EUROPEAN COMMISSION
Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

Číslo oznámení : 2026/0236/PL (Poland)

Poslanecký návrh zákona o krátkodobém pronájmu (poslanecký návrh č. 2353)

Datum přijetí : 11/05/2026
Ukončení odkladné lhůty : 12/08/2026

Message

Zpráva 001

Zpráva od Komise - TRIS/(2026) 1301

Směrnice (EU) 2015/1535

Oznámení: 2026/0236/PL

Oznámení návrhu znění od členského státu

Notification – Notification – Notifzierung – Нотификация – Oznámení – Notifikation – Γνωστοποίηση – Notificación – Teavitamine – Ilmoitus – Obavijest – Bejelentés – Notifica – Pranešimas – Paziņojums – Notifika – Kennisgeving – Zawiadomienie – Notificação – Notificare – Oznámenie – Obvestilo – Anmälan – Fógra a thabhairt

Does not open the delays - N'ouvre pas de délai - Kein Fristbeginn - Не се предвижда период на прекъсване - Nezahajuje prodlení - Fristerne indledes ikke - Καμμία έναρξη προθεσμίας - No abre el plazo - Viivituste perioodi ei avata - Määräaika ei ala tästä - Ne otvara razdoblje kašnjenja - Nem nyitja meg a késéseket - Non fa decorrere la mora - Atidėjimai nepradedami - Atlikšanas laikposms nesākas - Ma jiftaħx il-perijodi ta' dewmien - Geen termijnbegin - Nie otwiera opóźnień - Não inicia o prazo - Nu deschide perioadele de stagnare - Nezačína oneskorenia - Ne uvaja zamud - Inleder ingen frist - Ní osclaíonn sé na moilleanna

MSG: 20261301.CS

1. MSG 001 IND 2026 0236 PL CS 11-05-2026 PL NOTIF

2. Poland

3A. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departament Obrotu Towarami Wrażliwymi i Bezpieczeństwa Technicznego, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: notyfikacjaPL@mrit.gov.pl

3B. Kancelaria Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, Biuro Legislacyjne
(przedstawiciel wnioskodawcy: Poseł Kamil Wnuk)

4. 2026/0236/PL - B00 - Stavebnictví

5. Poslanecký návrh zákona o krátkodobém pronájmu (poslanecký návrh č. 2353)

6. Služby krátkodobého pronájmu zařízených rodinných domů, bytových jednotek nebo jejich částí, poskytované na základě jedné smlouvy na dobu nejvýše 30 dnů, ať už na dobu neurčitou, nebo dočasně, zprostředkované prostřednictvím internetových obchodních platforem.

7.
Směrnice 2006/123/ES o službách na vnitřním trhu

Služby informační společnosti
upravuje povinnosti internetových platforem zprostředkujících krátkodobý pronájem (informační a vykazovací povinnosti, úpravy internetového rozhraní).
Návrh zákona obsahuje požadavky spadající do působnosti čl. 15 odst. 2 směrnice 2006/123/ES, a to zejména:
1) čl. 15 odst. 2 písm. a) – množstevní omezení: možnost, aby obecní rady zavedly limity počtu dnů a měsíců krátkodobého pronájmu a zóny, ve kterých je pronájem vyloučen;
2) čl. 15 odst. 2 písm. g) – požadavky týkající se registrace: povinnost zápisu do Centrálního seznamu turistických ubytovacích zařízení a získání identifikačního čísla.

Návrh zákona je rovněž vnitrostátním prováděcím aktem, kterým se provádí nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028 ze dne 11. dubna 2024 o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724 (Úř. věst. L 2024, s. 1028), které je použitelné ode dne 20. května 2026. Toto nařízení má přímý účinek, nicméně vyžaduje, aby členské státy určily příslušné orgány, zřídily jednotný digitální přístupový bod a zajistily mechanismy pro monitorování a vymáhání povinností internetových platforem. Návrh doplňuje tyto požadavky do polského právního práva.
Přiměřené.

8. Návrh zákona obsahuje požadavky spadající do působnosti čl. 15 odst. 2 směrnice 2006/123/ES, a to zejména:
1) čl. 15 odst. 2 písm. a) – množstevní omezení: možnost, aby obecní rady zavedly limity počtu dnů a měsíců krátkodobého pronájmu a zóny, ve kterých je pronájem vyloučen;
2) čl. 15 odst. 2 písm. g) – požadavky na registraci: povinnost zápisu do Centrálního seznamu turistických ubytovacích zařízení a získání identifikačního čísla.
Návrh zákona je rovněž vnitrostátním prováděcím aktem, kterým se provádí nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028 ze dne 11. dubna 2024 o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724 (Úř. věst. L 2024, s. 1028), které je použitelné ode dne 20. května 2026. Toto nařízení má přímý účinek, nicméně vyžaduje, aby členské státy určily příslušné orgány, zřídily jednotný digitální přístupový bod a zajistily mechanismy pro monitorování a vymáhání povinností internetových platforem. Návrh zákona doplňuje tyto požadavky do polského práva.
Návrh zákona se týká služeb informační společnosti v rozsahu, v jakém upravuje povinnosti internetových platforem zprostředkujících krátkodobý pronájem (informační a vykazovací povinnosti, úpravy internetového rozhraní).

9. Návrhem zákona se upravuje krátkodobý pronájem bytových prostor (do 30 dnů). Definují se pojmy: bytové prostory, nájemce, pronajímatel, internetová platforma, identifikační číslo, jednotný digitální přístupový bod – v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Bytový prostor, který je místem trvalého pobytu pronajímatele, může být krátkodobě pronajímán až na 3 měsíce v roce. Je vyžadován souhlas společenství vlastníků nebo bytového družstva. Pronajímatel vypracuje řád (noční klid min. 8 hodin, pravidla pro užívání bytového prostoru). Návrh zákona upřesňuje povinnosti nájemce. Obecní rady mohou prostřednictvím usnesení (místní právní předpis) zavést omezení, zákazy nebo zóny vyloučené z pronájmu, limity počtu dnů a měsíců, požadavky na plochu a požární bezpečnost; zřízení zón vyžaduje konzultaci s obyvateli (min. 21 dní). Vytváří se Centrální seznam turistických ubytovacích zařízení (veřejný registr) a jednotný digitální přístupový bod – spravované ministrem příslušným pro cestovní ruch. Zápis provádí vedoucí představitel magistrátu (starosta obce, primátor města) do 30 dnů a přiděluje identifikační číslo. Internetové platformy přizpůsobí rozhraní a předávají údaje v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Systém sankcí založený na správních pokutách až do výše 50 000 PLN. Kolkovné za zápis: 100 PLN. Vacatio legis: 6 měsíců; přechodné období: 12 měsíců. Absence vnitrostátní regulace krátkodobého pronájmu způsobuje: nedostatek bytů k dlouhodobému pronájmu, narušování pořádku a bezpečnosti v bytových domech, šedou zónu, nadměrný turistický tlak a konflikty (se sousedy). Současně chybí prováděcí předpisy pro nařízení (EU) 2024/1028, které se uplatňuje od 20. května 2026. Návrh přiznává pravomoci obcím, posiluje postavení společenství vlastníků a bytových družstev, vytváří centrální registrační systém harmonizovaný s právem EU a zavádí informační a vykazovací povinnosti internetových platforem. Nařízení je přiměřené, nevylučuje krátkodobý pronájem, ale uspořádává trh podle vzoru řešení přijatých v jiných členských státech.

9a. Návrhem zákona se upravuje krátkodobý pronájem bytových prostor (do 30 dnů). Definují se pojmy: bytové prostory, nájemce, pronajímatel, internetová platforma, identifikační číslo, jednotný digitální přístupový bod – v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Bytový prostor, který je místem trvalého pobytu pronajímatele, může být krátkodobě pronajímán až na 3 měsíce v roce. Je vyžadován souhlas společenství vlastníků nebo bytového družstva. Pronajímatel vypracuje řád (noční klid min. 8 hodin, pravidla pro užívání bytového prostoru). Návrh zákona upřesňuje povinnosti nájemce. Obecní rady mohou prostřednictvím usnesení (místní právní předpis) zavést omezení, zákazy nebo zóny vyloučené z pronájmu, limity počtu dnů a měsíců, požadavky na plochu a požární bezpečnost; zřízení zón vyžaduje konzultaci s obyvateli (min. 21 dní). Vytváří se Centrální seznam turistických ubytovacích zařízení (veřejný registr) a jednotný digitální přístupový bod – spravované ministrem příslušným pro cestovní ruch. Zápis provádí vedoucí představitel magistrátu (starosta obce, primátor města) do 30 dnů a přiděluje identifikační číslo. Internetové platformy přizpůsobí rozhraní a předávají údaje v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Systém sankcí založený na správních pokutách až do výše 50 000 PLN. Kolkovné za zápis: 100 PLN. Vacatio legis: 6 měsíců; přechodné období: 12 měsíců. Absence vnitrostátní regulace krátkodobého pronájmu způsobuje: nedostatek bytů k dlouhodobému pronájmu, narušování pořádku a bezpečnosti v bytových domech, šedou zónu, nadměrný turistický tlak a konflikty (se sousedy). Současně chybí prováděcí předpisy pro nařízení (EU) 2024/1028, které se uplatňuje od 20. května 2026. Návrh přiznává pravomoci obcím, posiluje postavení společenství vlastníků a bytových družstev, vytváří centrální registrační systém harmonizovaný s právem EU a zavádí informační a vykazovací povinnosti internetových platforem. Nařízení je přiměřené, nevylučuje krátkodobý pronájem, ale uspořádává trh podle vzoru řešení přijatých v jiných členských státech.

9b. Návrhem zákona se upravuje krátkodobý pronájem bytových prostor (do 30 dnů). Definují se pojmy: bytové prostory, nájemce, pronajímatel, internetová platforma, identifikační číslo, jednotný digitální přístupový bod – v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Bytový prostor, který je místem trvalého pobytu pronajímatele, může být krátkodobě pronajímán až na 3 měsíce v roce. Je vyžadován souhlas společenství vlastníků nebo bytového družstva. Pronajímatel vypracuje řád (noční klid min. 8 hodin, pravidla pro užívání bytového prostoru). Návrh zákona upřesňuje povinnosti nájemce. Obecní rady mohou prostřednictvím usnesení (místní právní předpis) zavést omezení, zákazy nebo zóny vyloučené z pronájmu, limity počtu dnů a měsíců, požadavky na plochu a požární bezpečnost; zřízení zón vyžaduje konzultaci s obyvateli (min. 21 dní). Vytváří se Centrální seznam turistických ubytovacích zařízení (veřejný registr) a jednotný digitální přístupový bod – spravované ministrem příslušným pro cestovní ruch. Zápis provádí vedoucí představitel magistrátu (starosta obce, primátor města) do 30 dnů a přiděluje identifikační číslo. Internetové platformy přizpůsobí rozhraní a předávají údaje v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Systém sankcí založený na správních pokutách až do výše 50 000 PLN. Kolkovné za zápis: 100 PLN. Vacatio legis: 6 měsíců; přechodné období: 12 měsíců. Absence vnitrostátní regulace krátkodobého pronájmu způsobuje: nedostatek bytů k dlouhodobému pronájmu, narušování pořádku a bezpečnosti v bytových domech, šedou zónu, nadměrný turistický tlak a konflikty (se sousedy). Současně chybí prováděcí předpisy pro nařízení (EU) 2024/1028, které se uplatňuje od 20. května 2026. Návrh přiznává pravomoci obcím, posiluje postavení společenství vlastníků a bytových družstev, vytváří centrální registrační systém harmonizovaný s právem EU a zavádí informační a vykazovací povinnosti internetových platforem. Nařízení je přiměřené, nevylučuje krátkodobý pronájem, ale uspořádává trh podle vzoru řešení přijatých v jiných členských státech.

9c. Návrhem zákona se upravuje krátkodobý pronájem bytových prostor (do 30 dnů). Definují se pojmy: bytové prostory, nájemce, pronajímatel, internetová platforma, identifikační číslo, jednotný digitální přístupový bod – v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Bytový prostor, který je místem trvalého pobytu pronajímatele, může být krátkodobě pronajímán až na 3 měsíce v roce. Je vyžadován souhlas společenství vlastníků nebo bytového družstva. Pronajímatel vypracuje řád (noční klid min. 8 hodin, pravidla pro užívání bytového prostoru). Návrh zákona upřesňuje povinnosti nájemce. Obecní rady mohou prostřednictvím usnesení (místní právní předpis) zavést omezení, zákazy nebo zóny vyloučené z pronájmu, limity počtu dnů a měsíců, požadavky na plochu a požární bezpečnost; zřízení zón vyžaduje konzultaci s obyvateli (min. 21 dní). Vytváří se Centrální seznam turistických ubytovacích zařízení (veřejný registr) a jednotný digitální přístupový bod – spravované ministrem příslušným pro cestovní ruch. Zápis provádí vedoucí představitel magistrátu (starosta obce, primátor města) do 30 dnů a přiděluje identifikační číslo. Internetové platformy přizpůsobí rozhraní a předávají údaje v souladu s nařízením (EU) 2024/1028. Systém sankcí založený na správních pokutách až do výše 50 000 PLN. Kolkovné za zápis: 100 PLN. Vacatio legis: 6 měsíců; přechodné období: 12 měsíců. Absence vnitrostátní regulace krátkodobého pronájmu způsobuje: nedostatek bytů k dlouhodobému pronájmu, narušování pořádku a bezpečnosti v bytových domech, šedou zónu, nadměrný turistický tlak a konflikty (se sousedy).

Současně chybí prováděcí předpisy pro nařízení (EU) 2024/1028, které se uplatňuje od 20. května 2026. Návrh přiznává pravomoci obcím, posiluje postavení společenství vlastníků a bytových družstev, vytváří centrální registrační systém harmonizovaný s právem EU a zavádí informační a vykazovací povinnosti internetových platforem. Nařízení je přiměřené, nevylučuje krátkodobý pronájem, ale uspořádává trh podle vzoru řešení přijatých v jiných členských státech.

10. Odkazy na základní texty:

11. Ne

12.

13. Ne

14. Ne

15. Ano

16.
Hledisko TBT: Ne

Hledisko SPS: Ne

****
Evropská komise
Kontaktní bod směrnice (EU) 2015/1535
email: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu