



EUROPEAN COMMISSION

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

Numer powiadomienia : 2026/0236/PL (Poland)

## Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym (druk sejmowy nr 2353)

Data otrzymania : 11/05/2026

Koniec zawieszenia : 12/08/2026

### Message

Wiadomość 001

Informacja od Komisji - TRIS/(2026) 1301

dyrektywa (UE) 2015/1535

Powiadomienie: 2026/0236/PL

Powiadomienie o projekcie tekstu przez państwo członkowskie

Notification - Notificación - Notifizierung - 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 - Καμία έναρξη προθεσμίας - No abre el plazo - Viivituste perioodi ei avata - Määräaika ei ala tästä - Ne otvara razdoblje kašnjenja - Nem nyitja meg a késéset - Non fa decorrere la mora - Atidējimai nepradedami - Atlikšanas laikposms nesākas - Ma jiftaħ 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.PL

1. MSG 001 IND 2026 0236 PL PL 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 - Budownictwo

5. Poselski projekt ustawy o najmie krótkoterminowym (druk sejmowy nr 2353)

6. Usługi najmu krótkoterminowego umebLOWANYCH domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych lub ich części, świadczone na podstawie jednej umowy na okres nie dłuższy niż 30 dni, wykonywane stale lub tymczasowo, za pośrednictwem int platform handlowych.



## EUROPEAN COMMISSION

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

7.

Directive (EC) N° 2006/123 on services in the internal market

### Information society

reguluje obowiązki platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym (obowiązki informacyjne, sprawozdawcze, dostosowania interfejsu internetowego).

Projekt zawiera wymogi objęte zakresem art. 15 ust. 2 dyrektywy 2006/123/WE, w szczególności:

- 1) art. 15 ust. 2 lit. a) - ograniczenia ilościowe: możliwość wprowadzania przez rady gmin limitów dni i miesięcy najmu krótkoterminowego oraz stref, w których najem jest wyłączony;
- 2) art. 15 ust. 2 lit. g) - wymogi dotyczące rejestracji: obowiązek wpisu do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych i uzyskania numeru identyfikacyjnego.

Projekt stanowi jednocześnie krajowy akt wykonawczy wdrażający rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz. Urz. UE L z 2024 r. poz. 1028), które stosuje się od 20 maja 2026 r. Rozporządzenie to wywołuje skutek bezpośredni, niemniej wymaga od państw członkowskich wyznaczenia właściwych organów, ustanowienia pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz zapewnienia mechanizmów monitorowania i egzekwowania obowiązków platform internetowych. Projekt uzupełnia te wymagania w polskim porządku prawnym.

Proporcjonalny.

8. Projekt zawiera wymogi objęte zakresem art. 15 ust. 2 dyrektywy 2006/123/WE, w szczególności:

- 1) art. 15 ust. 2 lit. a) - ograniczenia ilościowe: możliwość wprowadzania przez rady gmin limitów dni i miesięcy najmu krótkoterminowego oraz stref, w których najem jest wyłączony;
- 2) art. 15 ust. 2 lit. g) - wymogi dotyczące rejestracji: obowiązek wpisu do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych i uzyskania numeru identyfikacyjnego.

Projekt stanowi jednocześnie krajowy akt wykonawczy wdrażający rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniające rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz. Urz. UE L z 2024 r. poz. 1028), które stosuje się od 20 maja 2026 r. Rozporządzenie to wywołuje skutek bezpośredni, niemniej wymaga od państw członkowskich wyznaczenia właściwych organów, ustanowienia pojedynczego cyfrowego punktu dostępu oraz zapewnienia mechanizmów monitorowania i egzekwowania obowiązków platform internetowych. Projekt uzupełnia te wymagania w polskim porządku prawnym.

Projekt dotyczy usług społeczeństwa informacyjnego w zakresie, w jakim reguluje obowiązki platform internetowych pośredniczących w najmie krótkoterminowym (obowiązki informacyjne, sprawozdawcze, dostosowania interfejsu internetowego).

9. Projekt reguluje najem krótkoterminowy lokali mieszkalnych (do 30 dni). Definiuje pojęcia: lokal, najemca, wynajmujący, platforma internetowa, numer identyfikacyjny, pojedynczy cyfrowy punkt dostępu - spójnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. Lokal będący miejscem pobytu stałego wynajmującego może być wynajmowany krótkoterminowo do 3 miesięcy w roku. Wymagana jest zgoda wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. Wynajmujący sporządza regulamin porządkowy (cisza nocna min. 8h, zasady korzystania z lokalu). Ustawa precyzuje obowiązki najemcy. Rady gmin mogą w drodze uchwały (akt prawa miejscowego) wprowadzać ograniczenia, zakazy lub strefy wyłączone z najmu, limity dni i miesięcy, wymogi powierzchniowe i przeciwpożarowe; ustanowienie stref wymaga konsultacji z mieszkańcami (min. 21 dni). Tworzy się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych (jawny rejestr publiczny) oraz pojedynczy cyfrowy punkt dostępu - prowadzone przez ministra właściwego do spraw turystyki. Wpisu dokonuje wójt (burmistrz, prezydent miasta) w terminie 30 dni, nadając numer identyfikacyjny. Platformy internetowe dostosowują interfejs i przekazują dane zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. System sankcji oparty na administracyjnych karach pieniężnych do 50 000 zł. Opłata skarbową za wpis: 100 zł. Vacatio legis: 6 miesięcy; okres przejściowy: 12 miesięcy.

Brak krajowej regulacji najmu krótkoterminowego powoduje: niedobór mieszkań na najem długoterminowy, naruszanie porządku i bezpieczeństwa w budynkach wielorodzinnych, szarą strefę, nadmierną presję turystyczną oraz konflikty (z



## EUROPEAN COMMISSION

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

sąsiedzi). Równocześnie brak jest przepisów uszczegóławiających rozporządzenie (UE) 2024/1028, stosowane od 20 maja 2026 r. Projekt przyznaje kompetencje gminom, wzmacnia pozycję wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, tworzy centralny system rejestracji zharmonizowany z prawem UE oraz wprowadza obowiązki informacyjne i sprawozdawcze platform internetowych. Regulacja jest proporcjonalna, nie eliminuje najmu krótkoterminowego, lecz porządkuje rynek, wzorując się na rozwiązaniach przyjętych w innych państwach członkowskich.

9a. Projekt reguluje najem krótkoterminowy lokali mieszkalnych (do 30 dni). Definiuje pojęcia: lokal, najemca, wynajmujący, platforma internetowa, numer identyfikacyjny, pojedynczy cyfrowy punkt dostępu – spójnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. Lokal będący miejscem pobytu stałego wynajmującego może być wynajmowany krótkoterminowo do 3 miesięcy w roku. Wymagana jest zgoda wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. Wynajmujący sporządza regulamin porządkowy (cisza nocna min. 8h, zasady korzystania z lokalu). Ustawa precyzuje obowiązki najemcy. Rady gmin mogą w drodze uchwały (akt prawa miejscowego) wprowadzać ograniczenia, zakazy lub strefy wyłączone z najmu, limity dni i miesięcy, wymogi powierzchniowe i przeciwpożarowe; ustanowienie stref wymaga konsultacji z mieszkańcami (min. 21 dni). Tworzy się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych (jawny rejestr publiczny) oraz pojedynczy cyfrowy punkt dostępu - prowadzone przez ministra właściwego do spraw turystyki. Wpisu dokonuje wójt (burmistrz, prezydent miasta) w terminie 30 dni, nadając numer identyfikacyjny. Platformy internetowe dostosowują interfejs i przekazują dane zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. System sankcji oparty na administracyjnych karach pieniężnych do 50 000 zł. Opłata skarbową za wpis: 100 zł. Vacatio legis: 6 miesięcy; okres przejściowy: 12 miesięcy.

Brak krajowej regulacji najmu krótkoterminowego powoduje: niedobór mieszkań na najem długoterminowy, naruszenie porządku i bezpieczeństwa w budynkach wielorodzinnych, szarą strefę, nadmierną presję turystyczną oraz konflikty (z sąsiedzi). Równocześnie brak jest przepisów uszczegóławiających rozporządzenie (UE) 2024/1028, stosowane od 20 maja 2026 r. Projekt przyznaje kompetencje gminom, wzmacnia pozycję wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, tworzy centralny system rejestracji zharmonizowany z prawem UE oraz wprowadza obowiązki informacyjne i sprawozdawcze platform internetowych. Regulacja jest proporcjonalna, nie eliminuje najmu krótkoterminowego, lecz porządkuje rynek, wzorując się na rozwiązaniach przyjętych w innych państwach członkowskich.

9b. Projekt reguluje najem krótkoterminowy lokali mieszkalnych (do 30 dni). Definiuje pojęcia: lokal, najemca, wynajmujący, platforma internetowa, numer identyfikacyjny, pojedynczy cyfrowy punkt dostępu – spójnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. Lokal będący miejscem pobytu stałego wynajmującego może być wynajmowany krótkoterminowo do 3 miesięcy w roku. Wymagana jest zgoda wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. Wynajmujący sporządza regulamin porządkowy (cisza nocna min. 8h, zasady korzystania z lokalu). Ustawa precyzuje obowiązki najemcy. Rady gmin mogą w drodze uchwały (akt prawa miejscowego) wprowadzać ograniczenia, zakazy lub strefy wyłączone z najmu, limity dni i miesięcy, wymogi powierzchniowe i przeciwpożarowe; ustanowienie stref wymaga konsultacji z mieszkańcami (min. 21 dni). Tworzy się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych (jawny rejestr publiczny) oraz pojedynczy cyfrowy punkt dostępu - prowadzone przez ministra właściwego do spraw turystyki. Wpisu dokonuje wójt (burmistrz, prezydent miasta) w terminie 30 dni, nadając numer identyfikacyjny. Platformy internetowe dostosowują interfejs i przekazują dane zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. System sankcji oparty na administracyjnych karach pieniężnych do 50 000 zł. Opłata skarbową za wpis: 100 zł. Vacatio legis: 6 miesięcy; okres przejściowy: 12 miesięcy.

Brak krajowej regulacji najmu krótkoterminowego powoduje: niedobór mieszkań na najem długoterminowy, naruszenie porządku i bezpieczeństwa w budynkach wielorodzinnych, szarą strefę, nadmierną presję turystyczną oraz konflikty (z sąsiedzi). Równocześnie brak jest przepisów uszczegóławiających rozporządzenie (UE) 2024/1028, stosowane od 20 maja 2026 r. Projekt przyznaje kompetencje gminom, wzmacnia pozycję wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, tworzy centralny system rejestracji zharmonizowany z prawem UE oraz wprowadza obowiązki informacyjne i sprawozdawcze platform internetowych. Regulacja jest proporcjonalna, nie eliminuje najmu krótkoterminowego, lecz porządkuje rynek, wzorując się na rozwiązaniach przyjętych w innych państwach członkowskich.

9c. Projekt reguluje najem krótkoterminowy lokali mieszkalnych (do 30 dni). Definiuje pojęcia: lokal, najemca, wynajmujący, platforma internetowa, numer identyfikacyjny, pojedynczy cyfrowy punkt dostępu – spójnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. Lokal będący miejscem pobytu stałego wynajmującego może być wynajmowany krótkoterminowo do 3 miesięcy w roku. Wymagana jest zgoda wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej. Wynajmujący



## EUROPEAN COMMISSION

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

sporządza regulamin porządkowy (cisza nocna min. 8h, zasady korzystania z lokalu). Ustawa precyzuje obowiązki najemcy. Rady gmin mogą w drodze uchwały (akt prawa miejscowego) wprowadzać ograniczenia, zakazy lub strefy wyłączone z najmu, limity dni i miesięcy, wymogi powierzchniowe i przeciwpożarowe; ustanowienie stref wymaga konsultacji z mieszkańcami (min. 21 dni). Tworzy się Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych (jawny rejestr publiczny) oraz pojedynczy cyfrowy punkt dostępu - prowadzone przez ministra właściwego do spraw turystyki. Wpisu dokonuje wójt (burmistrz, prezydent miasta) w terminie 30 dni, nadając numer identyfikacyjny. Platformy internetowe dostosowują interfejs i przekazują dane zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2024/1028. System sankcji oparty na administracyjnych karach pieniężnych do 50 000 zł. Opłata skarbową za wpis: 100 zł. Vacatio legis: 6 miesięcy; okres przejściowy: 12 miesięcy.

Brak krajowej regulacji najmu krótkoterminowego powoduje: niedobór mieszkań na najem długoterminowy, naruszenie porządku i bezpieczeństwa w budynkach wielorodzinnych, szarą strefę, nadmierną presję turystyczną oraz konflikty (z sąsiadami). Równocześnie brak jest przepisów uszczegółwiających rozporządzenie (UE) 2024/1028, stosowane od 20 maja 2026 r. Projekt przyznaje kompetencje gminom, wzmacnia pozycję wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, tworzy centralny system rejestracji zharmonizowany z prawem UE oraz wprowadza obowiązki informacyjne i sprawozdawcze platform internetowych. Regulacja jest proporcjonalna, nie eliminuje najmu krótkoterminowego, lecz porządkuje rynek, wzorując się na rozwiązaniach przyjętych w innych państwach członkowskich.

10. Odniesienia do tekstów podstawowych:

11. Nie

12.

13. Nie

14. Nie

15. Tak

16.

Aspekty TBT: Nie

Aspekty SPS: Nie

\*\*\*\*\*

Komisja Europejska

Punkt kontaktowy Dyrektywa (UE) 2015/1535

e-mail: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu