

OPINIA NR
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA

dotycząca projektu rezolucji Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw - druk 1423-R.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. w sprawie Statutu Miasta Krakowa (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2019 r., poz. 7074 oraz z 2020 r. poz. 919) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie projekt rezolucji Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Klub Radnych Kraków dla Mieszkańców w sprawie zmiany ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw - **druk 1423-R.**

UZASADNIENIE

Odnosząc się do propozycji rezolucji Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodnikach turystycznych oraz niektórych innych ustaw należy stwierdzić, że obecne przepisy nie zapewniają samorządom narzędzi adekwatnych do skali i lokalnego zróżnicowania zjawiska najmu krótkoterminowego. Rady gmin powinny mieć możliwość regulowania natężenia najmu krótkoterminowego, w szczególności poprzez ustanawianie stref oraz stosowanie takich rozwiązań, jak limity lub licencje. Narzędzia te powinny być oparte na danych i dostosowane do sytuacji w określonej części Miasta.

Celem nie jest całkowity zakaz najmu krótkoterminowego ani ograniczanie legalnej działalności. Konieczne jest jednak skuteczne reagowanie tam, gdzie nadmierna koncentracja takich lokali wpływa na bezpieczeństwo, spokój mieszkańców i funkcjonowanie wspólnot lokalnych. Regulacje muszą jednocześnie respektować zasadę proporcjonalności oraz konstytucyjne prawa mieszkańców, właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców.

Ponadto szczególnie pilnego uregulowania wymagają kwestie bezpieczeństwa przeciwpożarowego, dlatego Miasto popiera zapowiedziane przez Ministerstwo Sportu i Turystyki powołanie zespołu roboczego, który przygotuje jasne, adekwatne i możliwe do wyegzekwowania wymagania przeciwpożarowe dla obiektów najmu krótkoterminowego.

W ramach Sojuszu Miast Europejskich Kraków współpracuje z innymi metropoliami, zabiegając o rozwiązania prawne, których jednym z efektów było przyjęcie rozporządzenia UE 2024/1028 dotyczącego gromadzenia i udostępniania danych na temat usług najmu krótkoterminowego.

Zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r.,

poz. 1944) Prezydent Miasta Krakowa prowadzi *ewidencję obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków* (obiektów innych niż: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe lub schroniska).

Od wielu lat Wydział ds. Turystyki Urzędu Miasta Krakowa prowadzi intensywne działania informacyjne mające na celu egzekwowanie obowiązujących przepisów dotyczących usług hotelarskich w tym najmu krótkoterminowego. W tym celu Wydział ds. Turystyki UMK przesyła do podmiotów (gospodarzy obiektów) pisma informujące o obowiązku zgłoszenia obiektu, w którym są świadczone usługi hotelarskie do ww. ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Krakowa. Każde pismo dotyczy jednego, kilku, a w wielu przypadkach nawet kilkunastu obiektów świadczących usługi hotelarskie w Krakowie. Skutkiem wysłanych pism informacyjnych jest rosnąca wśród branży wiedza o obowiązujących przepisach i konieczności zgłoszenia obiektu do ewidencji, co pokazuje skuteczność i celowość działań Wydziału.

W przypadku domniemania, iż w danym lokalu prowadzona jest działalność polegająca na udostępnianiu lokalu na cele noclegowe dla turystów prowadzone są czynności wyjaśniające celem ustalenia faktów i rozstrzygnięcia sprawy. W toku tych działań dokumentacja spraw przekazywana jest wraz z materiałem dowodowym do innych służb, w szczególności na Policję, do Wojewódzkiego Inspektora Państwowej Inspekcji Handlowej oraz Urzędów Skarbowych. Pracownicy Wydziału ds. Turystyki UMK biorą udział w przesłuchaniach na Policji i jako świadkowie w postępowaniach sądowych.

Dodatkowo Wydział ds. Turystyki prowadzi akcję informacyjno-promocyjną o obowiązujących przepisach prawnych dotyczących usług hotelarskich, która została przygotowana w szacie graficznej spójnej z layoutem akcji #RespectKrakow. Materiały graficzne występują na następujących nośnikach:

- tablice multimedialne/ekrany AMS w wybranych lokalizacjach na terenie Krakowa (elektroniczne „citylight” na przystankach MPK),
- automaty Krakowskiej Karty Miejskiej,
- BUS TV emisja spotów,
- w kampanii informacyjnej - na pojazdach komunikacji miejskiej. Mobilny charakter tej akcji zapewnił dotarcie z przekazem do różnych zakątków Miasta oraz wysoki stopień postrzegania,
- social media,
- prezentacja na ekranach kolejkowych w punktach obsługi mieszkańców i przedsiębiorców Urzędu Miasta Krakowa,
- afisze dostępne w punktach obsługi mieszkańców i przedsiębiorców Urzędu Miasta Krakowa,
- ulotki (4 wersje językowe: polska, angielska, ukraińska, rosyjska) dostępne również w punktach obsługi mieszkańców i przedsiębiorców Urzędu Miasta Krakowa.

Według stanu na 5 sierpnia 2026 r. do ww. ewidencji wpisanych jest 3 531 obiektów (m.in. apartamenty, apartotele, pokoje gościnne, hostele), które oferują około 47 466 miejsc noclegowych.

W Krakowie jako jedynym mieście w Polsce w 2021 r. uruchomiona została aplikacja webowa Krakowskich Obiektów Noclegowych (eKON). Aplikacja ta skierowana jest zarówno do branży, turystów, jak i wszystkich zainteresowanych tym tematem. Umożliwia

zweryfikowanie, czy wybrany obiekt noclegowy jest wpisany do ewidencji, a co za tym idzie, czy działa zgodnie z obowiązującymi przepisami. Aplikacja umożliwia pobieranie danych oraz opracowanie statystyk. Ponadto dostępna jest interaktywna mapa krakowskich obiektów noclegowych, dzięki której każdy zainteresowany może w łatwy sposób odnaleźć obiekt, sprawdzić w której dzielnicy Miasta on się znajduje oraz ocenić jak poszczególne Dzielnice nasycone są niekategoryzowanymi usługami hotelarskimi. Mapa jest spójna z wersją udostępnioną przez MSIP (Miejski System Informacji Przestrzennej) i korzysta z systemu ISDP (Internetowy Serwer Danych Przestrzennych). Dane wizualizowane na mapie są aktualizowane codziennie.

W 2019 r. został powołany Zespół Zadaniowy ds. usług hotelarskich świadczonych w obiektach niekategoryzowanych na terenie Gminy Miejskiej Kraków, którego celem jest wymiana doświadczeń, a także współpraca pomiędzy instytucjami w zakresie świadczenia usług noclegowych w obiektach niekategoryzowanych. Współpraca ma charakter roboczy i prowadzona jest na bieżąco.

Kraków będący aktywnym członkiem Sojuszu Miast Europejskich był organizatorem międzynarodowego seminarium pn. *Najem krótkoterminowy w miastach turystycznych – równowaga między turystyką, a lokalną społecznością*, które odbyło się 12 czerwca 2025 r. Było to pierwsze w Polsce tak duże wydarzenie, którego tematem był najem krótkoterminowy. Podczas seminarium wypracowano cztery rekomendacje:

1. Stworzenie ustawowej jasnej definicji najmu krótkoterminowego, jako działalności gospodarczej lub innej aktywności zarobkowej.
2. Przygotowanie kompleksowej ustawy regulującej najem krótkoterminowy, przewidującej:
 - jasne zasady licencjonowania,
 - limity wynajmu (np. liczba lokali, liczba dni),
 - okresy przejściowe dla obecnych wynajmujących.
3. Powiązanie najmu krótkoterminowego z polityką mieszkaniową poprzez:
 - mechanizmy kontroli jakości i dostępności,
 - zaangażowanie gmin w proces wydawania licencji.
4. Zapewnienie aby nowe regulacje nie naruszały praw nabytych osób wynajmujących lokale krótkoterminowo.

Wydział ds. Turystyki UMK współpracuje z Wydziałem Podatków i Opłat UMK w zakresie wymiany informacji dotyczących obiektów zgłoszonych do ewidencji obiektów świadczących usługi hotelarskie, niebędących obiektami hotelarskimi oraz pól biwakowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków. W wyniku współpracy Wydział Podatków i Opłat UMK podejmuje działania kontrolne prawidłowości opodatkowania nieruchomości, czego efektem są decyzje podatkowe. Inicjatorem jest przesłana przez Wydział ds. Turystyki UMK informacja o prowadzeniu działalności w zakresie usług hotelarskich, w tym turystycznego najmu krótkoterminowego. Dochody z podatku od nieruchomości z obiektów, w których prowadzona jest tego typu działalność, stanowią znaczący wpływ do budżetu.

Dodatkowo na podstawie bazy wpisanych do ewidencji obiektów zweryfikowane są deklaracje śmieciowe w nieruchomościach, w których prowadzony jest najem krótkoterminowy. Jest to istotne działanie, ponieważ mieszkańcy zwracali uwagę na kwestie związane nie tylko z ilością śmieci, ale również ich segregacją. W konsekwencji zwiększone koszty ponosili mieszkańcy.

Wydział ds. Turystyki UMK od kilku lat prowadzi korespondencję z ministerstwami właściwymi ds. turystyki w zakresie regulacji prawnych dotyczących świadczenia usług hotelarskich, w obiektach niekategoryzowanych (turystyczny najem krótkoterminowy). Miasto Kraków wielokrotnie postulowało do Ministerstwa Sportu i Turystyki o wprowadzenie rozwiązań prawnych umożliwiających jednostkom samorządu terytorialnego skuteczne monitorowanie i zarządzanie zjawiskiem najmu turystycznego.

Od początku prac nad nowelizacją ustawy przedstawiciele Wydziału ds. Turystyki UMK aktywnie uczestniczą w spotkaniach organizowanych przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, poświęconych projektowanym zmianom legislacyjnym w obszarze usług hotelarskich, w tym najmu krótkoterminowego. Działania te są realizowane również w ramach współpracy miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich, która opiniuje proponowane zmiany w nowelizacji ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych.

W dniu 24 lipca br. w Ministerstwie Sportu i Turystyki odbyło się spotkanie z udziałem Pana Jakuba Rutnickiego, Ministra Sportu i Turystyki oraz Pana Ireneusza Rasia i Pana Piotra Borysa, Sekretarzy Stanu, w którym uczestniczyła przedstawicielka Miasta Krakowa. Obecni na spotkaniu reprezentanci samorządów zgodnie podkreślali potrzebę wyposażenia rad gmin w realne instrumenty umożliwiające regulowanie skali najmu krótkoterminowego na ich obszarze.

Wśród postulowanych rozwiązań wskazywano w szczególności możliwość ustanawiania stref, w których obowiązywałyby odrębne zasady prowadzenia najmu krótkoterminowego, a także wprowadzania, w przypadkach uzasadnionych skalą zjawiska, systemu licencyjnego lub limitów liczby lokali przeznaczonych na tego rodzaju działalność. Stanowisko Urzędu Miasta Krakowa w tym zakresie zostało również jednoznacznie przedstawione podczas posiedzenia Krakowskiego Zespołu Parlamentarnego, które odbyło się w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa w dniu 27 lipca br.

Miasto Kraków oczekuje możliwie sprawnego przyjęcia krajowych regulacji prawnych dotyczących najmu krótkoterminowego. Obecnie obowiązujące przepisy nie zapewniają jednostkom samorządu terytorialnego instrumentów adekwatnych do skali oraz lokalnego zróżnicowania tego zjawiska. W związku z powyższym Miastu zależy, aby prowadzone przez Ministerstwo Sportu i Turystyki prace legislacyjne zakończyły się przyjęciem rozwiązań skutecznych, precyzyjnych oraz możliwych do efektywnego stosowania w praktyce, które ochronią jakość życia mieszkańców, ograniczą tzw. szarą strefę, zapewnią bezpieczeństwo i stworzą uczciwe warunki funkcjonowania legalnie działających przedsiębiorców.

Mając na uwadze powyższe opiniuję pozytywnie projekt rezolucji według druku 1423-R.

p.f. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	4700055.12780193.13832985
Nazwa dokumentu	1423-R opinia PMK do podpisu.pdf
Tytuł dokumentu	1423-R opinia PMK do podpisu
Data dokumentu	11.08.2026 00:00:00
Skrót dokumentu	11DA247602F267DDBCEF5BFF3771195DA43 A0B02
Wersja dokumentu	1.1
Data podpisu	11.08.2026
Sygnatariusz	Stanisław Kracik
Stanowisko	Pełniący funkcję Prezydenta Miasta Krakowa
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.136.31.31.
Data wydruku:	11.08.2026 13:17:50
Autor wydruku:	Chronowska-Panek Renata