



Ministerstvo připravuje zákonnou regulaci Airbnb.

Ta ale problémy nevyřeší a naopak zlegalizuje to, co je dnes nezákonné.

Tisková zpráva k 22. 7. 2022

Ministerstvo pro místní rozvoj předložilo návrh novely zákona o cestovním ruchu,⁽¹⁾ která by měla regulovat poskytování ubytovacích služeb v prostorech k tomu určených (problematika se zkracuje na Airbnb). Dle poslance Jakuba Michálka, který návrh zákona představil, by měl vyřešit neúnosnou situaci v Praze i jinde. S novým zákonem s celostátní platností, aplikovaným však převážně na centrum Prahy, nesouhlasí ani hlavní město prostřednictvím své Komise pro krátkodobé ubytovací služby. Zákon v předkládané podobě by legalizoval dnes nelegální užití staveb pro bydlení k poskytování ubytovacích služeb.⁽²⁾ Ve výsledku by tak zákon nejen umožnil provozování stávajících, ale dokonce podpořil vznik dalších ubytovacích kapacit na úkor trvalého bydlení, což je v přímém rozporu s programovým prohlášením vlády i potřebami občanů v době současné bytové a energetické krize.

“Návrh zákona neřeší ani příčiny, ani důsledky současných problémů s Airbnb. Dnes jsou v centru Prahy využívány tisíce bytů,⁽³⁾ které by měly sloužit k trvalému bydlení, v podstatě jako hotelové pokoje. Nový zákon by “hotely v činžácích”, které jsou dnes nelegální, protože jsou užívány v rozporu s kolaudací stavby, zlegalizoval. Problém s Airbnb by tak mohl kromě centra Prahy nově zasáhnout i mnohé další obce. Návrh jednoznačně upřednostňuje podnikání s byty na úkor bydlení i ochrany zdraví všech obyvatel ČR,⁽⁴⁾ varuje Anna Vinklárková z organizace Arnika.

V návrhu zákona jsou nově zavedeny pojmy jako „místo ubytování v domě ve stavbě pro bydlení“⁽⁵⁾ nebo dokonce nová živnost „poskytování ubytovacích služeb mimo ubytovací zařízení“, což by znamenalo, že veškeré stavby pro bydlení by mohly být legálně využívány pro krátkodobé ubytování.

“Poslanec Michálek zorganizoval kulatý stůl ohledně nového zákona k Airbnb a je to ještě větší katastrofa, než jsme čekali. Na jedné straně tvrdí, že současný stavební zákon nebude dotčen a na druhé straně ve speciálním zákonu zavádí pojmy jako „místo ubytování v domě“ ve stavbě pro bydlení, což je zásah do samé podstaty stavebního práva i územního plánování v ČR. Jakoby autoři zákona snad ani nechápali specifické postavení staveb pro bydlení a zneužívání podpor pro bydlení k podpoře podnikání,⁽⁶⁾ vysvětluje Petr Městecký ze spolku Snositelné bydlení v centru Prahy.

Podstatou problému Airbnb je chybné užití staveb – tedy přesněji zneužívání staveb pro bydlení, které má řadu výhod (stát bydlení podporuje na mnoha úrovních - od snížené DPH na opravy, osvobození staveb pro bydlení od plateb za srážkovou vodu až po možnost odečítat úroky z hypotéky na bydlení z daňového základu majitele) pro účely podnikání, na které doplácíme všichni.⁽⁶⁾

“O tom, že situace je již dnes vážná, svědčí i reakce předsedkyně Výboru proti vylidňování centra a na podporu komunitního života Bronislavy Sitár Baborákové, která vyjádřila své pobouření nad současným stavem a pozvala pana Michálka k sobě domů, aby si to zažil. Na kulatém stole panovala napříč účastníky (od radní Hany Marvanové po zástupce Hospodářské komory Filipa Dvořáka) shoda, že byty slouží k bydlení. Na místě byl jediným

příznivcem navrhovaného řešení zástupce poskytovatelů M. Koutný z České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí,” popisuje průběh kulatého stolu Městcecký. Problém, ke kterému se v případě přijetí zákona schyluje, je dle našeho názoru opravdu vážný, protože může současný neblahý stav dále výrazně zhoršit.

“Jsem rozhořčená z toho, jak prezentace z ministerstva manipuluje s fakty – jsou zde totiž prezentována čísla z léta roku 2021, který byl vzhledem ke covidové pandemii velmi atypický – a opomíjena rizika navrhovaného řešení. Jak dopadnou obce, které v zájmu ochrany bydlení využívají v územních plánech nástroje jako je minimální podíl bydlení? Ta, která jsou v turisticky atraktivních lokalitách budou mít např. místo 80 % podílu bydlení 80 % podíl krátkodobého ubytování?,” varuje Vinklárková.

Do pátku 22. 7. 2022 byl termín pro první připomínky, následně má jít návrh novely zákona do vlády a do meziresortního připomínkového řízení a na podzim do sněmovny.

Pro více informací prosím kontaktujte odborníci Arniky Ing. arch. Annu Vinklárkovou (anna.vinklarkova@arnika.org, +420 720 122 358) či Ing. Petra Městceckého ze spolku Snesitelné bydlení v centru Prahy (snesitelne.bydleni.vcp@gmail.com, +420 737 264 385).

- (1) Návrh zákona je dostupný zde: <https://drive.google.com/file/d/10UwiEIS5A9ukzka2k6PMCe-VrxiBV2oO/view> Prezentace MMR z kulatého stolu dne 15. 7. 2022 zde: https://drive.google.com/file/d/1loX8Nejte_zRH0Dh0YHUaw7dKj5otPf/view
- (2) Viz rozhodnutí odvolacího orgánu (odboru stavebního řádu MHMP z 08/2021), které potvrzuje rozhodnutí SÚ P1, že byt není hotelový pokoj.
https://www.google.com/url?q=https://drive.google.com/file/d/1OFngsoGyf578iSUD1w8byCgdYPMqr_5w/view?usp%3Dsharing&sa=D&source=editors&ust=1658325816702730&usq=AOvVaw1p9VYxRgYzFdo5qnl5Db1k. Viz také rozhodnutí Městského soudu v Praze z 08/2021, které říká, že provozování Airbnb není pronájem.
<https://infodesk.justice.cz/soubor.aspx?souborid=7375172>
- (3) Všechny parametry ukazují, že situace je stejná či horší než v roce 2021, kdy IPR publikoval analýzu <https://iprpraha.cz/stranka/3985/ipr-ma-novou-analyzu-airbnb-pocet-bytu-klesl-na-polovinu-praha-se-ale-pripravuje-na-no-yy-narust-po-pandemii>, kde uvádí, že v roce 2021 bylo nabízeno 6 972 ubytovacích jednotek, což bylo o 7 000 méně než v roce 2019 (v tomto toce celkem cca 14 000). K tomu je nutno přičíst ty, které nejsou na platformách – některé domy obhospodařují přímo cestovní kanceláře, jinde je “paní na telefonu”. Dle našeho odhadu je celkový počet 15 - 20 000 ubytovacích jednotek. (Perličkou je, že dokonce MHMP dle registru smluv udělilo dotaci 500 000 Kč Čapusu / Blahobyty / Curso s.r.o., aby si naprogramovali vlastní platformu, neboť Airbnb bere moc velké provize).
- (4) Z prezentace MMR, str. 8, cit.: “Jasně hranice mezi sdílením a podnikáním: **Příležitostný ubytovatel**: člověk ubytování poskytuje pouze na jednom místě, a současně příjmy z této činnosti nepřesahují 30 000 Kč ročně – částku, která je osvobozena od daní z příjmů. **Profesionální ubytovatel (podnikatel)**: osoba, která není příležitostným ubytovatelem (viz výše), právnická osoba automaticky – např. agentura spravující byt, člověk, který ubytovává ve více bytech, člověk, který v domě nemá trvalé bydliště (vyvratitelná domněnka)” dostupné zde: https://drive.google.com/file/d/1loX8Nejte_zRH0Dh0YHUaw7dKj5otPf/view
- (5) § 10a návrhu zákona “místem ubytování v domě prostor ve stavbě pro bydlení, v ateliéru nebo ubytovací jednotce, který není uvnitř ubytovacího zařízení a je v něm poskytováno ubytování,”
<https://drive.google.com/file/d/10UwiEIS5A9ukzka2k6PMCe-VrxiBV2oO/view>
- (6) Jsou zabráněny tisíce bytů, které by mohly být využívány k trvalému bydlení; sousedi jsou obtěžováni hlukem a dalšími nepříjemnostmi; město svým obyvatelům, nikoli podnikatelům, dotuje likvidaci odpadu, odpad z ubytovacích služeb je odpadem z podnikatelské činnosti, na dotované ceny za likvidaci by neměl mít podnikatel nárok; neplacením plateb za srážkovou vodu je zdražována voda všem obyvatelům, neboť Pražské vodovody a kanalizace mají nižší příjmy, než by měly mít; odečty z úroků z hypotéky od základu daně vlastníka na stavbu užívanou k podnikatelské činnosti jsou nelegální, stát tak přichází o část příjmů.



| Nadace OSF

