MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
JUDr. Ivan Solil
radní pro oblast bezpečnosti, prevence kriminality a veřejného pořádku

Vážený pan
Mgr. Hehl

V Praze dne 2. 5. 2018

Věc: Odpověď na interpelaci z 29. zasedání jednání zastupitelstva, ze dne 10. 4. 2018

Vážený pane magistře,

v souladu se zákonem o hl. m. Praze, Vám odpovídám na Vaši interpelaci vznesenou na Zastupitelstvu MČ P1 konaného dne 10. 4. 2018.

V příloze Vám posílám rozsáhlý materiál k problematice tzv. sdíleného bydlení, který obsahuje mimo jiné i návody a nástiny určitých řešení této problematiky popř. cest k nim. Co se týče článku radního MUDr. Votočka v jarním vydání magazínu Prahy 1, mám za to, že se jedná o taková ta drobná předvolební koaliční "okopávání kotníků", neboť z níže připojeného materiálu je zřejmé, že "žádnou zlatou rybku v rukávě" MUDr. Votoček nemá a zatím ani mít nemůže.

V úctě

JUDr. Ivan Solil

Městská část Praha 1
Vodičkova 18, CZ-115 68 Praha 1
tel.: +420 221 097 666
ivan.solil@praha1.cz, www.praha1.cz

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
JUDr. Ivan Solil
radní pro oblast bezpečnosti, prevence kriminality a veřejného pořádku

Vážené předsedkyně a vážení předsedové SVJ, spoluobčané z Prahy 1,

již řadu měsíců dostávám velké množství stížností na alarmující zhoršování situace v naší městské části v souvislosti s tzv. sdíleným (krátkodobým) ubytováním, které v Praze stejně jako jinde ve světě zprostředkovávají internetové platformy typu Airbnb, HomeAway, Booking a řada dalších.

Vím, že i pro ty z Vás, kteří v rámci mlčící většiny jen tiše trpí, stěžují si minimálně a doufají v obrat k lepšímu, je to věc dobře známá, protože se týká života nás všech žijících v centru naší krásné Prahy. Téměř každé SVJ v Praze 1 dnes řeší zásadní problémy s byty, které jsou krátkodobě „pronajímány". V takových bytech je přihlášen jeden vlastník, byt však nepřetržitě užívá řádově až osm lidí. Z toho vyplývají další zásadní negativa - celonoční hluk, kontinuální nepořádek uvnitř v domě, odpady volně se hromadící vedle přeplněných popelnic, sklepy nebo sklepní kóje používané jako sklad prádla. A začarovaný kruh se dál zamotává, protože kde je poptávka, roste i nabídka: všude vznikají večerky prodávající pouze alkohol 24 hodin denně, centrum města je proslulé hospodami s reprodukovanou hudbou otevřenými po celou noc, mezi kterými pendlují stovky opilých mládežníků z celého světa křičících pod okny obyvatel Prahy 1, děti i dospělí v noci nemohou spát, po Vašich domech a před Vašimi bytovými dveřmi se potulují neznámí a stále jiní lidé, kteří mají klíče od domů, zvoní na zvonky v jakoukoliv noční hodinu, protože tyto klíče ztratili atd. atp. Praha 1 se vylidňuje, protože řada občanů toto vše už nevydrží a raději se odstěhuje někam na periferii, ceny nemovitostí rostou naprosto neúměrně své skutečné hodnotě. Nám všem, kteří na rozdíl od těchto nových „investorů" zde chceme skutečně žít, tak hrozí nevyřčený status skanzenu nebo Disneylandu. Jen v Praze 1 se přitom tímto způsobem krátkodobého ubytování užívá „jako investice" cca 4.000 – 5.000 bytů (toto číslo je ovšem hodně latentní), připomínám, že jen platforma Airbnb tento rok ohlásila v ČR více než jeden milión bytů určených pro její zákazníky.
Nelze jistě zastavit pokrok ani turistický boom. To, co musíme mít na mysli, je skutečnost, že vedle nových metod turistiky, zde jsou i její silná negativa. Praze 1 totiž hrozí ztráta vlastní identity jako místa nejen turisticky zajímavého, ale zejména místa k bydlení. To, co je totiž na Praze 1 to podstatné, jsou nejen památky, ale komunita lidí, kteří tu žijí a vychovávají své děti. To tvoří žijící celek spojující historii se současností.
Právě z těchto důvodů jsem již po více než dva roky s kolegy komunikoval tento problém nejen s centrálními orgány, ale zejména s hl. m. Prahou. Protože problém sdíleného ubytování je problémem komplexním, se kterým se potýkají takřka všechny světové turisticky zajímavé lokality, nelze jej v našich právních podmínkách vyřešit jinak než způsoby dále naznačenými.
V návaznosti na obrovské množství dotazů od Vás – občanů Prahy jsem se proto níže pokusil, ve spolupráci s kolegy, problém nejdříve pojmenovat, zařadit do našich právních podmínek a posléze

Městská část Praha 1
Vodičkova 18, CZ-115 68 Praha 1
tel.: +420 221 097 666
ivan.solil@praha1.cz, www.praha1.cz

popsat i jakýsi návod na to, co v této chvíli my všichni můžeme a nemůžeme dělat, co nám v této chvíli umožňuje náš právní řád, a v neposlední řadě to, co se snažíme už řadu měsíců prosadit a co se zatím daří nebo je alespoň „na dobré cestě" na magistrátní či centrální úrovni…
*****

Nejprve tedy k tomu, co je už nyní vymezeno naším právním řádem. Především je nutné si uvědomit zásadní **právní odlišnost pronájmu a ubytovacích služeb**:

Nájmem bytu je třeba rozumět přenechání bytu (za úplatu) nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti.

Charakteristické znaky nájmu bytu:

- nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu
- jeho účelem je zajištění bytových potřeb nájemce
- dlouhodobost

Základní podmínky nájmu bytu:

- z hlediska veřejného práva nájem bytu není považován za podnikání (dle živnostenského zákona živností výslovně není pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor) a nejsou na jeho výkon kladeny žádné zvláštní podmínky (vyjma povinností vyplývajících z cizineckého zákona, viz níže)
- je předmětem daně z příjmu podle ust. § 9 zákona o daních z příjmů (příjmy z nájmu), není předmětem daně z přidané hodnoty (DPH)
- z hlediska soukromého práva jsou všichni vlastníci jednotek v bytových domech povinni počínat si tak, aby nerušili vlastnická práva jiných vlastníků a respektovali práva ostatních na nerušené užívání;
- podle občanského zákoníku má každý vlastník jednotky:
    - právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu;
    - povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
    - povinnost oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby; platně přijatou změnou stanov lze tuto ohlašovací povinnost zpřísnit;
    - dodržovat další povinnosti vyplývající z platně přijatých stanov příslušného společenství vlastníků jednotek.

Jakmile se jedná o **krátkodobý (přechodný) pobyt** za jiným účelem, než je uspokojování bytových potřeb, typicky za účelem rekreace, turismu, jedná se o **ubytovací služby.**

Charakteristické znaky ubytovacích služeb:

- smlouva není uzavírána běžnou písemnou formou, ale prostřednictvím webových portálů
- účelem není zajištění bytových potřeb ubytovaného, ale rekreace, turismus
- jsou poskytovány další doprovodné služby - výměna ložního prádla, úklid, zajišťování snídaně, poskytovatel při skončení pobytu nepřebírá byt fyzicky, ale postačí ponechat na určeném místě klíče atp.
- vykazuje znaky živnostenského podnikání – opakovaná činnost provozovaná samostatně vlastním jménem na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku

Podmínky poskytovatelů ubytovacích služeb z hlediska veřejného práva:

➢ **dle živnostenských předpisů** je zapotřebí **platné živnostenské oprávnění** (jedná se o živnost volnou, kategorie **ubytovací služby**)

- podnikání bez platného živnostenského oprávnění může být přestupkem nebo dokonce trestným činem neoprávněné podnikání.
- provozovatelem ubytovacích služeb ovšem nemusí být přímo sám vlastník, může jím být až další osoba
- prostor, který je využíván k poskytování ubytovacích služeb, je nutno považovat za **provozovnu** a každý podnikatel je podle živnostenského zákona **povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti** podle zvláštních právních předpisů, tedy **v souladu se stavebními předpisy**; pokud tomu tak není, je živnostenský úřad oprávněn rozhodnout, že živnostenské oprávnění nevzniklo, případně později živnostenské oprávnění pozastavit či zrušit
- pro každou provozovnu musí být ustanovena osoba odpovědná za činnost provozovny, provozovna určená pro poskytování služeb spotřebitelům musí být dále trvale a zvenčí viditelně označena mj.

  a) jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny, s výjimkou automatů,

  b) prodejní nebo provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli, nejedná-li se o mobilní provozovnu nebo automat,

  c) kategorií a třídou u ubytovacího zařízení poskytujícího přechodné ubytování.

➢ **dle daňových předpisů** je poskytování ubytovacích služeb **předmětem daně z příjmu** podle ust. § 7 zákona o daních z příjmů (příjmy ze samostatné činnosti)

- může být předmětem daně z přidané hodnoty (DPH)
- může podléhat elektronické evidenci tržeb (EET)
- může podléhat hrazení sociálního a zdravotního pojištění

Dalším důležitým aspektem z pohledu stávajícího práva jsou **stavební předpisy.** Zejména ty totiž kladou rozdílné požadavky na klasické bydlení/pronájmy za účelem bydlení a na poskytování ubytovacích služeb. V prvé řadě stavební zákon výslovně uvádí, že **stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu**. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Je-li konkrétní nemovitost kolaudována jako bytový dům, resp. jednotka jako byt, lze jejich využívání k poskytování ubytovacích služeb považovat za odporující stavebním předpisům.

Dle prováděcí vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění se rozumí:

- **bytem** soubor místností, popř. jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením **splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen**
- **ubytovací jednotkou** se rozumí jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením **splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny**

  Vyhláška obsahuje další velmi konkrétní požadavky na stavby ubytovacích zařízení a ubytovacích jednotek, kterým běžné bytové domy a byty stěží vyhovují.

Dle prováděcí vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, která rovněž velmi odlišně vymezuje

- **stavbu pro bydlení** (1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, 2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví)
- **stavbu ubytovacího zařízení**, za kterou označuje stavbu nebo její část, **kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené**, přičemž stavbou ubytovacího zařízení výslovně není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že stavby kolaudované jako bytové domy a byty nelze za současné platné právní úpravy využívat za účelem poskytování ubytovacích služeb.

Ten, kdo užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě, se **dopouští přestupku** dle stavebního zákona.

S poskytováním ubytovacích služeb je také spojena povinnost **hradit poplatky za lázeňský nebo rekreační pobyt podle zákona o místních poplatcích** a obecně závazné vyhlášky č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy. Aktuální sazba tohoto poplatku je 15,- Kč za osobu a za každý i započatý den pobytu, není-li tento dnem příchodu. Mezi další povinnosti ubytovatele patří:

- **ohlašovací povinnost** - ubytovatel je povinen ohlásit na příslušné městské části, v jejímž obvodu se poskytovaná nemovitost nachází, zahájení činnosti poskytování „sdíleného" ubytování ve lhůtě do 30 dnů od zahájení činnosti;

- vybrat od ubytované osoby poplatek ve správné výši; odvést vybrané poplatky na účet správce poplatku včas a ve správné výši;
- vést v písemné podobě **evidenční knihu ubytovaných osob**; po skončení kalendářního měsíce je ubytovatel povinen nahlásit příslušné městské části počet dnů pobytu ubytovaných osob, které podléhají poplatku, a celkovou částku poplatku, kterou je povinen za tyto osoby odvést.

Osobě, která nesplní ohlašovací povinnost, může správce poplatku uložit **pokutu do 500 000 Kč** dle § 247a daňového řádu. Včas neodvedené poplatky může správce poplatku zvýšit až na trojnásobek. Osoba, která ve větším rozsahu zkrátí místní poplatek, se může dopustit trestného činu zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby dle § 240 trestního zákoníku.

Dále je třeba vzít v potaz **cizinecké předpisy:**

Pro poskytovatele ubytovacích služeb i běžné pronajímatele pak bez výjimky platí **povinnosti související s ubytováváním cizinců dle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky**.

Ubytovatelem se pro účely tohoto zákona rozumí každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké. Ubytováním se pro účely tohoto zákona rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem.

Ubytovatel je mj. povinen:

- oznámit policii ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování;
- vést domovní knihu a na požádání policie ji předložit ke kontrole; při zahájení kontroly je povinen předložit domovní knihu obsahující údaje k cizincům ubytovaným v té době.

Z výše zmíněného a z našich zkušeností vyplývá, že většina poskytovatelů krátkodobého ubytování už nyní překračuje náš právní řád, většinou hned v několika aspektech. Problémem je nejen malá možnost akceschopnosti živnostenského a stavebního úřadu, z pohledu počtu jejich kontrolorů, ale i specifičnosti zprostředkovatelských internetových platforem tohoto ubytování, které vždy zachovávají anonymitu konkrétních bytů či domů, a jakýkoliv kontrolní orgán tedy není schopen na těchto sítích žádnou konkrétní adresu/byt/dům najít. Jedinou možností je proto kromě náhodných kontrol, které odhalí zcela minimální počet přestupků tohoto typu, oznamování jednotlivých bytů, ve kterých je protizákonně poskytováno krátkodobé ubytování, občany, které toto podnikání navíc omezuje v jejich osobních právech.

I když ze zkušeností vím, že naši zákonodárci se spíše snaží vždy nacházet vlastní řešení, je možno se poučit i ze zkušeností a praxe radnic/vlád v některých vybraných světových metropolích, velkých městech popř. státech:

- **New York State** – v říjnu 2016 podepsal guvernér Andrew Cuomo zákon, který ukládá hostitelům bez licence nabízejícím svůj (celý, prázdný) byt na platformách sdíleného

ubytování pokutu až do 7.500 dolarů. Na platformách nabízejících krátkodobé ubytování by se tak už neměly objevovat inzeráty nabízející prázdné byty, které jsou k pronájmu na kratší dobu než na 30 dnů (v případě, že se jedná o dům minimálně se 3 byty, ve kterých žijí různí nájemci). Jinými slovy – pokud se v bytě v době krátkodobého pronájmu fyzicky rovněž nevyskytuje hostitel a pokud nepožádal o licenci, nemůže byt či dům pronajmout na kratší dobu než 30 dnů (navíc musí samozřejmě souhlasit i majitel bytu, je-li to jiná osoba, nebo společenství vlastníků jednotek, je-li v domě nějaké). Největší platforma Airbnb se pokusila s radnicí dohodnout a nabídla, že umožní jednomu hostiteli inzerovat pouze jednu nabídku, radnici to ale nestačilo.

- **San Francisco** – v červnu 2016 městští radní schválili možnost pokutovat platformy sdíleného ubytování částkou ve výši 1.000 dolarů za den v případě, že mají v ten den jakéhokoliv neregistrovaného hostitele na svých stránkách. Radnice se tak rozhodla poté, co zjistila, že potenciální hostitelé nedodržují vyhlášku z roku 2014, která vyžadovala registraci kohokoliv ve městě, kdo nabízí krátkodobý pronájem nemovitosti nebo její části. (Ze zhruba 8.000 nabídek bylo registrovaných pouze 2.100 nabídek.) Platformy Airbnb a HomeAway se původně proti zákonu odvolaly, nakonec se ale s městem dohodly. Nadále budou sbírat data od potenciálních krátkodobých hostitelů (nabízejících pronájem na dobu kratší než jeden měsíc) využívajících jejich stránky, a tato data, bude-li to třeba, poskytnou městu. To pak použije tyto informace k pokutování a registraci hostitelů. Airbnb a HomeAway se také zavázaly, že zruší rezervace a deaktivují nabídky, o kterých je město bude informovat coby o neregistrovaných nabídkách/rezervacích.

- **Londýn** – Airbnb a město se v prosinci 2016 dohodly, že krátkodobé pronájmy hostitelů bez licence nemohou v jedné nemovitosti přesáhnout 90 dnů. Platforma Airbnb souhlasila s tím, že za dodržování této dohody přebírá zodpovědnost.

- **Francie** – hostitel musí být zaregistrován na radnici (jako podnikatel s přiděleným číslem SIRET) a platit „lázeňské" poplatky (taxe du séjour).

- **Paříž** (největší trh Airbnb) – radnice se dohodla konkrétně s Airbnb, že společnost bude oznamovat hostitele nabízející krátkodobé pronájmy na více než 4 měsíce nebo dům/byt, který není jejich primární rezidencí. Kdokoliv, kdo chce pronajímat svou nemovitost krátkodobě na delší dobu, musí požádat o povolení a zaregistrovat svou nemovitost jako obchodní majetek. Pokud tak neučiní, pokuta se může vyšplhat až do výše 25.000 eur.

- **Vídeň** – město přijalo dodatek k vyhlášce týkající se turismu. Lidé pronajímající své nemovitosti krátkodobě se nyní musí registrovat na radnici – a to i v případě, že byt nebo část bytu pronajímají jen příležitostně a ne za účelem podnikání. Město poté rozhodne, zda jsou povinni platit daň či od ní budou osvobozeni. Radnice se také snaží

uzavřít dohodu s Airbnb, aby platforma poskytovala sama městu data o lidech, kteří nabízejí na jejích stránkách krátkodobé pronájmy ve Vídni.

- **Salzburg** – v současnosti je zakázaná nabídka ubytování v domě, kde je více než pět bytů, radnice chce ale počet bytů snížit v blízké budoucnosti na tři. Všichni majitelé bytů/nájemci žijící v konkrétním domě musí odsouhlasit turistické využívání jednoho z bytů.

- **Amsterdam** - Airbnb a město se v prosinci 2016 dohodly, že krátkodobé pronájmy hostitelů bez licence nemohou v jedné nemovitosti přesáhnout 60 dnů. Platforma Airbnb souhlasila s tím, že za dodržování této dohody přebírá zodpovědnost.

- **Barcelona** – Místní starostka Ada Colau směřovala svůj zásah přímo proti největším platformám Airbnb a HomeAway a nikoliv jen proti jednotlivým hostitelům. Podle katalánského regionálního práva (zákon z roku 2012) musí být jakékoliv domy sloužící k pronájmům návštěvníkům zařazeny v turistickém registru a jejich majitelé musí obdržet k této činnosti licenci. Nicméně nikdo v rámci sdílených platforem typu Airbnb, HomeAway apod. zákon nedodržoval, a primátorka proto v listopadu 2016 přistoupila k razantnímu kroku – uvalila pokuty přímo na dvě největší platformy - Airbnb a HomeAway za to, že zprostředkovávaly nabídky ilegálních pronájmů. V případě Airbnb to mělo být 3.812 pronájmů bez licence. Každá ze společností by měla zaplatit 600.000 eur. Obě platformy se samozřejmě odvolaly, už v únoru 2017 ale podle zprávy UBS Evidence Lab klesla nabídka AirBnB v Barceloně o 10 % (stejně jako v NYC). Airbnb vzápětí barcelonské radnici nabídla, že bude sama počet pronájmů regulovat, radnice to ale odmítla. Především v centru města (Ciutat Vella) nabídka Airbnb údajně nestačila.

- **Berlín** – radnice odhlasovala předloni de facto zákaz krátkodobých pronájmů (od 1. 5. 2016) - tzv. Zweckentfremdungsverbot, tedy zákaz neúčelného využití. V praxi to znamenalo, že lidé, kteří chtěli pronajímat více než 50 % svého bytu na krátkodobé bázi, k tomu museli mít povolení od města. V opačném případě jim hrozila pokuta ve výši 100.000 eur. Ve středu města (čtvrt Mitte) starosta údajně (alespoň to tvrdil) zamítal 95 % žádostí o tato povolení. Řada podnikatelů ale proti tomuto zákonu podala žalobu a soudy jim v některých případech daly za pravdu. Od 1. 5. 2018 proto začíná platit v Berlíně úprava tohoto zákona. Každý hostitel může požádat o povolení (a měl by ho dostat) pronajímat svou primární rezidenci (s trvalým bydlištěm) krátkodobě na jakoukoliv dobu a každý svůj další byt na maximálně devadesát dnů ročně. Upravený zákon zároveň zvyšuje pokutu pro ty, kteří ho poruší, na neuvěřitelné maximum 500.000 eur!

Řada velkých měst například v Kanadě či v USA teprve regulace zavádí, Praha zdaleka není posledním z významných trhů platforem sdíleného ubytování, který ještě regulace nezavedl, nicméně je třeba jednat rychle.

Toto vše ale nebude stačit, pokud nebude **změněno veřejné právo**. MČ Praha 1 již dlouhodobě vyvíjí tlak na zastupitele hl. města Prahy a žádá je, aby se pokusili využít své možnosti legislativní iniciativy. Vzhledem k tomu, že konečně i radní hl. města v čele s paní primátorkou pochopili nutnost konat, připravuje se v současnosti několik **návrhů změn veřejného práva.** Jejich cílem je poskytování krátkodobých pronájmů nikoliv úplně vyloučit, ale regulovat je tak, aby to bylo únosné jak pro dotčené rezidenty, tak i pro vlastníky bytů, pro které představuje krátkodobé ubytovávání jednak výnosné příjmy a jednak efektivní využití aktuálně volných bytových kapacit.

I.

Připravovaná úprava sdíleného ubytování podle hl. města Prahy

Hl. město Praha jde jednak cestou změny zákona o živnostenském podnikání, a jednak hodlá upravit dobu ubytovacích služeb formou vyhlášky, k čemuž opět potřebuje změnu zákona.

Cílem je vznik obecně závazné vyhlášky, která má definovat podmínky krátkodobého pronájmu, zároveň navrhuje jeho omezení na nejvýše 30 dní v kalendářním roce, a zavádí podrobnou informační povinnost provozovatelů krátkodobých pronájmů.

Obecně závazná vyhláška
č. [__]/2018,
kterou se stanoví rozsah krátkodobého pronájmu nemovitostí.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneselo dne [__] vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/200 Sb., o hlavním městě Praze, § 9 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, podle bodu 81 Přílohy 4 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, § 169 odst. 1 a § 194 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve spojení s § 2 písm. c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území tuto obecně závaznou vyhlášku.

§ 1
Účel

Účelem této vyhlášky je regulace bytového fondu na území hlavního města Prahy a zajištění bytových potřeb obyvatel hlavního města Prahy.

§ 2
Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se za:

a. krátkodobý pronájem pokládá pronájem nemovité věci na dobu kratší než sedm dní;
b. zprostředkovatele pokládá osoba, která provádí zprostředkování krátkodobého pronájmu nemovitých věcí;
c. pronajímatele pokládá osoba, která nabízí nemovitou věc ke krátkodobému pronájmu prostřednictvím služeb zprostředkovatele.

§ 3
Oznamovací povinnost

1) Zprostředkovatel je povinen při zprostředkování krátkodobého pronájmu sdělit hlavnímu městu Praze tyto identifikační údaje:
   a. jméno a příjmení nebo firmu pronajímatele;
   b. datum narození nebo identifikační číslo pronajímatele;
   c. trvalé bydliště nebo sídlo pronajímatele;
   d. přesnou identifikaci nemovité věci ve smyslu § 8 zákona č. 256/2013 Sb.;
   e. interní identifikátor nemovité věci zprostředkovatele;
   f. dobu, po kterou byla nemovitá věc pronajata.
2) Zprostředkovatel je povinen poskytovat informace podle odstavce 1 písmene a) až e) o všech pronajímatelích hlavnímu městu Praze vždy nejpozději k prvnímu kalendářnímu dni měsíce následujícího po měsíci, kdy zprostředkovatel umožnil zprostředkování nemovitosti.
3) Zprostředkovatel je povinen informace podle odstavce 1 písmene f) poskytnout hlavnímu městu Praze vždy nejpozději do pěti pracovních dní od skončení příslušného krátkodobého ubytování.
4) Zprostředkovatel je povinen informace poskytovat prostřednictvím informačního systému hlavního města Prahy.

§ 4
Doba pronájmu

1) Pronajímatel je oprávněn pronajímat ke krátkodobému pronájmu nemovitou věci, jež je zapsána v katastru nemovitostí pro katastrální území hlavního města Prahy, v souhrnné délce nejvýše třiceti dní v každém kalendářním roce.

§ 4
Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. července 2018.

K tomu, aby hlavní město Praha mohlo takovou vyhlášku vůbec vydat, je však nejprve zapotřebí úpravy související legislativy, která k tomu k hlavnímu městu Praze poskytne zákonný mandát.

V tomto duchu by měla být předložena novela zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, a zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

N á v r h

ZÁKON

ze dne 2018

kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I
Změna zákona o dani z příjmů

1. V § 9 se za odstavec 7 přikládá nový odstavec 8, který zní:

   „(8) Od daně jsou, kromě příjmů uvedených v § 4, osvobozeny příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů v případě, že splňují podmínky obecně závazné vyhlášky vydané orgánem místní samosprávy za účelem regulace bytového fondu na svém území."

Čl. II
Změna živnostenského zákona

1. V Příloze 4 se za bod 80 přikládá nový bod 81, který zní:

   „81. Krátkodobý pronájem nemovitostí za splnění podmínek obecně závazné vyhlášky vydané orgánem místní samosprávy za účelem regulace bytového fondu na svém území."

Čl. III
Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. července 2018.

Důvodová zpráva

Obecná část

Zhodnocení platné právní úpravy

Současná právní úprava není dostatečná k vymezení právního rámce regulace sdíleného bydlení, konkrétně co do vymahatelnosti splnění podmínek pro poskytování ubytovacích služeb výhradně v ubytovacích zařízeních, plnění povinností úhrady daně a podnikání vyhradně na základě živnostenského oprávnění. Současně dochází ke snižování počtu bytů k uspokojování bytových potřeb obyvatel ve prospěch krátkodobých pronájmů nemovitostí za účelem maximalizace zisku úzké skupiny vlastníků nemovitostí.

Dosavadní praxe poukazuje na fakt, že poptávka po uspokojení bytových potřeb dalece převyšuje nabídku a nabízené nemovitosti k uspokojení bytových potřeb jsou nabízené za nájemné dalece převyšující běžné tržní nájemné. Tento stav je vzhledem ke státní politice bydlení a ústavního práva na bydlení neudržitelný

Principy navrhované právní úpravy

Předkládaný návrh zákona, kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, oproti současnému znění reflektuje myšlenku motivace pronajímatelů v rámci sdíleného bydlení přiznávat příjmy získané touto činností a významně tedy přispívá ke zlepšení efektivity monitorování využití bytového fondu státem a orgány místní samosprávy.

Zásadní změnou v navrhované úpravě zákona o daních z příjmů je osvobození od daně při krátkodobých pronájmech nemovitostí, které neslouží jako prostředek výdělečné činnosti.

Předkládaný návrh zákona, kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, oproti současnému znění reflektuje myšlenku motivace pronajímatelů v rámci sdílené ekonomiky podnikat v rámci zákonných mezí s využitím sdílení nemovitostí v rámci krátkodobého ubytování.

Zásadní změnou v navrhované úpravě živnostenského zákona je zařazení krátkodobého pronájmu nemovitosti do volné živnosti.

Nároky na státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí

S ohledem na charakter změny jsou nároky na státní rozpočet a rozpočty krajů a obcí, plynoucí z předkládaného návrhu zákona, žádné, respektive minimální.

Soulad s ústavním pořádkem ČR a mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy ČR

Navrhovaná úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a mezinárodními smlouvami podle čl. 10 Ústavy České republiky.

Zvláštní část

K čl. I:

Tímto článkem je zajištěno osvobození od daně z příjmů plynoucích z pronájmu nemovitostí, pokud pronajímatel bude splňovat podmínky stanovené obecně závaznou vyhláškou orgánem místní samosprávy.

K čl. II

Tímto článkem se zařazuje krátkodobý pronájem nemovitosti jakožto volná živnost, pokud pronajímatel bude splňovat podmínky stanovené obecně závaznou vyhláškou orgánem místní samosprávy.

V Praze dne XX. XX. XXXX

PODPISY

Zároveň je zapotřebí provést úpravu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kterou má v gesci Ministerstvo pro místní rozvoj, a to v bodě § 2 odst. c), kde se vkládá v předposlední větě zmocňovací ustanovení pro vydávání obecně závazných vyhlášek.

VYHLÁŠKA

ze dne [__] 2018

kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

ıisterstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 193 a § 194 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o mním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

Čl. I

1. § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se mění takto:

„(c) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci pokud dochází k jejich pronájmu za splnění podmínek obecně závazné vyhlášky vydané orgánem místní samosprávy za účelem regulace bytového fondu na svém území; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Čl. III

Účinnost

:o vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. července 2018.

II.

Co se dá dělat již nyní (vztahy mezi jednotlivými vlastníky, vymezení a možnosti pokutování konkrétních přestupků)

1. Vybrané ustanovení zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

§ 5

Přestupky proti veřejnému pořádku

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

a) neuposlechne výzvy úřední osoby při výkonu její pravomoci,

b) zneváží postavení úřední osoby při výkonu její pravomoci,

c) maří vykázání ze společného obydlí provedené podle zákona o Policii České republiky nebo rozhodnutí soudu o předběžném opatření ve věci ochrany proti domácímu násilí podle zákona o zvláštních řízeních soudních,

d) poruší noční klid,

e) vzbudí veřejné pohoršení,

f) znečistí veřejné prostranství, veřejně přístupný objekt nebo veřejně prospěšné zařízení anebo zanedbá povinnost úklidu veřejného prostranství,

g) poškodí nebo neoprávněně zabere veřejné prostranství, veřejně přístupný objekt nebo veřejně prospěšné zařízení, jde-li o případy, které nelze postihnout podle jiných zákonů,

h) úmyslně zničí, poškodí, znečistí nebo neoprávněně odstraní, zamění, pozmění, zakryje nebo přemístí turistickou značku nebo jiné orientační označení,

i) poruší podmínky uložené na ochranu veřejného pořádku při konání sportovních, kulturních, pietních a jiných společenských akcí anebo v místech určených k rekreaci, turistice nebo pohřbívání, nebo

j) cestou na organizované sportovní utkání, v místě takového utkání nebo cestou zpět z takového utkání má obličej zakrytý způsobem ztěžujícím nebo znemožňujícím její identifikaci.

(2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

a) poruší noční klid,

b) znečistí veřejné prostranství, veřejně přístupný objekt nebo veřejně prospěšné zařízení anebo zanedbá povinnost úklidu veřejného prostranství,

c) poškodí nebo neoprávněně zabere veřejné prostranství, veřejně přístupný objekt nebo veřejně prospěšné zařízení, jde-li o případy, které nelze postihnout podle jiných zákonů,

d) zničí, poškodí, znečistí nebo neoprávněně odstraní, zamění, pozmění, zakryje nebo přemístí turistickou značku nebo jiné orientační označení, nebo

e) poruší podmínky uložené na ochranu veřejného pořádku při konání sportovních, kulturních, pietních a jiných společenských akcí anebo v místech určených k rekreaci, turistice nebo pohřbívání.

(3) Za přestupek lze uložit pokutu do

a) **5.000 Kč**, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. h) nebo odstavce 2 písm. d),

b) **10.000 Kč,** jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b), d), e), i) nebo j) anebo odstavce 2 písm. a) nebo e),

c) **20.000 Kč**, jde-li přestupek podle odstavce 1 písm. c) nebo f) anebo odstavce 2 písm. b), nebo

d) **50.000 Kč**, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. g) nebo odstavce 2 písm. c).

(4) Je-li přestupek podle odstavce 1 nebo 2, s výjimkou přestupku podle odstavce 1 písm. h) a odstavce 2 písm. d), spáchán opakovaně po nabytí právní moci rozhodnutí o přestupku podle stejného odstavce, uloží se pokuta do
a) **15.000 Kč,** jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b), d), e), i) nebo j) anebo odstavce 2 písm. a) nebo e),
b) **30.000 Kč**, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c) nebo f) anebo odstavce 2 písm. b), nebo
c) **75.000 Kč,** jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. g) nebo odstavce 2 písm. c).

(5) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit omezující opatření.

(6) Dobou nočního klidu se rozumí doba od dvacáté druhé do šesté hodiny. Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit výjimečné případy, zejména slavnosti nebo obdobné společenské nebo rodinné akce, při nichž je doba nočního klidu vymezena dobou kratší nebo při nichž nemusí být doba nočního klidu dodržována.

§ 7
Přestupky proti občanskému soužití

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že
a) jinému ublíží na cti tím, že ho zesměšní nebo ho jiným způsobem hrubě urazí,
b) jinému ublíží na zdraví, nebo
c) úmyslně naruší občanské soužití tak, že
1. jinému vyhrožuje újmou na zdraví,
2. jiného nepravdivě obviní z přestupku,
3. se vůči jinému dopustí schválnosti, nebo
4. se vůči jinému dopustí jiného hrubého jednání.

(2) Právnická osoba se dopustí přestupku tím, že
a) jinému ublíží na cti tím, že ho zesměšní nebo ho jiným způsobem hrubě urazí,
b) naruší občanské soužití tak, že
1. jiného nepravdivě obviní z přestupku,
2. se vůči jinému dopustí schválnosti, nebo
3. se vůči jinému dopustí jiného hrubého jednání.

(3) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že
a) omezuje nebo znemožňuje příslušníku národnostní menšiny výkon práv příslušníků národnostních menšin, nebo
b) způsobí jinému újmu pro jeho příslušnost k národnostní menšině nebo pro jeho etnický původ, pro jeho rasu, barvu pleti, pohlaví, sexuální orientaci, jazyk, víru nebo náboženství, věk, zdravotní postižení, pro jeho politické nebo jiné smýšlení, členství nebo činnost v politických stranách nebo politických hnutích, odborových organizacích nebo jiných sdruženích, pro jeho sociální původ, majetek, rod, zdravotní stav anebo pro jeho rodinný stav.

(4) Za přestupek lze uložit pokutu do
a) **10.000 Kč,** jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 2 písm. a), nebo
b) **20.000 Kč**, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b) nebo c), odstavce 2 písm. b) nebo odstavce 3.

(5) Je-li přestupek podle odstavců 1 až 3 spáchán opakovaně po nabytí právní moci rozhodnutí o přestupku podle stejného odstavce, uloží se pokuta do
a) **15.000 Kč,** jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 2 písm. a), nebo
b) **30.000 Kč**, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b) nebo c), odstavce 2 písm. b) nebo odstavce 3.

(6) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit omezující opatření. Dopustí-li se přestupku podle odstavce 3 fyzická osoba, lze jí uložit omezující opatření.

(7) Řízení o přestupku podle odstavce 1 písm. b) nebo c) anebo odstavce 2 písm. b) spáchaném mezi osobami blízkými anebo o přestupku podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 2 písm. a) lze zahájit a v již zahájeném řízení pokračovat pouze se souhlasem osoby přímo postižené spácháním přestupku.

(8) Při projednávání přestupku podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 2 písm. a) se správní orgán pokusí obviněného a osobu, jíž bylo ublíženo na cti, usmířit. Dojde-li k usmíření, správní orgán řízení usnesením zastaví.

§ 8
Přestupky proti majetku
(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že úmyslně
a) způsobí škodu na cizím majetku
1. krádeží,
2. zpronevěrou,
3. podvodem, nebo
4. zničením nebo poškozením věci z takového majetku;
pokus tohoto přestupku je trestný,
b) neoprávněně užívá cizí majetek,
c) přisvojí si cizí věc nálezem nebo jinak bez přivolení oprávněné osoby, nebo
d) ukryje, užívá nebo na sebe anebo na jiného převede věc, která byla získána přestupkem spáchaným jinou osobou, nebo to, co za takovou věc bylo opatřeno.

(2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že
a) způsobí škodu na cizím majetku
1. krádeží,
2. zpronevěrou,
3. podvodem, nebo
4. zničením nebo poškozením věci z takového majetku;
pokus tohoto přestupku je trestný,
b) neoprávněně užívá cizí majetek,

c) přisvojí si cizí věc nálezem nebo jinak bez přivolení oprávněné osoby, nebo
d) ukryje, užívá nebo na sebe anebo na jiného převede věc, která byla získána přestupkem spáchaným jinou osobou, nebo to, co za takovou věc bylo opatřeno.

(3) Přestupku podle odstavce 1 písm. a) se dopustí též organizátor, návodce nebo pomocník.

(4) Za přestupek podle odstavců 1 až 3 lze uložit pokutu do **50.000 Kč**.

(5) Je-li přestupek podle odstavců 1 až 3 spáchán opakovaně po nabytí právní moci rozhodnutí o přestupku podle stejného odstavce, uloží se pokuta do **70.000 Kč**.

(6) Za přestupek podle odstavce 1 nebo 3 lze uložit omezující opatření.

(7) Řízení o přestupku podle odstavce 1 nebo 3 spáchaném mezi osobami blízkými lze zahájit a v již zahájeném řízení pokračovat pouze se souhlasem osoby přímo postižené spácháním přestupku.

2. Možnosti řešení v rovině civilněprávní – žaloba o zdržení se protiprávního zasahování do vlastnického práva

V rovině civilněprávní lze problém řešit aktivní legitimací společenství jednotek, které dle Nejvyššího soudu (22 Cdo 3281/2008, 29 Cdo 3269/2010) může podat negatorní žalobu proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu. (Negatorní neboli zápůrčí žaloba je žaloba o zdržení se protiprávního zasahování do vlastnického práva. Žalobcem je vlastník, který se na žalovaném domáhá zdržení se takovéhoto jednání, jejím prostřednictvím je tedy chráněno jeho vlastnické právo.) Stejnou žalobu může podat samostatně nebo společně s SVJ i jednotlivý vlastník jednotky. Vždycky bude záležet na tom, kde se imise hluku, vibrací atd. projevují, tj. zda zasahují do společných částí domu nebo jen do konkrétní jednotky.

Podle Nejvyššího soudu je logické, a odpovídá to i principu hospodárnosti, aby společenství vlastníků, které je právnickou osobou sui generis, zřízenou výlučně pro správu společných prostor bytového domu, bylo oprávněno ve prospěch ochrany vlastnických práv jednotlivých vlastníků bytů a zároveň spoluvlastníků společných prostor podat negatorní žalobu, neboť lze předpokládat, že případná opatření vedoucí ke zdržení se obtěžování sousedního vlastníka imisemi hluku se týkají i společných částí domů a pozemků, jejichž správu společenství vlastníků bytů vykonává.

V soudním řízení se lze zápurčí žalobou domáhat, aby se jiný vlastník zdržel nedovolených imisí s tím, že každé jednotlivé porušení by bylo možné sankcionovat finanční sankcí, kterou soud zahrne do rozsudku.

Pro úspěch žaloby však nestačí jen subjektivní pocit žalobce. Ten musí především **prokázat,** že imise vnikají na jeho nemovitost v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují její obvyklé užívání. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn, 22 Cdo 3797/2016: "Stanovení toho, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, je věcí soudcovského uvážení. Soud však

musí vždy zjistit, jaká míra obtěžování nepřekračuje přiměřené poměry jak v daném typu lokalit, tak i v konkrétním místě".

V jednom z případů se NS zabýval tím, zda je užívání bytu k podnikání v podobě jeho poskytování ke krátkodobým pronájmům v rozporu s jeho stavebním určením.

Podle Nejvyššího správního soudu (2 As 39/2007-80) nevybočí-li způsob užívání bytu z mezí daných hledisky stavebně-právními, tj. byt bude užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídajícím povaze bytu, nepřipadá v úvahu postih podle stavebního zákona. Takový postih proto zásadně nepřipadá v úvahu, ani je-li byt pronajímán krátkodobě či střednědobě a jsou-li spolu s bydlením poskytovány další doprovodné služby.

K prokázání toho, že míra imisí je nad míru přiměřenou poměrům, nestačí jen poukázání na to, že vlastník byt užívá k podnikání v oboru krátkodobých pronájmů. Z tohoto pohledu je v daných případech důvod vzniku imisí irelevantní, neboť stejně by mohla být posuzována jiné podnikatelská činnost, kterou lze provozovat i v bytě. Důležité je u soudu prokázat, že imise ze sousedovy jednotky vnikají do společných prostor nebo jednotek jiných vlastníků nad míru přiměřenou poměrům a zároveň podstatně omezují užívání takové postižené jednotky nebo společných prostor domu. Např. v důsledku podnikatelské činnosti jsou společné prostory domu více znečištěné, což vyžaduje vyšší náklady na údržbu v porovnání s minulými účetními obdobími, ze sousedního bytu vnikají k sousedům vibrace a hluk (nikoliv nutně nad hladinou hygienických norem!), které jsou prokazatelně oproti minulosti více obtěžující, nebo by takové nebyly, kdyby byl byt užíván k jen bydlení.

3. Důležitým nástrojem regulace může být i úprava podmínek poskytovatelů ubytovacích služeb z hlediska soukromého práva:

Soukromoprávní předpisy krátkodobé ubytování v bytových domech výslovně neupravují, neboť poskytování ubytovacích služeb je současnou veřejnoprávní úpravou v bytových domech vyloučeno. Nicméně děje se tak, a je nutné si vystačit s ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví.

V kompetenci jednotlivých společenství vlastníků jednotek je především monitoring těchto nežádoucích aktivit a případná úprava stanov, která může vést k jejich eliminaci.

Do stanov lze doporučit včlenit tato ustanovení, které již některá SVJ aplikují:

- *člen společenství vlastníků je povinen vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství*
- *člen společenství vlastníků je povinen zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků a oprávněných uživatelů jednotek*
- *člen společenství vlastníků je povinen neprovozovat ve své jednotce jakoukoliv činnost podnikatelského charakteru, zejména krátkodobé ubytování podnikatelským způsobem (ubytovací služby) či umístit do své jednotky kancelář/provozovnu pro styk s veřejností, ani takovou činnost umožnit třetí osobě*

- *vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat SVJ/správě domu jakoukoliv změnu v osobách užívajících bytovou jednotku, pokud jde o jejich počet, jména a adresu*

  /+z občanského zákoníku nyní vyplývá pouze povinnost hlásit změny osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce/.

Změnu stanov je nutné přijmout rozhodnutím řádně svolaného a usnášeníschopného shromáždění, a to většinou hlasů vyplývající pro takové rozhodování z platných stanov, eventuálně per rollam, pokud to stanovy konkrétního SVJ připouští.

V podstatě se jedná o deklaraci již existujícího právního stavu, který je však soukromoprávně velmi těžko vymahatelný. Teoreticky přichází v úvahu občanskoprávní žaloba na splnění informační povinnosti, nebo na zdržení se užívání bytu k poskytování ubytovacích služeb, ovšem prakticky budou takové žaloby narážet na důkazní nouzi. Společenství by muselo prokazovat, že vlastník skutečně postupuje v rozporu se zákonem/stanovami, a to např. podrobnou evidencí ubytovávaných osob, svědeckými výpověďmi ostatních obyvatel domu atp. Důkazy navíc nesmí být opatřeny v rozporu s jinými ustanoveními na ochranu obydlí nebo osobnosti. Zatím není známý žádný případ takové případné žaloby, nelze tedy předvídat, jak by se s ní soudy vypořádaly.

Tato ustanovení ve stanovách (však) **mohou působit preventivně**, neboť mohou potenciální poskytovatele krátkodobého ubytování varovat, že v daném bytovém domě se jedná o aktivitu nevítanou a může je od jejich záměru odradit.

Z hlediska **kompenzace zvýšených nákladů na provoz a údržbu domu**, coby typického jevu krátkodobého ubytovávání turistů je možné přijmout změnu rozúčtování těchto nákladů tak, že vlastníci jednotek, které jsou využívány ke krátkodobému ubytování turistů, budou na tyto náklady **přispívat vyšším poměrem**, než ostatní vlastníci, **nebo** že se jejich rozúčtování bude odvíjet **od počtu osob v jednotce**. K přijetí takové změny je podle občanského zákoníku zapotřebí 100% hlasů všech vlastníků jednotek, čehož dosáhnout v domech, kde k takové aktivitě již dochází, bude velmi obtížné. Snazší to bude u teprve vznikajících SVJ nebo u těch, kde jsou zatím všichni vlastníci vůči takovýmto aktivitám vyhrazeni.

Problematické ovšem bude dokladování, ve které bytové jednotce a v jakém rozsahu ke krátkodobému ubytování dochází, a který vlastník tedy má na provoz a údržbu domu přispívat ve větším poměru a v jaké konkrétní výši. Jelikož to v konečném důsledku bude SVJ, kdo by měl soudně vymáhat neuhrazené zvýšené příspěvky na správu a údržbu domu (pro vlastníka není nic jednoduššího než je neuhradit), bude to právě SVJ, na kom bude břemeno prokázat, že právě v předmětném bytě docházelo v rozhodném období k poskytování krátkodobého ubytování nebo že jej užíval konkrétní počet osob.

*****

Z výše zmíněného jasně vyplývá, že cest je sice řada, žádná z nich ale není jednoduchá. Z hlediska práva bude bohužel řada věcí velmi těžce dokazatelná/vymahatelná a státní správa navíc (většinou) potřebuje přesné tipy na jednotlivé lokality, aby vůbec věděla, kde provádět kontroly. Schválení popsaných návrhů legislativních změn navíc samozřejmě vyžadují určitý čas. Poté, co je (snad) schválí zastupitelé hlavního města, je ještě musí schválit obě komory našeho Parlamentu, což bude v tom nejlepším případě proces na několik měsíců. Já ale věřím, že se nám to společnými silami

podaří a že dokážeme fenomén sdíleného ubytování, který ničí celou Evropu potažmo svět, v Praze alespoň částečně eliminovat. V této chvíli Vás proto žádám mimo jiné o součinnost jak v tlaku na naše zastupitele, poslance a senátory, tak i v poskytování konkrétních tipů na jednotlivé byty/domy, kde je zákonem jasně vymezená protiprávní činnost krátkodobého ubytování provozována.

Pokud seznáte tyto informace za potřebné případně zajímavé, dovoluji si Vás požádat o jejich předání jednotlivým členům Vašich SVJ, na něž nemám a ani nemohu mít kontakty.

V úctě

Váš JUDr. Ivan Solil
radní pro oblast bezpečnosti, prevence kriminality a veřejného pořádku