Council of the European Union

Brussels, 25 November 2026
(OR. en, pl)

16456/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1279
COMPET 1448
FIN 1699
SOC 804
ENER 804
COH 196
CODEC 2301
INST 473
PARLNAT 240
PARLNAT

COVER NOTE

From:	The Sejm of the Republic of Poland
date of receipt:	20 November 2026
To:	The President of the Council of the European Union
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Delegations will find enclosed the opinion[1] of the Sejm of the Republic of Poland on the above.

[1] The translation(s) of the opinion may be found on the Interparliamentary EU Information Exchange website (IPEX) at the following address: https://secure.ipex.eu/IPEXL-WEB/document/eu_legislative_database

Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, dnia 20 listopada 2026 r.

Szanowny Panie Premierze,

w załączeniu przesyłam przyjętą na 174. posiedzeniu Komisji do Spraw Unii Europejskiej Sejmu RP w dniu 17 listopada 2026 r. opinię w sprawie uznania projektu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiającego ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (COM(2026) 599 wersja ostateczna) za niezgodny z zasadą pomocniczości.

Proszę przyjąć wyrazy głębokiego szacunku,

Włodzimierz Czarzasty

Pan
Micheál Martin

Premier
Republika Irlandii

Opinia nr 19

Komisji do Spraw Unii Europejskiej Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

w sprawie

„Wniosku dotyczącego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiającego ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (COM(2026) 599 final)"

przyjęta na podstawie art. 160 ust. 1 regulaminu Sejmu

na 174 posiedzeniu w dniu 17 listopada 2026 r.

Komisja do Spraw Unii Europejskiej Sejmu RP uznaje iż „Wniosek dotyczący rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiający ramy dotyczące środków stosowanych przez państwa członkowskie w celu zapewnienia przystępności cenowej i dostępności mieszkań (COM(2026) 599 final)" narusza zasadę pomocniczości. Komisja stwierdza iż:

1) specyfika rynku mieszkaniowego każdego państwa członkowskiego jest inna i państwa lepiej i skuteczniej niż Unia Europejska mogą rozwiązać problem dostępności mieszkań i ich dostępności cenowej. Proponowane rozporządzenie narzuciłoby ujednolicenie warunków, na jakich państwa członkowskie mogą podejmować działania, co znacznie ograniczyłoby ich pole manewru, a nawet podważyłoby krajowe ramy regulacyjne, podczas gdy polityka mieszkaniowa pozostaje w kompetencji krajowej;
2) obecnie w państwach członkowskich obowiązują regulacje w obszarze objętym wnioskiem i nałożenie nowych wymagań proceduralnych może w istotny sposób wpływać na ich funkcjonowanie. Cele projektowanego aktu mogą zostać osiągnięte przez państwa członkowskie działające indywidualnie poprzez regulacje na poziomie krajowym i regionalnym, dostosowanym do miejscowej specyfiki;
3) wniosek przewiduje, że działania ograniczające najem krótkoterminowy, na podstawie odpowiednich danych statystycznych, mogłyby być podejmowane w odniesieniu do obszaru np. gminy lub dzielnicy. Polska nie posiada danych na temat bieżących cen transakcyjnych mieszkań na poziomie gminy. Ceny takie są agregowane na poziomie powiatu. Ponadto dane o dochodach są gromadzone na poziomie województwa – uśrednienie dochodów może wypaczać wyniki dla poszczególnych gmin i w efekcie jednostki samorządu terytorialnego nie będą miały możliwości podjęcia działań

ograniczających najem krótkoterminowy. Oznacza to, że przyjęcie projektowanego rozporządzenia przyniosłoby skutek odwrotny do zamierzonego – nie byłoby możliwości wykazania problemów mieszkaniowych, co uniemożliwiłoby realizację celu projektowanego rozporządzenia. Dodatkowo należy nadmienić, że w Sejmie trwają prace nad ustawą o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw (druk 3341), której przyjęcie pozwoli rozwiązać część problemów, których dotyczy wniosek w sprawie dostępności mieszkań;

4) określenie ścisłych wymogów, które muszą być spełnione, by państwa członkowskie mogły wprowadzić ograniczenia w celu zwiększenia podaży mieszkań dla celów mieszkaniowych oraz ustanowienie jednolitych i sformalizowanych wymogów przy ocenie, czy środki są konieczne, ogranicza w sposób nieuzasadniony możliwość dostosowania środków o konkretnej sytuacji w danym państwie członkowskim lub w jego części;
5) Komisja Europejska nie wykazała, że wniosek w sprawie dostępności mieszkań przyczyni się do zwiększenia pewności prawnej w porównaniu z obecną sytuacją lub zapewnienia bardziej spójnego stosowania prawa UE na rynku wewnętrznym. Wręcz przeciwnie, projektowane rozporządzenie może zwiększyć niepewność co do sposobu definiowania obszarów dotkniętych niedoborem mieszkań oraz kryteriów stosowanych w tym celu;
6) przyjęta forma proponowanego aktu prawnego UE (rozporządzenie, a nie dyrektywa) nie pozostawia państwom członkowskim swobody wyboru sposobu wdrożenia regulacji.

Komisja do Spraw Unii Europejskiej przekaże przyjętą opinię w ramach tzw. dialogu politycznego do Przewodniczących: Komisji Europejskiej, Parlamentu Europejskiego oraz Prezydencji irlandzkiej.

Przewodnicząca Komisji

Agnieszka Pomaska

COURTESY TRANSLATION

Warsaw, 20 November, 2026

Dear Mr. Prime Minister,

I hereby enclose European Union Affairs Committee opinion No. 19 on non-compliance with the principle of subsidiarity of the Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) (COM(2026) 599) adopted at the 174th Committee's meeting held on the 17th of November 2026.

Please accept assurances of my highest esteem,

Włodzimierz Czarzasty

Mr. Micheál Martin

Prime Minister
The Republic of Ireland

Opinion No 19

of the European Union Affairs Committee of the Sejm of the Republic of Poland

on the

'Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability

(COM(2026) 599 final)'

adopted pursuant to Article 160(1) of the Standing Orders of the Sejm

at its 174th meeting on 17 November 2026

The European Union Affairs Committee of the Sejm of the Republic of Poland considers that the 'Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (COM(2026) 599 final)' breaches the principle of subsidiarity. The Committee states that:

1) the housing market has different characteristics in each Member State, and Member States can resolve the problem of housing availability and affordability better and more effectively than the European Union. The proposed Regulation would impose uniform conditions under which Member States may take action, substantially restricting their room for manoeuvre and even undermining national regulatory frameworks, although housing policy remains a national competence;
2) Member States already have rules in force in the area covered by the proposal, and imposing new procedural requirements may significantly affect how those rules operate. The objectives of the proposed act can be achieved by Member States acting individually, through rules at national and regional level tailored to local circumstances;
3) the proposal provides that measures restricting short-term rentals could be taken in respect of an area such as a municipality or district, on the basis of appropriate statistical data. Poland does not have data on current housing transaction prices at municipal level. These prices are aggregated at county level. In addition, income data are collected at voivodeship level; averaging incomes may distort the results for individual municipalities, and as a result local government units will be unable to take measures restricting short-term rentals. This means that adoption of the proposed Regulation would have the opposite effect to that intended: it would be impossible to

demonstrate housing stress, thereby preventing the objective of the proposed Regulation from being achieved. It should also be noted that the Sejm is currently considering a bill amending the Act on hotel services and the services of tour leaders and tourist guides and certain other acts (Sejm Paper No 3341), the adoption of which will make it possible to resolve some of the problems addressed by the proposal on housing availability;

4) setting strict requirements that Member States must meet to introduce restrictions to increase the supply of housing for residential use, and establishing uniform and formalised requirements for assessing whether measures are necessary, unjustifiably restrict the scope for tailoring measures to the specific circumstances of a given Member State or part of it;
5) The European Commission has not demonstrated that the proposal on housing availability will help to increase legal certainty compared with the current situation or to ensure more consistent application of EU law in the internal market. On the contrary, the proposed Regulation may increase uncertainty as to how areas affected by housing shortages are defined and which criteria are used for this purpose;
6) the form chosen for the proposed EU legal act (a regulation rather than a directive) leaves Member States no discretion as to how to implement its provisions.

The European Union Affairs Committee will forward the adopted opinion, as part of the process known as political dialogue, to the Presidents of the European Commission and the European Parliament, and to the Irish Presidency.

Chair of the Committee
/- Agnieszka Pomaska