

Wynajem miejsc noclegowych - jak rozpocząć działalność - poradnik

Wynajem miejsc noclegowych to forma usług turystycznych.

Działalność tę można prowadzić w miejscach spełniających określone warunki. Jej lokalizacja powinna z kolei posiadać odpowiednie walory wczasowe, czyli warunki naturalne (położenie geograficzne, klimat, walory krajobrazowe, uzdrowiskowe itd.) i organizacyjne (baza i oferta turystyczna).

W okresie turystycznym działa wiele małych firm zajmujących się jego obsługą, zwłaszcza w branży usług hotelarskich, gastronomicznych, handlowych, transportowych i rozrywkowych. Dla wielu z nich cechą charakterystyczną jest sezonowość. Z powodu ograniczonej bazy noclegowej miejsc tych **nie zalicza się do obiektów hotelowych wymagających zaszeregowania i ustalania kategorii.**

Otwarcie działalności w zakresie wynajmu miejsc noclegowych jest o wiele tańsze i prostsze niż otwarcie hotelu/pensjonatu. Nie trzeba spełniać restrykcyjnych wymogów odnośnie wyposażenia i ponosić wysokiej opłaty za zaszeregowanie obiektu.

Obiekty noclegowe wystarczy zgłosić do wójta/burmistrza/prezydenta miasta, a do ich oznaczenia stosuje się często nazwy: „willa” lub „pokoje gościnne”. Nazwy "hotel", "motel", "pensjonat", "dom wycieczkowy", "kemping", "schronisko", "schronisko młodzieżowe" są natomiast zastrzeżone dla obiektów hotelarskich, które uzyskały decyzję o zaszeregowaniu wydaną przez marszałka województwa.

Wynajem miejsc noclegowych można prowadzić w lokalach mieszkalnych należących do ich właścicieli. Taki wynajem dotyczy przede wszystkim czasowego pobytu związanego z pracą czy nauką. Do podobnych celów tworzy się hotele robotnicze, bursy, internaty i domy studenckie.

Co trzeba zrobić, aby wynajmować miejsca noclegowe

Wykonywanie usług w zakresie wynajmu pokoi gościnnych turystom, również z oferowanym wyżywieniem, jest działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 2 [ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców](#), a podmioty prowadzące tą działalność mają status przedsiębiorców.

Działalnością gospodarczą nie jest natomiast wynajmowanie przez rolników pokoi, sprzedaż posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów (art. 6 ustawy - Prawo przedsiębiorców). Oznacza to, że rolnicy prowadzący taką działalność nie są przedsiębiorcami i nie muszą zgłaszać jej do ewidencji działalności gospodarczej.

Przeczytaj więcej na temat [prowadzenia działalności gospodarczej bez obowiązku rejestracji w CEIDG](#).

Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ust. 2 [ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych](#), wszystkie podmioty wynajmujące pokoje w obiektach innych niż obiekty hotelarskie muszą zapewnić, aby wykorzystywane w tym celu pomieszczenia spełniały określone wymagania. Są to wymogi sanitarne, przeciwpożarowe określone odrębnymi przepisami, a także minimalne wymagania co do wyposażenia.

Ponadto, przed rozpoczęciem świadczenia usług, przedsiębiorca lub rolnik zamierzający świadczyć usługi hotelarskie w gospodarstwie rolnym musi zgłosić obiekt do ewidencji tych obiektów prowadzonej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), właściwego dla miejsca ich położenia. Zgłaszając obiekt do ewidencji, trzeba podać numer NIP oraz numer wpisu do KRS albo powołać się na wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - jeśli się go posiada.

Z kolei jeśli chodzi o wynajem pokoi w mieszkaniach, to można potraktować tę działalność na dwa sposoby:

- 1) jako wynajem prywatny - podlega jedynie opodatkowaniu,
- 2) jako rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej - lokale powinny być składnikami majątkowymi, a umowy ich najmu trzeba podpisywać w ramach tej działalności.

Obowiązki wynikające z przepisów o usługach turystycznych nie dotyczą osób, które wynajmują pokoje w

mieszkaniach.

Inne formy wynajmu miejsc noclegowych, takie jak bursy czy internaty, z racji prowadzonej w nich działalności wychowawczej zakłada się na podstawie [ustawy o systemie oświaty](#). Podobnie jest z prowadzeniem domów studenckich przez uczelnię. Są one elementem systemu pomocy materialnej dla studentów. Aby w takim przypadku rozszerzyć ofertę o usługi komercyjnego wynajmu pokoi, trzeba zgłosić budynki do ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie.

Uwaga! Ten poradnik dotyczy wyłącznie usług wynajmu miejsc noclegowych prowadzonych w ramach działalności gospodarczej.

Jeśli chcesz świadczyć usługi hotelarskie na większą skalę, to przeczytaj poradnik [Otwieram hotel/pensjonat](#).

Dopuszczalne formy prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wynajmu miejsc noclegowych

Jeśli do wynajmu miejsc noclegowych musisz zarejestrować działalność, to możesz prowadzić ją w dowolnej formie, poza spółką partnerską.

Twoja firma może być zarejestrowana jako:

- [jednoosobowa działalność gospodarcza](#),
- [spółka cywilna](#),
- jedna ze spółek prawa handlowego: [spółka jawna](#), [spółka komandytowa](#), [spółka komandytowo-akcyjna](#), [spółka z ograniczoną odpowiedzialnością](#) lub [spółka akcyjna](#).

za:biznes.gov.pl