Rezolucja nr 66/LIX/26
Rady Miasta Krakowa

z dnia 16 września 2026 r.

w sprawie pilnego przyjęcia przepisów regulujących najem krótkoterminowy.

Rada Miasta Krakowa zwraca się do Prezesa Rady Ministrów, Ministra Sportu i Turystyki, Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej oraz Senatu Rzeczypospolitej Polskiej z apelem o możliwie szybkie zakończenie prac legislacyjnych i przyjęcie kompleksowych przepisów regulujących najem krótkoterminowy.

Nowe przepisy powinny wyposażyć gminy w realne, wyraźnie określone kompetencje umożliwiające reagowanie na lokalną skalę i nadmierną koncentrację tego zjawiska.

1. Ustawa powinna wprowadzać obowiązek rejestracji gości korzystających z lokali użytkowanych w najmie krótkoterminowym. Obowiązek rejestracji danych osób korzystających z najmu krótkoterminowego jest uzasadniony potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa oraz ochrony porządku publicznego. Lokale mieszkalne wykorzystywane w sposób krótkoterminowy, w szczególności w miejscach o dużej koncentracji ruchu turystycznego, pełnią faktycznie funkcję miejsc czasowego zakwaterowania osób, których tożsamość oraz okres pobytu mogą mieć znaczenie dla bezpieczeństwa mieszkańców, służb publicznych oraz innych osób przebywających na terenie miasta. Obowiązujące przepisy dotyczące usług hotelarskich przewidują już rozwiązania ukierunkowane na zapewnienie bezpieczeństwa i porządku publicznego. Z punktu widzenia bezpieczeństwa szczególnie istotne jest zatem, aby osoby korzystające z lokali przeznaczonych do najmu krótkoterminowego nie pozostawały poza systemem umożliwiającym ustalenie, kto i w jakim okresie przebywał w danym lokalu. Rozwiązanie to powinno służyć nie tylko celom statystycznym i administracyjnym, lecz również ochronie życia, zdrowia, mienia oraz bezpieczeństwa mieszkańców i osób przebywających na terenie miasta.
2. Ustawa powinna wprost określić, kiedy i na jakiej podstawie organ gminy może czasowo wstrzymać świadczenie usług, wykreślić obiekt z ewidencji lub cofnąć uprawnienie do prowadzenia działalności. *W przypadku stwierdzenia przez właściwą służbę lub inspekcję bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia powinna istnieć możliwość niezwłocznego wstrzymania świadczenia usług do czasu usunięcia zagrożenia i potwierdzenia spełnienia wymagań. W innych przypadkach działania te powinny następować po udokumentowaniu naruszeń, z zachowaniem zasady proporcjonalności, prawa strony do udziału w postępowaniu i prawa do odwołania. Przepisy powinny jasno określać właściwy organ, przesłanki, tryb, czas obowiązywania rozstrzygnięcia, warunki ponownego uruchomienia obiektu i sposób współpracy organu gminy ze służbami kontrolnymi.*

   Należy w przepisach wykonawczych precyzyjnie określić ramy bezpieczeństwa i porządku publicznego, i wskazać jakie zachowania są ich naruszeniem, a zatem skutkują wykreśleniem obiektu z ewidencji (przykładowy katalog).

   Rozstrzygnięcia dotyczące ograniczenia, zawieszenia lub cofnięcia uprawnienia do prowadzenia najmu krótkoterminowego powinny zapewniać stosowną równowagę pomiędzy ochroną prawa własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej a ochroną bezpieczeństwa, prywatności oraz spokoju mieszkańców i ich prawa do niezakłóconego korzystania z mieszkań.
3. Przepisy dotyczące stref wymagają doprecyzowania. *Ustawa powinna wskazywać przesłanki ich ustanawiania, zakres dopuszczalnych ograniczeń, dane i analizy wymagane przed podjęciem uchwały, tryb konsultacji, zasady wyznaczania granic stref, okres obowiązywania i sposób okresowej oceny, a także odpowiednie przepisy przejściowe. Należy również jednoznacznie określić formę rozstrzygnięć dotyczących poszczególnych obiektów oraz środki odwoławcze. Pozwoli to radom gmin podejmować uchwały na podstawie jasnego upoważnienia ustawowego i ograniczy ryzyko rozbieżnych interpretacji.*

4. Przepisy powinny zapewniać gminom bezpieczeństwo prawne przy stosowaniu lokalnych instrumentów regulowania najmu krótkoterminowego. *Wymaga to jednoznacznego upoważnienia ustawowego oraz precyzyjnego określenia przesłanek, zakresu i trybu ustanawiania stref, nakładania ograniczeń i podejmowania rozstrzygnięć wobec poszczególnych obiektów. Ustawa powinna również jasno określać zasady odpowiedzialności odszkodowawczej, tak aby zgodne z prawem, proporcjonalne i podejmowane w granicach ustawowego upoważnienia działania samorządów nie narażały ich na nieuzasadnione roszczenia. Należy także rozdzielić odpowiedzialność za treść regulacji ustawowych od odpowiedzialności za ich stosowanie przez gminy, aby jednostki samorządu terytorialnego nie ponosiły skutków finansowych luk, wad lub niejednoznaczności przepisów krajowych.*

5. Ustawa powinna określać przepisy umożliwiające gminom pozyskiwanie, przetwarzanie, przekazywanie, udostępnianie oraz zakres danych niezbędnych do ewidencjonowania, monitorowania i kontroli najmu krótkoterminowego a także precyzyjnie określić wymagania przeciwpożarowe dla obiektów najmu krótkoterminowego, *adekwatne do rodzaju obiektu, liczby miejsc noclegowych, położenia lokalu, warunków ewakuacji oraz skali prowadzonej działalności. Kontrole o charakterze interwencyjnym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, wymagań sanitarnych oraz stanu technicznego obiektów powinny być prowadzone przez właściwe służby w granicach ich ustawowych kompetencji, w szczególności przez Państwową Straż Pożarną, Policję, Państwową Inspekcję Sanitarną oraz organy nadzoru budowlanego*. **Organ gminy powinien zaś kontrolować wpis do ewidencji, prawidłowość danych i dokumentów oraz inicjować kontrole właściwych służb wyłącznie w zakresie wyraźnie określonym w ustawie. Przedstawicielom administracji gminnej nie należy przyznawać uprawnień do interwencyjnego lub przymusowego wstępu do lokalu. Gmina powinna natomiast móc przekazywać właściwym służbom informacje o możliwych naruszeniach, występować o kontrolę oraz wykorzystywać jej wyniki w postępowaniach dotyczących wpisu do ewidencji lub uprawnienia do prowadzenia działalności.**

6. **Dlatego zasadne jest przeanalizowanie i odpowiednie zmodyfikowanie przepisów dotyczących sposobu podejmowania takich uchwał, tak aby decyzje mieszkańców i właścicieli lokali mogły być podejmowane w sposób sprawny i odpowiadający rzeczywistej aktywności osób uczestniczących w głosowaniu.** Rozwiązanie to powinno umożliwiać wspólnotom mieszkaniowym i spółdzielniom mieszkaniowym realne reagowanie na uciążliwości związane z najmem krótkoterminowym, przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności oraz innych praw właścicieli lokali.

Rada Miasta Krakowa podkreśla, że dalsze przedłużanie prac legislacyjnych pozostawia gminy bez narzędzi adekwatnych do skali problemu. Dlatego oczekujemy możliwie szybkiego przyjęcia spójnych, precyzyjnych i możliwych do zastosowania w praktyce przepisów. Powinny one jednoznacznie określać kompetencje organów samorządowych, zasady ustanawiania stref, udostępniania danych oraz reagowania na naruszenia bezpieczeństwa, tak aby gminy mogły skutecznie realizować ustawowe obowiązki, zapewniając jednocześnie ochronę praw mieszkańców, właścicieli nieruchomości i legalnie działających przedsiębiorców.

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Jakub Kosek