Kraków liderem zmian w regulacjach najmu krótkoterminowego

2026-04-21

Kraków, działając wspólnie z innymi miastami europejskimi, doprowadził do zmiany przepisów Unii Europejskiej w zakresie turystycznego najmu krótkoterminowego. Najem krótkoterminowy stał się jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się segmentów gospodarki turystycznej, a jednocześnie jednym z największych wyzwań dla współczesnych miast.

Po latach wspólnych działań Krakowa oraz innych europejskich ośrodków, prowadzonych w ramach Sojuszu Miast Europejskich na rzecz nowych regulacji prawnych, samorządy uzyskają realne narzędzia kontroli tego zjawiska. Od 2017 roku Kraków – obok takich miast jak Amsterdam, Paryż czy Berlin – aktywnie uczestniczy w europejskim dialogu, zabiegając o wdrożenie nowych standardów nadzoru.

Efektem tych działań jest przyjęcie w lutym 2024 roku Rozporządzenia UE 2024/1028, które stanowi przełom w regulowaniu rynku najmu krótkoterminowego w całej Unii Europejskiej. Polska, jako państwo członkowskie UE, ma czas do maja bieżącego roku na implementację nowych regulacji. Ministerstwo Sportu i Turystyki przygotowuje odpowiednie zmiany ustawowe, uwzględniające kluczowe rozwiązania przyjęte w rozporządzeniu UE.

Kraków wytycza standardy – skuteczne działania i edukacja

Warto przypomnieć obowiązujące przepisy prawa: wójtowie, burmistrzowie oraz prezydenci prowadzą ewidencję niekategoryzowanych obiektów noclegowych, czyli innych niż np. hotele czy pensjonaty (ewidencję tych obiektów prowadzą urzędy marszałkowskie województw). W Krakowie organem prowadzącym ewidencję lokali przeznaczonych na wynajem turystyczny – takich jak hostele, apartamenty czy pokoje jest Prezydent Miasta Krakowa.

Zgodnie z krajowymi przepisami obowiązującymi od 1997 roku, to na przedsiębiorcach spoczywa obowiązek zgłoszenia obiektu do ewidencji. Sankcje za niedopełnienie tego obowiązku oraz prowadzenie działalności w tzw. „szarej strefie” pozostają jednak niewystarczające.

Dlatego Kraków nie ograniczał się do biernego oczekiwania na zmiany legislacyjne. Pracownicy Wydziału ds. Turystyki od lat prowadzą systematyczne działania analityczne i kontrolne – monitorują ogłoszenia na platformach rezerwacyjnych oraz prowadzą działania w terenie, porównując oferty najmu krótkoterminowego
z rejestrem urzędowym.

W przypadku stwierdzenia braku zgłoszenia obiektu do ewidencji, właściciel otrzymuje pismo informujące o konieczności stosowania się do obowiązujących przepisów. W wielu przypadkach skutkuje to dobrowolnym zgłoszeniem obiektu do ewidencji. W sytuacjach bardziej złożonych sprawy kierowane są na policję,
a następnie do sądu.

Kraków pokazuje, że skuteczna regulacja rynku to nie tylko przepisy, lecz także konsekwentna

edukacja i komunikacja. Miasto prowadzi kampanie informacyjne skierowane do przedsiębiorców, przypominające o obowiązkach rejestracyjnych
i zasadach prowadzenia działalności. Przykładem jest akcja z marca, w ramach której na ulicach Krakowa pojawiły się autobusy miejskie z zamieszczonym komunikatem: „Przypominamy! Jeśli wynajmujesz miejsca noclegowe dla turystów – zarejestruj się”.

Narzędzia systemowe – ewidencja i eKON

W 2021 roku Kraków wdrożył kompleksowe narzędzie nadzoru nad najmem krótkoterminowym, wykraczające poza standardy krajowe. Jako jedyne miasto
w Polsce uruchomił aplikację internetową Krakowskich Obiektów Noclegowych (eKON) – rejestr prowadzony przez Prezydenta Miasta Krakowa. Platforma eKON pełni wielofunkcyjną rolę:

- stanowi bazę legalnie działających obiektów,
- oferuje interaktywną mapę,
- zapewnia dostęp do kompendium wiedzy prawnej.

Dla turysty oznacza to możliwość weryfikacji legalności obiektu, a tym samym większe bezpieczeństwo. Dla przedsiębiorcy – potwierdzenie prowadzenia działalności zgodnie z przepisami.

Na koniec marca 2026 roku baza eKON obejmowała 2712 obiektów, oferujących łącznie 37 327 miejsc noclegowych. Nie jest to jednak baza kompletna – obejmuje wyłącznie obiekty działające legalnie i w sposób transparentny. Rozbieżność między liczbą obiektów w ewidencji a ofertami dostępnymi na platformach rezerwacyjnych wynika z faktu, że część właścicieli nie dopełniła obowiązku zgłoszenia działalności.

Regulacje jako element polityki zrównoważonej turystyki

Podejmowane działania wpisują się w kontekst rozwoju turystyki w formule zrównoważonej. Zjawisko najmu krótkoterminowego wymaga właśnie takiego podejścia – równoważącego interesy mieszkańców, przedsiębiorców
i odwiedzających.

Koniec szarej strefy? Nowe narzędzia regulacyjne

Polska znajduje się obecnie na etapie przygotowania nowych regulacji. Najważniejsze projektowane zmiany obejmują:

- wprowadzenie definicji najmu krótkoterminowego,
- obowiązek rejestracji każdego obiektu i nadania mu unikalnego numeru,
- zakaz publikacji ofert bez numeru rejestracyjnego,
- realne kary za brak zgłoszenia obiektu do ewidencji,
- możliwość wprowadzenia przez rady gmin stref ograniczających najem krótkoterminowy (od 2029 r.).

Magiczny Kraków

Kraków gotowy na wdrożenie zmian

Krakowski samorząd pozostaje w gotowości do wdrożenia nowych przepisów. Mieszkańcy mają prawo oczekiwać działań regulacyjnych – przy jednoczesnym poszanowaniu praw przedsiębiorców i turystów.

Miasto konsekwentnie realizuje założenia „Polityki zrównoważonej turystyki Krakowa na lata 2021–2028”. Pomimo ograniczeń prawnych, łączy innowacyjne narzędzia, aktywność międzynarodową oraz spójną politykę informacyjną.

To podejście – oparte na równowadze między rozwojem, odpowiedzialnością i jakością życia mieszkańców – stanowi fundament pozycji Krakowa jako lidera zmian w obszarze regulacji turystyki.