



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

Číslo oznámenia : 2026/0236/PL (Poland)

Poslanecký návrh zákona o krátkodobých prenájmoch (parlamentný návrh č. 2353)

Dátum doručenia : 11/05/2026

Koniec zastavenia konania : 12/08/2026

Message

Správa 001

Oznámenie (správa) komisie- TRIS/(2026) 1301

smernica (EÚ) 2015/1535

Oznámenie: 2026/0236/PL

Oznámenie návrhu znenia od členského štátu

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.SK

1. MSG 001 IND 2026 0236 PL SK 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 - Stavebníctvo

5. Poslanecký návrh zákona o krátkodobých prenájmoch (parlamentný návrh č. 2353)

6. Služby krátkodobého pronájmu zariadených rodinných domov, obydľí alebo ich častí, poskytované na základe jednej zmluvy na obdobie najviac 30 dní, či už trvalo alebo dočasne, prostredníctvom online trhovísk.

7.



EUROPEAN COMMISSION

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

Smernica 2006/123/ES o službách na vnútornom trhu

Služby informačnej spoločnosti

Upravuje povinnosti online platforiem, ktoré pôsobia ako sprostredkovatelia krátkodobých prenájmov (informačné a oznamovacie povinnosti a úpravy online rozhrania).

Návrh zákona obsahuje požiadavky, ktoré spadajú do pôsobnosti článku 15 ods. 2 smernice 2006/123/ES, a to najmä:

- 1) článok 15 ods. 2 písm. a) – kvantitatívne obmedzenia: možnosť obecných zastupiteľstiev stanoviť obmedzenia týkajúce sa počtu dní a mesiacov krátkodobých prenájmov a určiť zóny, v ktorých sú takéto prenájmy zakázané;
- 2) článok 15 ods. 2 písm. g) – registračné požiadavky: povinnosť zapísať sa do centrálneho zoznamu ubytovacích zariadení cestovného ruchu a získať identifikačné číslo.

Návrh zákona zároveň predstavuje vnútroštátny vykonávací predpis, ktorým sa transponuje nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1028 z 11. apríla 2024 o zbere a poskytovaní údajov týkajúcich sa služieb krátkodobého prenájmu ubytovania a o zmene nariadenia (EÚ) 2018/1724 (Ú. v. EÚ L, 2024, s. 1028), ktoré sa uplatňuje od 20. mája 2026. Toto nariadenie má priamy účinok; od členských štátov sa však vyžaduje, aby určili príslušné orgány, zriadili jednotné digitálne kontaktné miesto a zabezpečili mechanizmy na monitorovanie a presadzovanie povinností online platforiem. Návrhom zákona sa tieto požiadavky začleňujú do poľského práva.

Proporcionálny.

8. Návrh zákona obsahuje požiadavky, ktoré spadajú do pôsobnosti článku 15 ods. 2 smernice 2006/123/ES, a to najmä:

- 1) článok 15 ods. 2 písm. a) – kvantitatívne obmedzenia: možnosť obecných zastupiteľstiev stanoviť obmedzenia týkajúce sa počtu dní a mesiacov krátkodobých prenájmov a určiť zóny, v ktorých sú takéto prenájmy zakázané;
- 2) článok 15 ods. 2 písm. g) – registračné požiadavky: povinnosť zapísať sa do centrálneho zoznamu ubytovacích zariadení cestovného ruchu a získať identifikačné číslo.

Návrh zákona zároveň predstavuje vnútroštátny vykonávací predpis, ktorým sa transponuje nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1028 z 11. apríla 2024 o zbere a poskytovaní údajov týkajúcich sa služieb krátkodobého prenájmu ubytovania a o zmene nariadenia (EÚ) 2018/1724 (Ú. v. EÚ L, 2024, s. 1028), ktoré sa uplatňuje od 20. mája 2026. Toto nariadenie má priamy účinok; od členských štátov sa však vyžaduje, aby určili príslušné orgány, zriadili jednotné digitálne kontaktné miesto a zabezpečili mechanizmy na monitorovanie a presadzovanie povinností online platforiem. Návrhom zákona sa tieto požiadavky začleňujú do poľského práva.

Návrh zákona sa týka služieb informačnej spoločnosti v rozsahu, v akom upravuje povinnosti online platforiem, ktoré pôsobia ako sprostredkovatelia krátkodobých prenájmov (informačné a oznamovacie povinnosti a požiadavky týkajúce sa úpravy online rozhrania).

9. Návrhom zákona sa upravujú krátkodobé prenájmy obytných nehnuteľností (na maximálne 30 dní). Vymedzujú sa v ňom pojmy: nehnuteľnosti, nájomca, prenajímateľ, online platforma, identifikačné číslo a jednotné digitálne kontaktné miesto – v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Nehnuteľnosť, ktorá slúži ako trvalé bydlisko prenajímateľa, sa môže prenajímať na krátkodobom základe najviac na tri mesiace ročne. Vyžaduje sa súhlas bytového spoločenstva alebo družstva. Prenajímateľ vypracuje domový poriadok (čas nočného pokoja v trvaní minimálne 8 hodín, pravidlá užívania nehnuteľností). V návrhu zákona sa špecifikujú povinnosti nájomcu. Obecné zastupiteľstvá môžu prostredníctvom uznesenia (miestneho nariadenia) stanoviť obmedzenia, zákazy alebo zóny, v ktorých nie je možné prenajímať nehnuteľnosti, obmedzenia týkajúce sa dní a mesiacov, ako aj požiadavky na podlahovú plochu a požiarnu bezpečnosť; zriadenie takýchto zón si vyžaduje konzultáciu s obyvateľmi (najmenej 21 dní). Zriadi sa centrálny zoznam ubytovacích zariadení cestovného ruchu (verejný register) a jednotné digitálne kontaktné miesto – ktorých správu zabezpečuje minister zodpovedný za cestovný ruch. Zápis vykoná vedúci predstaviteľ obce (starosta alebo primátor) do 30 dní s uvedením identifikačného čísla. Online platformy musia prispôbiť svoje rozhranie a prenášať údaje v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Systém sankcií je založený na správnych pokutách do výšky 50 000 PLN. Kolkový poplatok za registráciu: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesiacov, prechodné obdobie: 12 mesiacov.

Chýbajúca celoštátna regulácia krátkodobých prenájmov má za následok: nedostatok nehnuteľností na dlhodobý prenájom, porušovanie verejného poriadku a bezpečnosti v bytových domoch, vznik šedého trhu, nadmerný turistický tlak a konflikty (so susedmi). Zároveň neexistujú žiadne vykonávacie predpisy k nariadeniu (EÚ) 2024/1028, ktoré je v platnosti od 20. mája 2026. Návrh zákona udeľuje právomoci miestnym orgánom, posilňuje postavenie bytových



EUROPEAN COMMISSION

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

spoločenstiev a družstiev, zavádza centrálny registračný systém zosúladený s právom EÚ a stanovuje informačné a oznamovacie povinnosti pre online platformy. Regulácia je primeraná; nezakazuje krátkodobé prenájmy, ale zavádza poriadok na trhu, pričom sa inšpiruje opatreniami prijatými v iných členských štátoch.

9a. Návrhom zákona sa upravujú krátkodobé prenájmy obytných nehnuteľností (na maximálne 30 dní). Vymedzujú sa v ňom pojmy: nehnuteľnosti, nájomca, prenajímateľ, online platforma, identifikačné číslo a jednotné digitálne kontaktné miesto – v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Nehnuteľnosť, ktorá slúži ako trvalé bydlisko prenajímateľa, sa môže prenajímať na krátkodobom základe najviac na tri mesiace ročne. Vyžaduje sa súhlas bytového spoločenstva alebo družstva. Prenajímateľ vypracuje domový poriadok (čas nočného pokoja v trvaní minimálne 8 hodín, pravidlá užívania nehnuteľností). V návrhu zákona sa špecifikujú povinnosti nájomcu. Obecné zastupiteľstvá môžu prostredníctvom uznesenia (miestneho nariadenia) stanoviť obmedzenia, zákazy alebo zóny, v ktorých nie je možné prenajímať nehnuteľnosti, obmedzenia týkajúce sa dní a mesiacov, ako aj požiadavky na podlahovú plochu a požiarnu bezpečnosť; zriadenie takýchto zón si vyžaduje konzultáciu s obyvateľmi (najmenej 21 dní). Zriadi sa centrálny zoznam ubytovacích zariadení cestovného ruchu (verejný register) a jednotné digitálne kontaktné miesto – ktorých správu zabezpečuje minister zodpovedný za cestovný ruch. Zápis vykoná vedúci predstaviteľ obce (starosta alebo primátor) do 30 dní s uvedením identifikačného čísla. Online platformy musia prispôbiť svoje rozhranie a prenášať údaje v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Systém sankcií je založený na správnych pokutách do výšky 50 000 PLN. Kolkový poplatok za registráciu: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesiacov, prechodné obdobie: 12 mesiacov.

Chýbajúca celoštátna regulácia krátkodobých prenájmov má za následok: nedostatok nehnuteľností na dlhodobý prenájom, porušovanie verejného poriadku a bezpečnosti v bytových domoch, vznik šedého trhu, nadmerný turistický tlak a konflikty (so susedmi). Zároveň neexistujú žiadne vykonávacie predpisy k nariadeniu (EÚ) 2024/1028, ktoré je v platnosti od 20. mája 2026. Návrh zákona udeľuje právomoci miestnym orgánom, posilňuje postavenie bytových spoločenstiev a družstiev, zavádza centrálny registračný systém zosúladený s právom EÚ a stanovuje informačné a oznamovacie povinnosti pre online platformy. Regulácia je primeraná; nezakazuje krátkodobé prenájmy, ale zavádza poriadok na trhu, pričom sa inšpiruje opatreniami prijatými v iných členských štátoch.

9b. Návrhom zákona sa upravujú krátkodobé prenájmy obytných nehnuteľností (na maximálne 30 dní). Vymedzujú sa v ňom pojmy: nehnuteľnosti, nájomca, prenajímateľ, online platforma, identifikačné číslo a jednotné digitálne kontaktné miesto – v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Nehnuteľnosť, ktorá slúži ako trvalé bydlisko prenajímateľa, sa môže prenajímať na krátkodobom základe najviac na tri mesiace ročne. Vyžaduje sa súhlas bytového spoločenstva alebo družstva. Prenajímateľ vypracuje domový poriadok (čas nočného pokoja v trvaní minimálne 8 hodín, pravidlá užívania nehnuteľností). V návrhu zákona sa špecifikujú povinnosti nájomcu. Obecné zastupiteľstvá môžu prostredníctvom uznesenia (miestneho nariadenia) stanoviť obmedzenia, zákazy alebo zóny, v ktorých nie je možné prenajímať nehnuteľnosti, obmedzenia týkajúce sa dní a mesiacov, ako aj požiadavky na podlahovú plochu a požiarnu bezpečnosť; zriadenie takýchto zón si vyžaduje konzultáciu s obyvateľmi (najmenej 21 dní). Zriadi sa centrálny zoznam ubytovacích zariadení cestovného ruchu (verejný register) a jednotné digitálne kontaktné miesto – ktorých správu zabezpečuje minister zodpovedný za cestovný ruch. Zápis vykoná vedúci predstaviteľ obce (starosta alebo primátor) do 30 dní s uvedením identifikačného čísla. Online platformy musia prispôbiť svoje rozhranie a prenášať údaje v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Systém sankcií je založený na správnych pokutách do výšky 50 000 PLN. Kolkový poplatok za registráciu: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesiacov, prechodné obdobie: 12 mesiacov.

Chýbajúca celoštátna regulácia krátkodobých prenájmov má za následok: nedostatok nehnuteľností na dlhodobý prenájom, porušovanie verejného poriadku a bezpečnosti v bytových domoch, vznik šedého trhu, nadmerný turistický tlak a konflikty (so susedmi). Zároveň neexistujú žiadne vykonávacie predpisy k nariadeniu (EÚ) 2024/1028, ktoré je v platnosti od 20. mája 2026. Návrh zákona udeľuje právomoci miestnym orgánom, posilňuje postavenie bytových spoločenstiev a družstiev, zavádza centrálny registračný systém zosúladený s právom EÚ a stanovuje informačné a oznamovacie povinnosti pre online platformy. Regulácia je primeraná; nezakazuje krátkodobé prenájmy, ale zavádza poriadok na trhu, pričom sa inšpiruje opatreniami prijatými v iných členských štátoch.

9c. Návrhom zákona sa upravujú krátkodobé prenájmy obytných nehnuteľností (na maximálne 30 dní). Vymedzujú sa v ňom pojmy: nehnuteľnosti, nájomca, prenajímateľ, online platforma, identifikačné číslo a jednotné digitálne kontaktné miesto – v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Nehnuteľnosť, ktorá slúži ako trvalé bydlisko prenajímateľa, sa môže prenajímať na krátkodobom základe najviac na tri mesiace ročne. Vyžaduje sa súhlas bytového spoločenstva alebo



EUROPEAN COMMISSION

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

družstva. Prenajímateľ vypracuje domový poriadok (čas nočného pokoja v trvaní minimálne 8 hodín, pravidlá užívania nehnuteľností). V návrhu zákona sa špecifikujú povinnosti nájomcu. Obecné zastupiteľstvá môžu prostredníctvom uznesenia (miestneho nariadenia) stanoviť obmedzenia, zákazy alebo zóny, v ktorých nie je možné prenajímať nehnuteľnosti, obmedzenia týkajúce sa dní a mesiacov, ako aj požiadavky na podlahovú plochu a požiarnu bezpečnosť; zriadenie takýchto zón si vyžaduje konzultáciu s obyvateľmi (najmenej 21 dní). Zriadi sa centrálny zoznam ubytovacích zariadení cestovného ruchu (verejný register) a jednotné digitálne kontaktné miesto – ktorých správu zabezpečuje minister zodpovedný za cestovný ruch. Zápis vykoná vedúci predstaviteľ obce (starosta alebo primátor) do 30 dní s uvedením identifikačného čísla. Online platformy musia prispôbiť svoje rozhranie a prenášať údaje v súlade s nariadením (EÚ) 2024/1028. Systém sankcií je založený na správnych pokutách do výšky 50 000 PLN. Kolkový poplatok za registráciu: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesiacov, prechodné obdobie: 12 mesiacov.

Chýbajúca celoštátna regulácia krátkodobých prenájmov má za následok: nedostatok nehnuteľností na dlhodobý prenájom, porušovanie verejného poriadku a bezpečnosti v bytových domoch, vznik šedého trhu, nadmerný turistický tlak a konflikty (so susedmi). Zároveň neexistujú žiadne vykonávacie predpisy k nariadeniu (EÚ) 2024/1028, ktoré je v platnosti od 20. mája 2026. Návrh zákona udeľuje právomoci miestnym orgánom, posilňuje postavenie bytových spoločenstiev a družstiev, zavádza centrálny registračný systém zosúladený s právom EÚ a stanovuje informačné a oznamovacie povinnosti pre online platformy. Regulácia je primeraná; nezakazuje krátkodobé prenájmy, ale zavádza poriadok na trhu, pričom sa inšpiruje opatreniami prijatými v iných členských štátoch.

10. Odkazy na základné texty:

11. Nie

12.

13. Nie

14. Nie

15. Áno

16.

Aspekt technických prekážok obchodu: Nie

Aspekt sanitárnych a
rastlinolekárych opatrení: Nie

Európska komisia

Kontaktný bod smernice (EÚ) 2015/1535

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