

Interpelace starostovi Petru Hejmovi a radě MČ ve věci potřebnosti regulace krátkodobých ubytovacích služeb v bytech

## Stanovisko Zelených Praha 1 k právnímu rámci pro regulaci poskytování krátkodobých ubytovacích služeb

Interpelující: Petr Szczepanik, 9. 3. 2020

Negativní dopady a důvody k regulaci krátkodobých ubytovacích služeb považujeme za dostatečně prokázané a pádné, viz např. studie IPR, případně data, která shromažďují specializované stránky (*odkazy níže*). **Hotelizace bytů v rozsahu desítek procent bytového fondu** v centru města je v rozporu s obytnou funkcí těchto bytů a zcela proti úkolům a cílům územního plánování.

Podporujeme legislativní návrhy pracovní skupiny členky Rady hl. m. Prahy Hany Marvanové, z nich zvláště tyto tři body: zákonné zmocnění pro obce k regulaci, posílení pravomocí jednotlivých vlastníků bytů a SVJ a zavedení povinnosti platforem poskytovat obcím podrobné informace. Považujeme ale za důležité, aby výsledná legislativní podoba a implementace regulace na úrovni obce reflektovala principy obsažené v následujících bodech, které vycházejí z komparativní rešerše, z terénních poznatků a ze scénářů možného obcházení pravidel, na které ukazuje již současná praxe:

1. Problém s krátkodobými ubytovacími službami se netýká jen Airbnb, podstatnou zátěž přinášejí i **další platformy**, především Booking.com (dále např. Flipkey, HomeAway, House Trip, Vacation Rentals nebo Vrbo). Regulace musí být dostatečně obecná, aby zabránila nebezpečí obcházení a hledání výjimek, například prostřednictvím nových platforem. Regulace by také měla počítat s přímým krátkodobým pronajímáním cestovním kancelářím nebo jiným klientům, bez účasti online platforem.
2. Krátkodobé ubytovací služby **nenavrhujeme zcela potlačit**, ale omezit na praxi, která je dlouhodobě udržitelná ve vztahu k zájmům stálých obyvatel města a k hlavní funkci bytů, kterou je bydlení: na registrované, evidované, maximálním počtem přenocování i osob limitované sdílené ubytování v částech bytů skutečně obývaných stálými obyvateli.
3. Efektivní regulace by se **neměla soustředit na výběr a výši poplatků**, protože vyšší zpoplatnění nijak neřeší problémy místních obyvatel, a naopak by mohlo vést k podobnému zakonzervování stávající situace jako v případě daňových příjmů z hazardu, které po dlouhou dobu sloužily k ospravedlnění tolerance automatů. Stejně tak by se postup neměl soustředit pouze na důsledky krátkodobých ubytovacích služeb, např. na kontrolu a rozúčtování spotřeby energií nebo na efektivnější zásahy policie.
4. Posílení pozice jednotlivých vlastníků a SVJ (povinnost získat souhlas) je prospěšné, protože posílí ochranu vlastnického práva tím, že spoluvlastníci se budou moci vymezit proti faktické proměně jejich majetku v součást hotelu. **Samo o sobě ale nestačí**, protože v řadě případů již jsou SVJ majoritně ovládána (přímo nebo nepřímo) provozovateli krátkodobých ubytovacích

služeb nebo jsou domy už úplně bez stálých obyvatel. Efektivní regulaci zajistí pouze obec.

5. **Krátkodobé ubytovací služby udrží na uzdě především omezení počtu přenocování za rok** (navrhujeme 60 dní, což odpovídá délce letních školních prázdnin) v kombinaci s licencí nebo registračním číslem, které umožní zastropovat celkový počet bytů a vyloučit nepoctivé provozovatele (viz zkušenosti z Berlína, Barcelony ad.). Doplnkovým opatřením mohou být úplně zakázy krátkodobých ubytovacích služeb ve vybraných lokalitách či zónách, kde mají vlivem extrémní koncentrace výrazně negativní dopady.
6. **Regulace musí být vymahatelná.** Základem pro vymáhání mají být informace získávané na základě nově definovaných povinností přímo od platform, doplněné o nahlašovací povinnosti provozovatelů ve vztahu k živnostenskému úřadu. SVJ a sousedé by ale měli mít možnost porušování pravidel nahlašovat také: měl by vzniknout efektivní online mechanismus nahlašování případů porušování (anonymní webová schránka), kombinovaný s fyzickými kontrolami určených pracovníků v bytech (viz Mnichov). Kontrolu registračních čísel a sběr dat o provozovatelích i hostech může zajistit obecní živnostenský úřad.
7. **Omezení počtu přenocování za rok** by se nemělo vztahovat jen na pronájmy celých bytů, protože již nyní se vyskytují případy, kdy provozovatel účelově „rozdělí“ větší bytovou jednotku na několik „apartmánů“, které pronajímá zvlášť. Výsledkem je násobně vyšší provoz v bytě. Při omezení počtu dnů v roce by neměly dostat výjimku ani byty, kde majitel trvale bydlí, protože nahlašování trvalého pobytu je možné zneužít k maskování skutečnosti, že se pronajímá celý byt, byt rozdělený na dílčí apartmány.
8. **Platforma, která se nepodřídí pravidlům, by měla být na území dané obce zcela zakázána.**
9. **Zákaz** by měl platit pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb v městských nájemních bytech a v nebytových prostorech.

Stanovisko adresujeme formou interpelace **Radě MČ Praha 1**, která se podílí na jednáních o legislativním návrhu regulace a která pravděpodobně bude spoluzodpovědná za implementaci regulace na území MČ, zvláště pak starostovi **Petru Hejmovi** (člen pracovní skupiny H. Marvanové), **Bronislavě Sitár Baborákové** (předsedkyně Výboru proti vyliďování centra a pro podporu komunitního života) a **Janu Votočkovi** (radní pro majetek a bytovou politiku).

Online verze stanoviska:

<http://praha1.zeleni.cz/stanovisko-k-pravnimu-ramci-pro-regulaci-poskytovani-kratkodobych-ubytovacich-sluzeb>

Městská část Praha 1 - UMC

Doručeno: 10.03.2020

UMCP1 110747/2020

listy: 1

přílohy:



mc01es13313f9

## Analýzy a data:

České/pražské analýzy a iniciativy:

- [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/fenomen\\_airbnb\\_a\\_jeho\\_dopady\\_v\\_kontextu\\_hl.m.prahy.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf)
- [www.vprazedoma.cz](http://www.vprazedoma.cz)
- <https://stopairbnb.cz>

Mezinárodní sběry dat:

- <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview>
- <http://insideairbnb.com/prague/>

Vlastní rešerše regulačních rámců: Amsterdam, Berlín, Mnichov, Barcelona, Londýn, Los Angeles

- <https://docs.google.com/document/d/1-5kBzBIhgmg331D3YzKkzAPfWz1pOZ9PvR61MxYaho/edit?usp=sharing>

Přehled počtu nabídek v historických čtvrtích Prahy:

Část města	Počet nabídek
Malá Strana	588
Nové Město	2990
Staré Město	1476
Josefov	120
Hradčany	69
<b>Celkem</b>	<b>5243</b>

- data Airdna 05/03/2020. Pozn: cca 90pct jsou celé byty, u Nového města nelze snadno odlišit kú P1 a P2. Počty zahrnují pouze nabídky z platforem Airbnb a Vrbo. Dle posledního sčítání lidu ČSÚ je na Praze 1 cca 12 000.