadku problemu technicznego mającego wpływ na przekazywanie danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym właściwy organ powinien mieć prawo zwrócić się do platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym o ponowne przedłożenie danych będących w jej posiadaniu. Państwa członkowskie nie powinny utrzymywać ani wprowadzać środków, które wymagają od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym składania sprawozdań dotyczących dostawców usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich działalności, które to środki odbiegają od środków określonych w niniejszym rozporządzeniu, chyba że prawo Unii stanowi inaczej. Informacje te powinny odzwierciedlać sytuację faktyczną w okresie odniesienia, z uwzględnieniem ewentualnych zmian w stosunku do pierwotnej rezerwacji. W przypadku gdy ta sama jednostka oferowana jest na różnych platformach internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, jedynie ta platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym, za pośrednictwem której zawarta zostaje umowa z wynajmującym, powinna być zobowiązana do dostarczenia wyżej wymienionych informacji, tak aby uniknąć wielokrotnego przekazywania tych samych informacji przez różne platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Bez uszczerbku dla wyłączenia odpowiedzialności określonego w rozporządzeniu (UE) 2022/2065 platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny zapewniać kompletność i dokładność zbiorów danych przekazywanych właściwym organom na podstawie niniejszego rozporządzenia. Czyniąc to, powinny one opierać się na informacjach, które dostarcza wynajmujący przy zamieszczaniu oferty dotyczącej jednostki na tych platformach internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym. Zasadnicze znaczenie ma zapewnienie, aby platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym projektowały swoje interfejsy w sposób ułatwiający przekazywanie informacji, tak aby wynajmujący mogli przekazywać wszystkie istotne informacje przed ukazaniem się oferty, jednak wynajmujący powinni nadal być odpowiedzialni za zgodność ich działalności z obowiązującymi przepisami.
- (18) Zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2016/679 w celu zapewnienia, aby przetwarzanie danych osobowych było adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane, platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym nie powinny być zobowiązane do przekazywania dodatkowych informacji dotyczących tożsamości wynajmujących ani dotyczących jednostek, ponieważ informacje te są już gromadzone przez właściwe organy w ramach procedur rejestracji mających zastosowanie do wynajmujących.

- (19) Od platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które kwalifikują się jako małe przedsiębiorstwa lub mikroprzedsiębiorstwa w rozumieniu zalecenia Komisji 2003/361/WE⁽⁸⁾, nie należy oczekiwać stosowania sposobów udostępniania danych wykorzystujących łączność maszyna-maszyna, pod warunkiem że nie osiągnęły one, w poprzednim kwartale, średniej miesięcznej liczby 4 250 ofert w Unii. Umożliwienie takim platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym korzystania z ręcznych sposobów udostępniania danych pojedynczemu cyfrowemu punktowi dostępu zmniejsza ich obciążenie regulacyjne i uwzględnia ich zasoby finansowe lub techniczne, jednocześnie zapewniając, aby właściwe organy uzyskiwały odpowiednie dane. Zakłada się, że platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które są małymi przedsiębiorstwami lub mikroprzedsiębiorstwami w rozumieniu zalecenia 2003/361/WE i które osiągają lub przekraczają ten próg, powinny już posiadać systemy umożliwiające spełnienie wymogów przekazywania między maszynami.
- (20) Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny być zobowiązane do wypełniania obowiązków sprawozdawczych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w których pośredniczą w odniesieniu do jednostek znajdujących się na obszarze, na którym ustanowiono procedurę rejestracji, i pod warunkiem że dane państwo członkowskie ustanowiło pojedynczy cyfrowy punkt dostępu. Gromadzenie i udostępnianie tych informacji jest niezbędne, aby umożliwić właściwym organom monitorowanie zgodności z procedurami rejestracji mającymi zastosowanie do wynajmujących oraz aby umożliwić państwu członkowskim opracowanie i egzekwowanie odpowiedniej i proporcjonalnej polityki w dziedzinie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
- (21) Aby uniknąć sytuacji, w której platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym muszą spełniać rozbieżne wymogi techniczne i do celów udostępniania danych kontaktować się z różnymi punktami dostępu w danym państwie członkowskim, należy ustanowić krajowy pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, który będzie portalem służącym do elektronicznego przekazywania danych między platformami internetowymi pośredniczącymi w najmie krótkoterminowym a właściwymi organami, zapewniając terminowe, wiarygodne i skuteczne procesy udostępniania danych.
- (22) Pojedyncze cyfrowe punkty dostępu powinny ułatwiać platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym możliwość przeprowadzania wrywkowej kontroli ważności numeru identyfikacyjnego lub prawidłowości oświadczeń własnych, aby ograniczyć występowanie błędów i niespójności w zakresie przekazywania danych oraz zmniejszyć obciążenie regulacyjne platform. Mimo że pojedynczy cyfrowy punkt dostępu nie wymaga faktycznego przechowywania numeru identyfikacyjnego, powinien on umożliwiać przeprowadzanie wrywkowych kontroli w sposób automatyczny za pomocą interfejsu programowania aplikacji pozwalającego na weryfikację numeru identyfikacyjnego z danymi wpisanymi w rejestrze poszczególnych procedur rejestracji w państwie członkowskim albo ręcznie. W szczególności, w przypadku gdy państwo członkowskie udzieliło dostępu do scentralizowanego, bezpłatnego systemu umożliwiającego automatyczną weryfikację obszarów objętych procedurą rejestracji lub kontrolę ważności numerów identyfikacyjnych, można domniemywać, że regularne wzajemne połączenia z takimi funkcjami i korzystanie z nich na potrzeby kontroli ex post i ocen, które to kontrole i oceny mogą dotyczyć na zasadzie dobrowolności wszystkich ofert, są zgodne z obowiązkiem przeprowadzania przez platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym ocen i wrywkowych kontroli zgodnie z niniejszym rozporządzeniem. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powinny móc swobodnie przeprowadzać dodatkowe kontrole za pomocą pojedynczego cyfrowego punktu dostępu. Państwa członkowskie powinny nadal egzekwować obowiązki rejestracji przy użyciu dostępnych im już narzędzi. Państwa członkowskie, które nie ustanowiły procedury rejestracji lub nie nałożyły na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wymogu przekazywania danych właściwym organom z wejściem w życie niniejszego rozporządzenia, mogą to uczynić na późniejszym etapie, o ile ustanowią pojedynczy cyfrowy punkt dostępu na mocy niniejszego rozporządzenia.
- (23) W celu zapewnienia jednolitych warunków wdrożenia rozwiązań technicznych wspomagających udostępnianie danych oraz w celu propagowania interoperacyjności krajowych pojedynczych cyfrowych punktów dostępu należy powierzyć Komisji uprawnienia wykonawcze do określania, w stosownych przypadkach, mających zastosowanie norm i wymogów dotyczących interoperacyjności. Uprawnienia te powinny być wykonywane zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 182/2011⁽⁹⁾. Szczególnie ważne jest, aby w stosownych przypadkach Komisja prowadziła stosowne konsultacje na temat konkretnych kwestii podczas prac przygotowawczych jako część pracy, jaką należy wykonać w ramach grupy koordynacyjnej ds. pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.
- (24) Należy zapewnić dostosowanie między poszczególnymi rejestrami w państwie członkowskim, jak również ich interoperacyjność z pojedynczym cyfrowym punktem dostępu, aby usunąć semantyczne i techniczne bariery utrudniające udostępnianie danych oraz zapewnić bardziej skuteczne i efektywne procedury administracyjne. Podmioty odpowiedzialne za utworzenie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu na poziomie krajowym oraz Komisja powinny ułatwiać wdrażanie na szczeblu krajowym i zacieśniać współpracę między państwami członkowskimi.

⁽⁸⁾ Zalecenie Komisji z dnia 6 maja 2003 r. w sprawie definicji mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw (zgłoszony pod numerem dokumentu C (2003) 1422) (2003/361/WE) (Dz.U. L 124 z 20.5.2003, s. 36).

⁽⁹⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 182/2011 z dnia 16 lutego 2011 r. ustanawiające przepisy i zasady ogólne dotyczące trybu kontroli przez państwa członkowskie wykonywania uprawnień wykonawczych przez Komisję (Dz.U. L 55 z 28.2.2011, s. 13).

- (25) Niezbędne są proporcjonalne, ograniczone i przewidywalne ramy na poziomie Unii na potrzeby przejrzystego udostępniania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych, zgodnie z wymogami rozporządzenia (UE) 2016/679. Aby to osiągnąć, państwa członkowskie powinny wskazać właściwe organy na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym, które ustanowiły lub utrzymują procedurę rejestracji, by można było zwracać się do nich o dane dotyczące działalności w odniesieniu do jednostek znajdujących się na ich terytorium. Takie dane należy przetwarzać wyłącznie do celów monitorowania przestrzegania procedur rejestracji lub wdrażania i zapewniania przestrzegania przepisów dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia. W tym drugim przypadku takie przetwarzanie powinno być dozwolone tylko wtedy, gdy dane przepisy nie naruszają zasad niedyskryminacji i proporcjonalności określonych w prawie Unii i o ile zasady te są zgodne z prawem Unii, w tym z przepisami dotyczącymi swobodnego przepływu usług i swobody przedsiębiorczości oraz z przepisami ustanowionymi w dyrektywie 2006/123/WE, zgodnie z ich wykładnią dokonaną przez Trybunał Sprawiedliwości. W celu zapewnienia zgodności z prawem Unii w zakresie ochrony danych we wszystkich przepisach dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia należy określić cel przetwarzania odpowiednich danych zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2016/679. Dane dotyczące działalności, nieobejmujące danych osobowych, są również istotne dla organów, które opracowują takie przepisy w ramach działań na rzecz promowania zrównoważonego ekosystemu turystycznego, w tym skutecznych i proporcjonalnych przepisów dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia. Niemniej jednak w szczególnych przypadkach i aby umożliwić organom skuteczne wykonywanie ich zadań, uzasadnionych celami interesu publicznego, a mianowicie aby umożliwić oparte na dowodach oceny na potrzeby opracowania przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i świadczenia tych usług, należy zapewnić takim organom pewne istotne informacje przekazywane przez wynajmującego, które mogłyby obejmować dane osobowe, z zastrzeżeniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych i zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2016/679. Okres zatrzymywania wynoszący maksymalnie 18 miesięcy powinien umożliwić właściwym organom skuteczne zapewnienie zgodności z zasadami i przepisami mającymi zastosowanie do wynajmujących lub dotyczącymi wynajmowanych jednostek oraz na potrzeby rozwoju polityki, chyba że takie dane dotyczące działalności są niezbędne do innych celów wymaganych przez prawo, takich jak postępowania sądowe w toku, z zastrzeżeniem wymogów z zakresu ochrony danych zgodnych z rozporządzeniem (UE) 2016/679.
- (26) Dane dotyczące działalności są również istotne przy zestawianiu statystyk publicznych. Dane te, a także informacje przekazane przez wynajmujących – zgodnie z procedurą rejestracji – wraz z numerem identyfikacyjnym, powinny być co miesiąc przekazywane krajowym urzędem statystycznym, a w odpowiednich przypadkach regionalnym urzędem statystycznym i Eurostatowi do celów zestawiania statystyk zgodnie z wymogami mającymi zastosowanie do innych usługodawców w sektorze zakwaterowania, w myśl rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 692/2011⁽¹⁰⁾ w sprawie europejskiej statystyki w dziedzinie turystyki. Państwa członkowskie powinny wyznaczyć krajową jednostkę odpowiedzialną za przekazywanie danych. Właściwe organy powinny mieć również możliwość udostępnienia danych dotyczących działalności – bez jakichkolwiek danych, które mogłyby umożliwić identyfikację poszczególnych jednostek lub wynajmujących, takich jak numery identyfikacyjne, dokładne adresy i adresy URL – podmiotom lub osobom, jeżeli wymaga tego prowadzenie działań naukowych lub analitycznych, lub tworzenie nowych modeli biznesowych i usług. Na tych samych warunkach dane dotyczące działalności mogłyby być udostępniane za pośrednictwem sektorowych przestrzeni danych, o ile zostaną one utworzone.
- (27) Państwa członkowskie powinny zapewnić niezbędne informacje, aby umożliwić organom publicznym, platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym, wynajmującym i obywatelom zrozumienie przepisów, procedur i wymogów dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych na ich terytorium, w tym procedury rejestracji, jak również wszelkie wymogi dotyczące dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia.
- (28) W celu ułatwienia wdrożenia niniejszego rozporządzenia każde państwo członkowskie powinno wyznaczyć organ odpowiedzialny za monitorowanie wdrażania niniejszego rozporządzenia. Właściwy organ powinien co dwa lata składać Komisji sprawozdanie.
- (29) Państwa członkowskie powinny zapewnić skuteczne egzekwowanie przepisów niniejszego rozporządzenia. Organy, którym powierzono egzekwowanie rozporządzenia (UE) 2022/2065, powinny zapewnić przestrzeganie obowiązków określonych w niniejszym rozporządzeniu w odniesieniu do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym dotyczących projektowania interfejsu takich platform, jeżeli chodzi o numer identyfikacyjny każdego wynajmującego, jak określono w niniejszym rozporządzeniu, zgodnie z uprawnieniami i procedurami określonymi w rozdziale IV rozporządzenia (UE) 2022/2065. Zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2022/2065 właściwy koordynator ds. usług cyfrowych lub inne właściwe organy lub Komisja powinni być zatem uprawnieni do egzekwowania zobowiązania dotyczącego „zgodności w fazie projektowania” ustanowionego w niniejszym rozporządzeniu, zgodnie z podziałem kompetencji określonym w rozdziale IV rozporządzenia (UE) 2022/2065. W związku z tym Komisja powinna być uprawniona do przyjmowania bezpośrednich środków egzekwowania wyłącznie w odniesieniu do bardzo dużych platform internetowych wskazanych zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2022/2065.

⁽¹⁰⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 692/2011 z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie europejskiej statystyki w dziedzinie turystyki i uchylające dyrektywę Rady 95/57/WE (Dz.U. L 192 z 22.7.2011, s. 17).

- (30) Państwa członkowskie powinny zapewnić skuteczne egzekwowanie niniejszego rozporządzenia w odniesieniu do weryfikowania przez właściwe organy wyników wyrwykowych kontroli, obowiązku zamieszczania odniesienia do informacji udostępnianych przez państwa członkowskie na temat zasad świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oraz obowiązków udostępniania danych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym. Ze względu na szczególnie charakter tych obowiązków ich egzekwowanie powinno należeć do organów wyznaczonych przez państwo członkowskie pojedynczego cyfrowego punktu dostępu, w którym znajduje się dana jednostka. Państwa członkowskie powinny także ustanowić przepisy określające sankcje za naruszenie tych przepisów niniejszego rozporządzenia, które mają zastosowanie do platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, oraz powinny zapewnić wdrażanie i zgłaszanie takich sankcji zgodnie z dyrektywą 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady⁽¹¹⁾. Sankcje te powinny być skuteczne, proporcjonalne i odstraszające. Sankcje te powinny zapewniać skuteczne egzekwowanie przepisów niniejszego rozporządzenia, w szczególności w odniesieniu do obowiązków udostępniania danych.
- (31) Aby umożliwić obywatelom i przedsiębiorstwom bezpośrednie korzystanie z dobrodziejstw rynku wewnętrznego bez ponoszenia niepotrzebnego dodatkowego obciążenia administracyjnego, w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724⁽¹²⁾, ustanawiającym jednolity portal cyfrowy, określono ogólne zasady zapewniania internetowego dostępu do informacji, procedury i usługi wsparcia, które mają znaczenie dla funkcjonowania rynku wewnętrznego. Wymogi informacyjne i procedury objęte niniejszym rozporządzeniem powinny być zgodne z wymogami rozporządzenia (UE) 2018/1724. W szczególności procedury dotyczące rejestracji przez wynajmujących i nadawania numeru identyfikacyjnego, o których mowa w niniejszym rozporządzeniu, należy włączyć do załącznika II do rozporządzenia (UE) 2018/1724, aby zapewnić każdemu wynajmującemu możliwość korzystania z w pełni internetowych procedur. Należy zatem odpowiednio zmienić rozporządzenie (UE) 2018/1724.
- (32) Ponadto zgodnie z zasadą jednorazowości wynajmującym posiadającym jednostki w co najmniej jednym państwie członkowskim należy zezwolić na ponowne wykorzystanie danych i dowodów, które już przedstawili na potrzeby pierwszej rejestracji, zmniejszając w ten sposób obciążenie regulacyjne wynajmujących. Funkcję tę można zapewniać korzystając z infrastruktury systemu technicznego opartego na zasadzie jednorazowości ustanowionego rozporządzeniem wykonawczym Komisji (UE) 2022/1463⁽¹³⁾.
- (33) Komisja powinna okresowo oceniać niniejsze rozporządzenie i monitorować jego wpływ na świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych za pomocą platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym w Unii. Ocena ta powinna obejmować wszelkie skutki dla dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, wszelkie skutki zwiększonej dostępności i użyteczności danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oraz, w szczególności stopnia dostępności danych i łatwości wykorzystania ich do celów kształtowania polityki i egzekwowania przepisów, a także wszelkie skutki dla treści i proporcjonalności przepisów krajowych, regionalnych i lokalnych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. W celu uzyskania szerokiego obrazu rozwoju sytuacji w sektorze ocena powinna uwzględniać doświadczenia państw członkowskich i odpowiednich zainteresowanych stron, w tym jeśli chodzi o skuteczność współpracy transgranicznej i mechanizmy egzekwowania.
- (34) Aby zapewnić państwom członkowskim wystarczająco dużo czasu na ustanowienie procedur rejestracji, dostosowanie istniejących procedur rejestracji do niniejszego rozporządzenia oraz ustanowienie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu, a także aby umożliwić platformom internetowym pośredniczącym w najmie krótkoterminowym i wynajmującym dostosowanie się do nowych wymogów, stosowanie niniejszego rozporządzenia powinno zostać odroczone o 24 miesiące od daty wejścia w życie.
- (35) Ponieważ cele niniejszego rozporządzenia, a mianowicie przyczynianie się do właściwego funkcjonowania rynku wewnętrznego w odniesieniu do świadczenia usług zapewnianych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, nie mogą zostać osiągnięte w sposób wystarczający przez państwa członkowskie, natomiast ze względu na ich skalę i skutki możliwe jest ich lepsze osiągnięcie na poziomie Unii, może ona przyjąć 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.

⁽¹¹⁾ Dyrektywa 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego (dyrektywa o handlu elektronicznym) (Dz.U. L 178 z 17.7.2000, s. 1).

⁽¹²⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724 z dnia 2 października 2018 r. w sprawie utworzenia jednolitego portalu cyfrowego w celu zapewnienia dostępu do informacji, procedur oraz usług wsparcia i rozwiązywania problemów, a także zmieniające rozporządzenie (UE) nr 1024/2012 (Dz.U. L 295 z 21.11.2018, s. 1).

⁽¹³⁾ Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/1463 z dnia 5 sierpnia 2022 r. określające specyfikacje techniczne i operacyjne systemu technicznego transgranicznej zautomatyzowanej wymiany dowodów oraz stosowania zasady jednorazowości zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1724 (Dz.U. L 231 z 6.9.2022, s. 1).

- (36) Podstawowe prawo do ochrony danych osobowych zostało zagwarantowane w szczególności w rozporządzeniu (UE) 2016/679. Rozporządzenie to zapewnia podstawę dla zasad i wymogów przetwarzania danych osobowych, również w sytuacjach, w których zbiory danych zawierają połączenie danych osobowych z danymi nieosobowymi, a dane te są nierozdzielnie związane. Wszelkie działania związane z przetwarzaniem danych osobowych wykonywane na podstawie niniejszego rozporządzenia muszą być zgodne z rozporządzeniem (UE) 2016/679. W związku z tym organy nadzorujące ochronę danych powinny być odpowiedzialne za nadzór nad przetwarzaniem danych osobowych w kontekście niniejszego rozporządzenia.
- (37) Zgodnie z art. 42 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1725⁽¹⁴⁾ skonsultowano się z Europejskim Inspektorem Ochrony Danych, który wydał opinię w dniu 16 grudnia 2022 r.⁽¹⁵⁾,

PRZYJMUJĄ NINIEJSZE ROZPORZĄDZENIE:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Artykuł 1

Przedmiot

W niniejszym rozporządzeniu ustanawia się zasady gromadzenia danych przez właściwe organy i dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym oraz zasady udostępniania właściwym organom przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych przez wynajmujących z wykorzystaniem platform pośredniczących w najmie krótkoterminowym.

Artykuł 2

Zakres stosowania

1. Niniejsze rozporządzenie ma zastosowanie do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, które oferują usługi wynajmującym świadczącym usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w Unii, bez względu na miejsce prowadzenia przez nich działalności, oraz do wynajmujących świadczących usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
2. Niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla:
 - a) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów regulujących dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub świadczenie takich usług przez wynajmujących, zgodnie z prawem Unii, chyba że niniejsze rozporządzenie stanowi inaczej;
 - b) krajowych, regionalnych lub lokalnych przepisów regulujących użytkowanie lub zagospodarowanie terenu, planowanie przestrzenne miast i wsi, normy budowlane, mieszkalnictwo i najem;
 - c) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego zapobieganie przestępczości, prowadzenie postępowań przygotowawczych, wykrywanie lub ściganie karne lub wykonywanie kar;
 - d) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego administrowanie podatkami, cłami i innymi należnościami oraz ich pobieranie, egzekwowanie i odzyskiwanie;
 - e) prawa Unii lub prawa krajowego regulującego opracowywanie, tworzenie i rozpowszechnianie statystyk europejskich lub krajowych statystyk publicznych.
3. Dodatkowo, niniejsze rozporządzenie pozostaje bez uszczerbku dla przepisów ustanowionych w innych aktach prawnych Unii regulujących inne aspekty świadczenia usług przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym oraz świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w szczególności dla:
 - a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150⁽¹⁶⁾;
 - b) rozporządzenia (UE) 2022/2065;

⁽¹⁴⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/1725 z dnia 23 października 2018 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez instytucje, organy i jednostki organizacyjne Unii i swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia rozporządzenia (WE) nr 45/2001 i decyzji nr 1247/2002/WE (Dz.U. L 295 z 21.11.2018, s. 39).

⁽¹⁵⁾ Dz.U. C 60 z 17.2.2023, s. 14.

⁽¹⁶⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1150 z dnia 20 czerwca 2019 r. w sprawie propagowania sprawiedliwości i przejrzystości dla użytkowników biznesowych korzystających z usług pośrednictwa internetowego (Dz.U. L 186 z 11.7.2019, s. 57).

- c) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/1925 ⁽¹⁷⁾;
- d) dyrektywy 2000/31/WE;
- e) dyrektywy 2006/123/WE;
- f) dyrektywy (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady ⁽¹⁸⁾;
- g) dyrektywy Rady 2010/24/UE ⁽¹⁹⁾; oraz
- h) dyrektywy Rady 2011/16/UE ⁽²⁰⁾.

Artykuł 3

Definicje

Do celów niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

- 1) „jednostka” oznacza umeblowany lokal mieszkalny, który znajduje się w Unii i jest przedmiotem świadczenia usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych. Definicja ta nie obejmuje:
 - a) hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, w tym hoteli w resortach wypoczynkowych, hoteli apartamentowych lub moteli ujętych w pozycji 55.1 („Hotele i podobne obiekty zakwaterowania”) lub hosteli ujętych w pozycji 55.2 („Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania”) klasyfikacji NACE Rev. 2 znajdującej się w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady ⁽²¹⁾;
 - b) świadczenia miejsc zakwaterowania na polach kempingowych, polach dla pojazdów kempingowych i polach namiotowych opisanych w pozycji 55.3 klasyfikacji NACE Rev. 2 znajdującej się w załączniku I do rozporządzenia (WE) nr 1893/2006;
- 2) „wynajmujący” oznacza osobę fizyczną lub prawną, która świadczy lub zamierza świadczyć, zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, usługę krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych odpłatnie za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym;
- 3) „najemca” oznacza osobę fizyczną, która wynajęła jednostkę od wynajmującego;
- 4) „usługa krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych” oznacza krótkoterminowy, odpłatny wynajem jednostki, wykonywany zawodowo, niezawodowo, regularnie lub tymczasowo, jak określono dalej w prawie krajowym;
- 5) „platforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową w rozumieniu art. 3 lit. i) rozporządzenia (UE) 2022/2065, która umożliwia najemcom zawieranie umów na odległość z wynajmującymi o świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych;
- 6) „mała platforma lub mikroplatforma internetowa pośrednicząca w najmie krótkoterminowym” oznacza platformę internetową pośredniczącą w najmie krótkoterminowym, która kwalifikuje się jako małe przedsiębiorstwo lub mikroprzedsiębiorstwo w rozumieniu zalecenia 2003/361/WE;
- 7) „numer identyfikacyjny” oznacza niepowtarzalny identyfikator wydany przez właściwy organ, służący do identyfikacji jednostki w danym państwie członkowskim;
- 8) „procedura rejestracji” oznacza każdą procedurę, w ramach której wynajmujący muszą dostarczyć właściwym organom określone informacje i dokumenty, aby uzyskać numer identyfikacyjny umożliwiający im oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym;
- 9) „system zezwoleń” oznacza system zezwoleń, zgodnie z definicją w art. 4 pkt 6 dyrektywy 2006/123/WE;

⁽¹⁷⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/1925 z dnia 14 września 2022 r. w sprawie kontestowalnych i uczciwych rynków w sektorze cyfrowym oraz zmiany dyrektyw (UE) 2019/1937 i (UE) 2020/1828 (Dz.U. L 265 z 12.10.2022, s. 1).

⁽¹⁸⁾ Dyrektywa (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (Dz.U. L 241 z 17.9.2015, s. 1).

⁽¹⁹⁾ Dyrektywa Rady 2010/24/UE z dnia 16 marca 2010 r. w sprawie wzajemnej pomocy przy odzyskiwaniu wierzytelności dotyczących podatków, ceł i innych obciążeń (Dz.U. L 84 z 31.3.2010, s. 1).

⁽²⁰⁾ Dyrektywa Rady 2011/16/UE z dnia 15 lutego 2011 r. w sprawie współpracy administracyjnej w dziedzinie opodatkowania i uchylająca dyrektywę 77/799/EWG (Dz.U. L 64 z 11.3.2011, s. 1).

⁽²¹⁾ Rozporządzenie (WE) nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie określonych dziedzin statystycznych (Dz.U. L 393 z 30.12.2006, s. 1).

- 10) „oferta” oznacza odniesienie do jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, która jest opublikowana na stronie internetowej platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym;
- 11) „właściwy organ” oznacza organ krajowy, regionalny lub lokalny państwa członkowskiego, który jest właściwy do zarządzania procedurami rejestracji lub do ich egzekwowania lub do gromadzenia danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, lub jest odpowiedzialny za zapewnienie zgodności z mającymi zastosowanie przepisami państw członkowskich dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i świadczenia takich usług;
- 12) „dane dotyczące działalności” oznaczają liczbę nocy, na które jednostka jest wynajmowana, oraz liczbę najemców, którym wynajęto jednostkę na noc, wraz z krajem zamieszkania każdego najemcy, zgodnie z rozporządzeniem (UE) nr 692/2011;
- 13) „gmina” oznacza lokalną jednostkę administracyjną (LAU) w rozumieniu art. 4 rozporządzenia (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady ⁽²²⁾.

ROZDZIAŁ II

REJESTRACJA

Artykuł 4

Procedury rejestracji

1. Każda procedura rejestracji ustanowiona przez państwo członkowskie na poziomie krajowym, regionalnym lub lokalnym w odniesieniu do jednostek znajdujących się na jego terytorium musi być zgodna z przepisami niniejszego rozdziału.
2. Państwo członkowskie, które nakłada na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wymóg przekazywania danych właściwym organom zgodnie z niniejszym rozporządzeniem, ustanawia lub utrzymuje procedurę rejestracji jednostek znajdujących się na jego terytorium, ile taki wymóg przekazywania danych ma zastosowanie.
3. Państwa członkowskie zapewniają, aby:
 - a) procedury rejestracji działały na podstawie oświadczeń składanych przez wynajmujących;
 - b) procedury rejestracji były dostępne w internecie oraz były w miarę możliwości bezpłatne lub podlegały rozsądnej i proporcjonalnej opłacie, i by umożliwiały automatyczne i natychmiastowe nadanie numeru identyfikacyjnego konkretnej jednostce po przedłożeniu przez wynajmującego informacji, o których mowa w art. 5 ust. 1, oraz, w stosownych przypadkach, wszelkich dokumentów uzupełniających wymaganych na podstawie art. 5 ust. 2;
 - c) procedury rejestracji podlegały skutecznym mechanizmom odwoławczym w państwie członkowskim;
 - d) jednostka nie podlegała więcej niż jednej procedurze rejestracji;
 - e) stosowane były środki techniczne umożliwiające wynajmującemu aktualizację informacji i dokumentów;
 - f) stosowane były środki techniczne umożliwiające ocenę ważności numerów identyfikacyjnych;
 - g) stosowane były środki techniczne umożliwiające wynajmującemu usunięcie jednostki z rejestru, o którym mowa w ust. 5; oraz
 - h) wynajmujący, oferując swoje usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych za pośrednictwem platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, byli zobowiązani do informowania platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym, czy oferowana jednostka podlega procedurze rejestracji, a jeżeli tak, aby byli zobowiązani do podania platformie numeru identyfikacyjnego.
4. Państwa członkowskie zapewniają wynajmującym możliwość wnioskowania o ponowne wykorzystanie informacji lub dokumentów przedstawionych zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 do celów kolejnych rejestracji.
5. Państwa członkowskie zapewniają, aby numery identyfikacyjne były zawarte w łatwo dostępnym rejestrze publicznym. Właściwy organ wydający numer identyfikacyjny jest odpowiedzialny za utworzenie i prowadzenie rejestru zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2016/679.
6. Państwa członkowskie zapewniają, by wynajmujący mieli możliwość składania wszystkich dokumentów wymaganych w procesie rejestracji w formie cyfrowej.

⁽²²⁾ Rozporządzenie (WE) nr 1059/2003 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie ustalenia wspólnej klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NUTS) (Dz.U. L 154 z 21.6.2003, s. 1).

Artykuł 5

Informacje przedstawiane przez wynajmujących

1. Dokonując rejestracji na podstawie procedury rejestracji, o której mowa w art. 4, wynajmujący przedkłada w formie oświadczenia następujące informacje:

a) w odniesieniu do każdej jednostki:

- (i) dokładny adres jednostki, w tym, w stosownych przypadkach, jej numer mieszkania, numer skrzynki pocztowej, jeśli jest inny, piętro, na którym znajduje się ta jednostka, numer księgi wieczystej lub wszelkie inne informacje umożliwiające jej dokładną identyfikację;
- (ii) rodzaj jednostki;
- (iii) czy jednostka jest oferowana jako część lub całość głównego lub drugiego miejsca zamieszkania wynajmującego, czy też w innych celach;
- (iv) maksymalną liczbę dostępnych miejsc noclegowych, które znajdują się w jednostce, i maksymalną liczbę najemców, których jednostka może pomieścić;
- (v) w stosownych przypadkach – czy jednostka podlega systemowi zezwoleń, w ramach którego wynajmujący podlega wymogowi uzyskania od odpowiedniego właściwego organu zezwolenia na oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych,

b) w przypadku, gdy wynajmujący jest osobą fizyczną:

- (i) imię i nazwisko;
- (ii) krajowy numer identyfikacyjny lub inne informacje pozwalające na identyfikację tej osoby;
- (iii) adres;
- (iv) numer telefonu kontaktowego;
- (v) adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej;

c) w przypadku gdy wynajmujący jest osobą prawną:

- (i) jej nazwę;
- (ii) krajowy numer identyfikacyjny działalności gospodarczej;
- (iii) imię i nazwisko pełnomocnika;
- (iv) adres jej siedziby;
- (v) numer telefonu kontaktowego co najmniej jednego pełnomocnika tej osoby prawnej;
- (vi) adres poczty elektronicznej, który właściwy organ może wykorzystać do wymiany wiadomości w formie pisemnej.

2. Państwa członkowskie mogą wymagać, aby do informacji przedłożonych zgodnie z ust. 1 dołączona była odpowiednia dokumentacja uzupełniająca. W odniesieniu do informacji, o których mowa w ust. 1 lit. a) ppkt (v) niniejszego artykułu, jeżeli wynajmujący oświadcza, że jednostka podlega wymogowi uzyskania zezwolenia, lub jeżeli inne informacje, o których mowa w ust. 1, pozwalają na automatyczne ustalenie, że ma zastosowanie wymóg uzyskania zezwolenia, państwa członkowskie mogą żądać kopii zezwolenia lub jednoznacznych informacji odsyłających do tego zezwolenia.

3. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dodatkowych informacji i dokumentów, dotyczących spełnienia przepisów, o których mowa w art. 2 ust. 2 lit. a), przedłożenie tych informacji i dokumentów pozostaje bez uszczerbku dla nadania numeru identyfikacyjnego zgodnie z art. 4 ust. 3 lit. b). W stosownych przypadkach państwa członkowskie mogą również zezwolić wynajmującym na deklarowanie usług dodatkowych, które są uzupełnieniem usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.

4. Nie naruszając przepisów art. 6, w przypadku istotnej zmiany sytuacji potwierdzonej informacjami i dokumentami dostarczonymi na podstawie ust. 1 i 2 wynajmujący aktualizują informacje i dokumenty, a państwa członkowskie zapewniają, aby taka aktualizacja została przeprowadzona za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e).

5. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje lub dokumenty przedłożone zgodnie z procedurą rejestracji, o której mowa w art. 4, były przechowywane w sposób bezpieczny oraz wyłącznie przez okres niezbędny do zidentyfikowania jednostki i nie dłuższy niż 18 miesięcy od zasygnalizowania przez wynajmującego za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. g), że jednostka powinna zostać wykreślona z rejestru. Państwa członkowskie zapewniają, aby informacje i dokumenty dostarczone przez wynajmującego na podstawie ust. 1 i 2 były przetwarzane wyłącznie w celu nadania numeru identyfikacyjnego i zapewnienia zgodności z mającymi zastosowanie przepisami

państwa członkowskiego dotyczącymi dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia.

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

Artykuł 6

Weryfikacja ze strony właściwych organów

1. Właściwe organy mogą w dowolnym czasie po nadaniu numeru identyfikacyjnego zweryfikować oświadczenie i wszelkie dokumenty uzupełniające przedłożone przez wynajmującego na podstawie art. 5 ust. 1 i 2.

2. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że informacje lub dokumenty przedłożone na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 są niekompletne lub nieprawidłowe, organ ten jest uprawniony do zwrócenia się do wynajmującego o skorygowanie dostarczonych informacji i dokumentów za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e), w rozsądnym terminie określonym przez dany właściwy organ.

3. Jeżeli wynajmujący nie skoryguje wymaganych informacji lub dokumentacji zgodnie z ust. 2, właściwy organ jest uprawniony do zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, których to dotyczy, i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert.

4. W przypadku gdy właściwy organ – po przeprowadzeniu weryfikacji na podstawie ust. 1 – stwierdzi, że istnieją wyraźne i poważne wątpliwości co do autentyczności i ważności informacji lub dokumentów przekazanych na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, jest on uprawniony do zawieszenia numerów identyfikacyjnych, których to dotyczy, i wydania nakazu wzywającego platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do dostarczenia dodatkowych informacji, aby właściwe organy mogły zweryfikować autentyczność i ważność danego numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych lub do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert.

5. W przypadku gdy właściwy organ zamierza zawiesić ważność numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych na podstawie ust. 3 lub 4 lub wycofać numer bądź numery na podstawie ust. 6, powiadamia o tym wynajmującego na piśmie, podając uzasadnienie tego zamiaru. Wynajmującemu zapewnia się możliwość bycia wysłuchanym i, w razie potrzeby, skorygowania danej informacji lub dokumentacji w rozsądnym terminie określonym przez właściwy organ. W przypadku gdy właściwy organ, po wysłuchaniu wynajmującego, potwierdzi swój zamiar zawieszenia lub wycofania ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, powiadamia wynajmującego na piśmie o decyzji dotyczącej zawieszenia ważności numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, załączając kopię nakazu, o którym mowa w ust. 3 lub 4 lub o decyzji dotyczącej wycofania numeru identyfikacyjnego lub numerów identyfikacyjnych, załączając kopię nakazu zgodnie z ust. 6.

6. Bez uszczerbku dla ust. 5, gdy wynajmujący w wyniku umyślnego naruszenia przepisów lub rażącego niedbalstwa nie skorygował wymaganych informacji zgodnie z ust. 3 lub przekazał nieprawdziwe lub nieważne informacje, o czym mowa w ust. 4, właściwe organy mogą wycofać numer identyfikacyjny i wydać nakaz wzywający platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym do niezwłocznego usunięcia wszelkich ofert dotyczących danej jednostki lub danych jednostek lub zablokowania dostępu do tych ofert.

7. Nakazy wydane na podstawie ust. 3, 4, 6 i 11 zawierają co najmniej następujące informacje:

a) uzasadnienie;

b) jasne informacje umożliwiające dostawcy platformy internetowej pośredniczącej w najmie krótkoterminowym zidentyfikowanie i zlokalizowanie danej oferty lub danych ofert, takie jak co najmniej jeden dokładny URL oraz dane dotyczące właściwego organu;

c) jeżeli są dostępne – dane identyfikacyjne wynajmującego i numer identyfikacyjny jednostki oferowanej na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych lub, w stosownych przypadkach, wszelkie inne informacje, które mogą pomóc w identyfikacji wynajmującego i jednostki.

8. Ważność numeru identyfikacyjnego pozostaje zawieszona, dopóki wynajmujący nie skoryguje odnośnych informacji i dokumentów w posiadaniu właściwych organów. Po otrzymaniu od wynajmującego, za pośrednictwem funkcji, o której mowa w art. 4 ust. 3 lit. e), informacji i dokumentów i sprawdzeniu ich dokładności, kompletności i poprawności właściwe organy przywracają numer identyfikacyjny.

9. Właściwy organ informuje wynajmujących o dostępnych mechanizmach dochodzenia roszczeń w związku z krokami podjętymi na podstawie ust. 2–6 i 8.

10. W przypadku gdy państwo członkowskie wymaga od wynajmujących przedłożenia dalszych informacji i dokumentów, o których mowa w art. 5 ust. 3, a właściwy organ stwierdzi, że istnieją poważne wątpliwości co do spełniania przepisów krajowych, regionalnych lub lokalnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 lit. a), może on do takich informacji lub dokumentów zastosować przepisy niniejszego artykułu, pod warunkiem że dany wymóg jest niedyskryminacyjny i proporcjonalny oraz zgodny z prawem Unii.

11. W przypadku gdy zastosowanie ma procedura rejestracji, państwa członkowskie zapewniają, aby prawo krajowe umożliwiło właściwym organom nakazanie dostawcom platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym dostarczenia wymaganych informacji oraz usunięcia ofert dotyczących jednostek oferowanych bez numeru identyfikacyjnego lub oferowanych z nieważnym numerem identyfikacyjnym lub też w przypadku niewłaściwego użycia numeru identyfikacyjnego.

Artykuł 7

Zgodność w fazie projektowania

1. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym:
 - a) projektują i organizują swój interfejs internetowy w sposób wymagający od wynajmujących złożenia oświadczenia na temat tego, czy jednostka oferowana na potrzeby świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, w odniesieniu do którego ustanowiono procedurę rejestracji lub na którym taka procedura ma zastosowanie;
 - b) projektują i organizują swój interfejs internetowy w taki sposób, aby w przypadku gdy wynajmujący oświadcza, że jednostka oferowana na potrzeby usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych znajduje się na obszarze, w odniesieniu do którego ustanowiono procedurę rejestracji lub na którym taka procedura ma zastosowanie, wynajmujący mogli umożliwić użytkownikom zidentyfikowanie jednostki za pomocą numeru identyfikacyjnego; zapewniają, aby wynajmujący podali numer identyfikacyjny przed umożliwieniem im oferowania usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych w odniesieniu do danej jednostki, a także aby wynajmujący opublikowali ten numer identyfikacyjny w wyraźny sposób jako część ich oferty;
 - c) podejmują rozsądne starania, aby regularnie przeprowadzać wrywkowe kontrole oświadczeń wynajmujących dotyczące istnienia procedury rejestracji lub jej braku, z uwzględnieniem wykazu udostępnionego na podstawie art. 13 ust. 1 lit. a), oraz – jeżeli taka procedura istnieje – kontrole ważności numeru identyfikacyjnego podanego przez wynajmującego, poprzez wykorzystanie funkcji oferowanych przez pojedyncze cyfrowe punkty dostępu, o których mowa w art. 10 ust. 2 lit. b), po tym jak umożliwiono wynajmującemu oferowanie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych.
2. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym powiadamiają, bez zbędnej zwłoki, właściwe organy i wynajmujących o wynikach wrywkowych kontroli, o których mowa w ust. 1 lit. c), dotyczących nieprawidłowych oświadczeń wynajmujących, niewłaściwego użycia numeru identyfikacyjnego lub nieważnych numerów identyfikacyjnych.
3. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym odpowiednio informują wynajmujących o tym, że na danym obszarze mają zastosowanie procedury rejestracji, z uwzględnieniem wykazów, o których mowa w art. 13 oraz informacji, o których mowa w kolumnie drugiej, rzędzie „N. Usługi”, pkt 4 załącznika I do rozporządzenia (UE) 2018/1724, udostępnianych przez państwa członkowskie.

Artykuł 8

Inne obowiązki platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym

Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym po otrzymaniu informacji, o których mowa w art. 7 ust. 1 lit. a), i przed umożliwieniem danemu wynajmującemu korzystania ze swoich usług dokładają wszelkich starań za pośrednictwem wykazów udostępnionych na podstawie art. 13 ust. 1 lit. a), aby ocenić, czy oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 lit. a), za którego dokładność wynajmujący ponoszą wyłączną odpowiedzialność do celów niniejszego rozporządzenia, jest kompletne, o ile ocenę można przeprowadzić w proporcjonalny sposób za pomocą zautomatyzowanych narzędzi określonych w art. 10. Stosowanie niniejszego artykułu nie powoduje powstania ogólnego obowiązku w zakresie monitorowania

ROZDZIAŁ III

ZGŁASZANIE DANYCH

Artykuł 9

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

1. Jeżeli oferta dotyczy jednostki znajdującej się na obszarze objętym wykazem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 lit. b), dostawcy platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym gromadzą i co miesiąc przekazują do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka, dane

dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym podanym przez wynajmującego, dokładnym adresem jednostki oraz adresem URL oferty. Przekazywanie to odbywa się za pomocą środków łączności maszyna-maszyna.

2. Na zasadzie odstępstwa od ust. 1 małe platformy lub mikroplatformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, które w poprzednim kwartale nie osiągnęły średniej miesięcznej równej lub wyższej niż 4 250 ofert, przekazują dane dotyczące działalności w odniesieniu do każdej jednostki, wraz z odpowiednim numerem identyfikacyjnym, dokładnym adresem jednostki oraz adresem URL oferty, do pojedynczego cyfrowego punktu dostępu w państwie członkowskim, w którym znajduje się dana jednostka, na koniec kwartału – za pomocą środków łączności maszyna-maszyna lub ręcznie, zgodnie z prawem krajowym.

3. Platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zapewniają, aby – na podstawie informacji przekazanych przez wynajmujących – zbiory danych, które przekazują one właściwym organom na podstawie niniejszego artykułu, były kompletne i dokładne.

Artykuł 10

Ustanowienie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu i ich funkcje

1. Jeżeli na podstawie art. 4 ust. 1 państwo członkowskie ustanowiło co najmniej jedną procedurę rejestracji, państwo to powołuje pojedynczy cyfrowy punkt dostępu do przyjmowania i przekazywania danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego, dokładnego adresu jednostki i adresów URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym na podstawie art. 9. Dane państwo członkowskie wyznacza organ, który ma być odpowiedzialny za obsługę pojedynczego cyfrowego punktu dostępu.

2. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1:

- a) dostarcza interfejs techniczny na potrzeby platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, który umożliwia przekazywanie za pomocą łączności maszyna-maszyna lub ręcznie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego i adresów URL ofert, który w celu zapewnienia interoperacyjności wdraża się z wykorzystaniem interfejsu programowania aplikacji, który jest oparty na wymogach technicznych określonych przez Komisję;
- b) ułatwia przeprowadzanie przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym, na podstawie art. 7 ust. 1 lit. c), wyrywkowych kontroli;
- c) zapewnia interfejs techniczny na potrzeby właściwych organów, o których mowa w art. 12, umożliwiający im otrzymywanie danych dotyczących działalności, odpowiedniego numeru identyfikacyjnego, dokładnego adresu jednostki i adresu URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wyłącznie do celów wymienionych w art. 12 ust. 2 w odniesieniu do jednostek znajdujących się na ich terytorium;
- d) ułatwia udostępnianie informacji, o których mowa w art. 13.

3. Państwa członkowskie zapewniają, aby pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniał następujące kwestie:

- a) interoperacyjność z rejestrami, o których mowa w art. 4 ust. 5;
- b) ogólnodostępną i nadającą się do odczytu maszynowego internetową bazę danych lub interfejs internetowy do celów kontroli, o których mowa w art. 7 ust. 1 lit. c), oraz na potrzeby oceny, o której mowa w art. 8;
- c) możliwość ponownego wykorzystania informacji lub dokumentów, które mają być dostarczone przez wynajmujących na podstawie art. 5, jeżeli te same informacje lub dokumenty są wymagane przez wiele rejestrów, o których mowa w art. 4 ust. 5, w tym samym państwie członkowskim;
- d) poufność, integralność i bezpieczeństwo przetwarzania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych, dokładnego adresu jednostki oraz adresu URL oferty, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym zgodnie z art. 9.

4. Pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, o którym mowa w ust. 1, zapewnia automatyczne, pośrednie i przejściowe przetwarzanie danych osobowych, które jest bezwzględnie niezbędne do celów udostępnienia organom, o których mowa w art. 12, danych dotyczących działalności, numerów identyfikacyjnych, dokładnych adresów jednostek i adresów URL ofert, przekazywanych przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym.

5. Komisja może przyjmować akty wykonawcze ustanawiające wspólne specyfikacje techniczne i procedury w celu zapewnienia interoperacyjności rozwiązań umożliwiających funkcjonowanie pojedynczych cyfrowych punktów dostępu i sprawną wymianę danych, w tym wspólne specyfikacje w celu ustanowienia ustandaryzowanej struktury numerów identyfikacyjnych. Te akty wykonawcze przyjmuje się zgodnie z procedurą sprawdzającą, o której mowa w art. 16 ust. 2.

Artykuł 11

Koordinacja pojedynczych cyfrowych punktów dostępu

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

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

2. Niniejszym ustanawia się grupę koordynacyjną pojedynczych cyfrowych punktów dostępu (zwaną dalej „grupą koordynacyjną”). W skład tej grupy koordynacyjnej wchodzi koordynator krajowy z każdego państwa członkowskiego, a przewodniczy jej Komisja. Powyższa grupa koordynacyjna przyjmuje swój regulamin wewnętrzny. Komisja wspiera funkcjonowanie grupy koordynacyjnej. Grupa koordynacyjna może, w stosownych przypadkach, konsultować się z odpowiednimi zainteresowanymi stronami w odniesieniu do konkretnych kwestii, w tym zharmonizowanego formatu dzielenia się danymi.

3. Grupa koordynacyjna wspiera wdrażanie przepisów niniejszego rozporządzenia dotyczących pojedynczych cyfrowych punktów dostępu. W szczególności wspomniana grupa wykonuje następujące zadania:

- a) ułatwia wymianę najlepszych praktyk w sprawach związanych z koordynacją wdrażania na poziomie krajowym, w szczególności w odniesieniu do przepisów określonych w art. 10;
- b) wspiera Komisję w promowaniu stosowania rozwiązań interoperacyjnych w zakresie funkcjonowania pojedynczych cyfrowych punktów dostępu oraz wymiany danych, a także zautomatyzowanych kontroli, w tym kontroli wszystkich ofert i numerów identyfikacyjnych;
- c) wspiera Komisję w opracowaniu wspólnego podejścia do formatu komunikatu na potrzeby przekazywania danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych oraz, w stosownych przypadkach, wspólnej struktury numerów identyfikacyjnych.

Artykuł 12

Dostęp do danych

1. Państwa członkowskie sporządzają wykaz właściwych organów odpowiedzialnych za obszary, w których ma zastosowanie procedura rejestracji na podstawie art. 4.

2. Dostęp do informacji przekazywanych na podstawie art. 9 przynajmniej w pewnym zakresie jest wyłącznie wówczas, gdy przetwarzanie odbywa się w jednym z następujących zamierzonych celów:

- a) monitorowanie przestrzegania procedur rejestracji, o których mowa w art. 4;
- b) wdrażanie przepisów regulujących dostęp do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia oraz zapewnianie przestrzegania tych przepisów, zgodnie z prawem Unii;

3. Właściwe organy wymienione na podstawie ust. 1 przechowują dane dotyczące działalności w sposób bezpieczny tak długo, jak jest to konieczne do osiągnięcia celów, o których mowa w ust. 2, i nie dłużej niż przez 18 miesięcy od ich otrzymania. Te właściwe organy, zgodnie z przepisami danego państwa członkowskiego, mogą dzielić się danymi dotyczącymi działalności – bez żadnych danych, które mogą umożliwić identyfikację poszczególnych jednostek lub wynajmujących – w tym numerami identyfikacyjnymi i adresami URL ofert oraz istotnymi informacjami przekazywanymi zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. a) ppkt (i)–(iv), zwłaszcza z następującymi podmiotami:

- a) organy, których zadaniem jest opracowanie przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia;
- b) podmioty lub osoby prowadzące badania naukowe lub działania analityczne lub opracowujące nowe modele biznesowe, jeżeli wymaga tego prowadzenie tych działań.

Niezależnie od powyższego te właściwe organy mogą dzielić się z organami, o których mowa w lit. a), informacjami wymienionymi w art. 5 ust. 1 lit. a) ppkt (i)–(iv), zgodnie z prawem danego państwa członkowskiego i z poszanowaniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych, w tym w stosownych przypadkach art. 6 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2016/679.

4. Państwa członkowskie wyznaczają podmiot krajowy odpowiedzialny za przekazywanie co miesiąc, w odniesieniu do każdej jednostki, danych dotyczących działalności i numerów identyfikacyjnych uzyskanych zgodnie z art. 5 i 9, informacji na temat gminy, w której znajduje się dana jednostka, oraz na temat maksymalnej liczby dostępnych miejsc noclegowych znajdujących się w jednostce, do krajowych i, w stosownych przypadkach, regionalnych urzędów statystycznych i za udostępnianie tych informacji Eurostatowi do celów zestawiania statystyk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009⁽²³⁾. Dostęp krajowych lub regionalnych urzędów statystycznych do tych danych, następuje z poszanowaniem odpowiednich wymogów z zakresu ochrony danych.

ROZDZIAŁ IV

INFORMACJE, MONITOROWANIE I EGZEKWOWANIE

Artykuł 13

Obowiązki w zakresie informowania

1. Państwa członkowskie sporządzają, udostępniają za pośrednictwem pojedynczego cyfrowego punktu dostępu i regularnie aktualizują następujące wykazy:
 - a) wykaz obszarów, na których na ich terytorium obowiązuje procedura rejestracji, do celów art. 7 ust. 1 lit. c) i art. 8;
 - b) wykaz obszarów, w odniesieniu do których właściwe organy zwróciły się o dane do dostawców platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym, do celów art. 9 ust. 1.
2. Właściwe organy propagują na swoich terytoriach wiedzę na temat praw i obowiązków wynikających z niniejszego rozporządzenia.
3. Państwa członkowskie podają również do wiadomości publicznej bezpłatnie wykazy, o których mowa w ust. 1.

Artykuł 14

Monitorowanie

Każde państwo członkowskie wyznacza organ, odpowiedzialny za monitorowanie wykonywania obowiązków ustanowionych w niniejszym rozporządzeniu na jego terytorium. Organ ten, co dwa lata, składa Komisji sprawozdanie z wykonywania tych obowiązków.

Artykuł 15

Egzekwowanie przepisów

1. Do celów egzekwowania art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia stosuje się rozdział IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, a wszelkie zawarte w niniejszym rozporządzeniu odniesienia do zgodności z odpowiednimi przepisami rozporządzenia (UE) 2022/2065 uznaje się za obejmujące art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia. W zakresie, w jakim Komisji przyznano uprawnienia na podstawie rozdziału IV rozporządzenia (UE) 2022/2065, obejmują one również stosowanie art. 7 ust. 1 i art. 8 niniejszego rozporządzenia.
2. Organy wyznaczone przez dane państwo członkowskie, w którym znajduje się odpowiedni pojedynczy cyfrowy punkt dostępu, są właściwe do egzekwowania art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 niniejszego rozporządzenia.
3. Państwa członkowskie ustanawiają przepisy dotyczące sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń art. 6, art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 9 przez platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym i, w stosownych przypadkach, przez wynajmujących. Państwa członkowskie zapewniają, aby sankcje te były skuteczne, proporcjonalne i odstrasżające.
4. Do dnia 20 maja 2026 r. państwa członkowskie przyjmują i publikują przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do wykonania ust. 3. Niezwłocznie powiadamiają o nich Komisję.

⁽²³⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 223/2009 z dnia 11 marca 2009 r. w sprawie statystyki europejskiej oraz uchylające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE, Euratom) nr 1101/2008 w sprawie przekazywania do Urzędu Statystycznego Wspólnot Europejskich danych statystycznych objętych zasadą poufności, rozporządzenie Rady (WE) nr 322/97 w sprawie statystyk Wspólnoty oraz decyzję Rady 89/382/EWG, Euratom w sprawie ustanowienia Komitetu ds. Programów Statystycznych Wspólnot Europejskich (Dz.U. L 87 z 31.3.2009, s. 164).

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

Artykuł 16

Komitet

1. Komisję wspomaga komitet. Komitet ten jest komitetem w rozumieniu rozporządzenia (UE) nr 182/2011.
2. W przypadku odesłania do niniejszego ustępu stosuje się art. 5 rozporządzenia (UE) nr 182/2011.

Artykuł 17

Zmiany rozporządzenia (UE) 2018/1724

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

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

„4. informacje na temat przepisów regulujących świadczenie usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych, w tym o wykazach, o których mowa w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 (*).

(*) 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 zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz.U. L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).”;

- 2) w załączniku II wprowadza się następujące zmiany:

- a) w kolumnie drugiej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu:

„Oświadczenia wynajmujących na potrzeby procedur rejestracji w odniesieniu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych;”;

- b) w kolumnie trzeciej, w wierszu „Rozpoczęcie, prowadzenie i zakończenie działalności gospodarczej” dodaje się nowy wiersz w brzmieniu:

„Nadanie numeru identyfikacyjnego”.

Artykuł 18

Ocena i przegląd

1. Najpóźniej do dnia 20 maja 2031 r. Komisja przeprowadza ocenę niniejszego rozporządzenia i przedkłada Parlamentowi Europejskiemu, Radzie Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu i Komitetowi Regionów sprawozdanie dotyczące głównych ustaleń. Sprawozdanie to opiera się na sprawozdaniu przedkładanym przez państwa członkowskie zgodnie z art. 14 oraz, w stosownych przypadkach, na danych przekazywanych Eurostatowi zgodnie z art. 12 ust. 4.

2. Ocena dokonana na podstawie ust. 1 obejmuje w szczególności:

- a) wpływ niniejszego rozporządzenia na obowiązki nałożone na platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym;
- b) wpływ niniejszego rozporządzenia na dostępność danych dotyczących świadczenia usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych oferowanych w Unii przez wynajmujących z wykorzystaniem platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym;
- c) zakres, w jakim platformy internetowe pośredniczące w najmie krótkoterminowym wypełniają obowiązki określone w niniejszym rozporządzeniu, z uwzględnieniem sprawozdań sporządzanych przez właściwe organy;
- d) w miarę możliwości – wpływ niniejszego rozporządzenia na treść, wdrażanie i proporcjonalność krajowych środków ustawodawczych, wykonawczych lub przepisów administracyjnych dotyczących dostępu do usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i ich świadczenia;

- e) w miarę możliwości – wpływ niniejszego rozporządzenia na skuteczność egzekwowania przepisów i współpracy między właściwymi organami na poziomie transgranicznym, w przypadku gdy usługi krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych są świadczone transgranicznie; oraz
- f) potrzebę ustanowienia scentralizowanego pojedynczego cyfrowego punktu dostępu na poziomie Unii, aby zapewnić pojedynczy interfejs dla platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym i ułatwić udostępnianie danych dotyczących działalności.

Artykuł 19

Wejście w życie i stosowanie

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

Niniejsze rozporządzenie stosuje się od dnia 20 maja 2026 r.

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

Sporządzono w Brukseli dnia 11 kwietnia 2024 r.

W imieniu Parlamentu Europejskiego

Przewodnicząca

R. METSOLA

W imieniu Rady

Przewodnicząca

V. DE BUE