



Zápis z jednání Komise Rady HMP pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb dne 02. 06. 2022

Místo: velký primátorský salonek, Nová radnice, Mariánské nám. 2/2, Praha 1

Datum: 2. června 2022

Čas: 13:00 –15:00

Přítomní členové Komise: JUDr. Hana Kordová Marvanová (předsedkyně Komise), Bronislava Sitár Baboráková, DiS., Mgr. Pavel Čížinský, Bc. Renata Kašická, Ing. Petr Městecký, Mgr. Martin Motl, Mgr. Petr Přenosil, Jan Wolf, Jiří Zajac, RNDr. Erika Stařecká (tajemnice Komise)

Omluveni: Pavel Zelenka

Nepřítomní členové Komise: Ing. Patrik Nacher, Bc. Adam Kheil

Hosté: Mgr. Jana Janečková (STR MHMP), JUDr. Marek Novotný, Mgr. Pavel Štefaňák (ZIO MHMP), Ing. Markéta Vacínová (STR MHMP), JUDr. Renáta Králová (odb. cest. ruchu MMR), Mgr. Jakub Michálek (PSP), JUDr. Martina Staňková (ZIO MHMP)

Program:

1. Informace o přípravě metodiky MMR pro stavební úřady ve věci uplatňování stavebních a dalších předpisů na byty využívané ke krátkodobým ubytovacím službám
2. Informace z Ministerstva pro místní rozvoj týkající se přípravy zákona k poskytování krátkodobých ubytovacích služeb v nemovitostech určených k trvalému bydlení
3. Diskuse

Jednání řídila na začátku předsedkyně Komise JUDr. Hana Kordová Marvanová a poté člen Komise Jan Wolf. Počty členů Komise se průběžně měnily, podle toho, jak jednotliví členové přicházeli nebo museli odejít, nicméně Komise byla po celou dobu usnášeníschopná. (K usnášeníschopnosti potřeba minimálně sedm členů Komise.)

Hlasování o programu:

Pro – 7, proti – 0, zdržel se – 0, nepřítomni – 5. Program přijat.

1. Informace o přípravě metodiky MMR pro stavební úřady

H. Marvanová: Na základě rozboru odborníka na veřejné stavební právo Mgr. Půčka, z nějž vyplynulo, že při dlouhodobém soustavném využívání bytu k poskytování ubytovacích služeb dochází ke změně účelu, k němuž byl byt kolaudován, a je nutná jeho rekolaudace. Sledujeme teď cestu, že by měla být vytvořena jasná metodika pro stavební úřady jak v první řadě v případě stížnosti postupovat. Z MMR přišel návrh, který Kancelář ombudsmana připomínkovala. Navrhovaná metodika je dle názoru ombudsmana i našeho málo konkrétní a příliš rozsáhlá.

Běžnou praxí je, že rozhodnutí musí předcházet místní šetření, zda ke změně účelu skutečně dochází, což vyvolává nekonečné odklady (nedostatečná součinnost, turisté aktuálně nejsou přítomni...). Pokud však někdo má v bytě nahlášenou provozovnu, tedy oficiálně v bytě podniká, tak v prvním kroku šetření nutné není. Jiná situace je v případě podnikání/provozovny načerno.

Ing. Vacínová: Metodika je v jednoznačné úzké kompetenci MMR a mechanismus kontrolních prohlídek navazuje na stavební řád a další předpisy, proto ji nelze omezovat jen na sdílené ubytování, musí mít obecný charakter.

H. Marvanová: Z návrhu metodiky není patrný názorový posun v této problematice. Je třeba se obrátit na ministra osobně dopisem, aby přípravu metodiky v uvedeném smyslu podpořil.

M. Staňková: Metodika by měla mít formu jasně stanovených kroků, jak postupovat v případě podnětu od živnostenského úřadu, jak v případě podnětu od občana z dotčeného domu atd. Bez jasných pokynů nemá smysl. Upozornila i na to, že kontrolní prohlídka je něco jiného než místní šetření. Při kontrolní prohlídce již úřad může vlastníkovu něco nařídit.

P. Městecký: Není flagrantnější důkaz toho, že se v bytě nebydlí, když je na něm cedulka s iniciálami podnikatele poskytujícího ubytovací služby.

M. Motl: Je spousta bytů, kde není nikdo hlášen, takže nemůže ani s nikým byt sdílet, pokud je tam podnikání. Kromě toho vlastníci mají oznámit počty lidí, kteří jsou tam ubytováni.

E. Stařecká podala informaci o aktuálním řízení stavebního úřadu P. 8 v souvislosti s ubytovnou Homer, na niž byly četné stížnosti a u níž se pravděpodobně jednalo o vícečetné porušení stavebních předpisů. Řízení bylo zastaveno, protože ubytovna ukončila k 31. 5. 2022 činnost dle informací jak z úřadu, tak ze strany stěžovatelky.

P. Čížinský: I tam, kde nejsou stížnosti, je potřeba bránit zneužívání bytů ke krátkodobým ubytovacím službám. Ty byty v každém případě mizí z trhu.

H. Marvanová: Samozřejmě je třeba konat vždy, ale primárně, aby nebyly úřady přetíženy, je třeba řešit případy, kdy obdrží stížnosti.

Návrh usnesení:

1. Komise bere na vědomí informaci předsedkyně o přípravě metodiky MMR pro stavební úřady a trvá na potřebě jejího urychleného vydání s cílem bránit užívání bytů k podnikání bez rekolaudace, a tím i souvisejícím negativním jevům.
2. Komise žádá, aby v rámci této metodiky ministerstvo jasně formulovalo postupy pro stavební úřady ve věci uplatňování stavebních a dalších předpisů na byty využívané ke krátkodobým ubytovacím službám.

3. Komise ukládá předsedkyni, aby v tomto duchu zaslala dopis ministru pro místní rozvoj Ivanu Bartošovi.

Hlasování:

Pro – 9, proti – 0, zdrželi se – 0, nepřítomni – 3. Usnesení přijato.

Předsedkyně odchází na krátké jednání v Parlamentu, řízení jednání Komise se na dobu nepřítomnosti předsedkyně ujal J. Wolf.

2. Informace z MMR ohledně přípravy zákona k poskytování krátkodobých ubytovacích služeb

R. Králová: MMR má úkol zadaný vládou zpracovat návrh zákona řešícího negativní dopady poskytování krátkodobých ubytovacích služeb. Postupujeme v souladu s právními předpisy, proto jsme nyní ve fázi, kdy zpracováváme hodnocení dopadů regulace zahrnující různé varianty, jak společenské vztahy řešit. Hlavní body:

- a. Základní požadavek na platformy – zveřejňování jasných a srozumitelných informací (identifikačních údajů) o profesionálních poskytovatelích ubytování, vč. IČ, a totéž u příležitostných poskytovatelů.
- b. Rozlišení profesionálních a příležitostných poskytovatelů ubytování (podle příjmů – max. 30 000 Kč/rok, podle trvalého bydliště – ubytovatel zároveň část bytu užívá); variant je i víc
- c. Požadavky na ubytovatele: zejména nahlásit začátek a konec činnosti (obce musí mít přesné informace o používání bytů)
- d. Problematika spoluzití – možnost postihu (pokutování) ubytovatelů i vlastníků za porušování domovního řádu
- e. Definice skutkové podstaty přestupků a sankce, zvýšení poplatku z pobytu (např. možnost vyčlenit části území obcí, kde bude poplatek vyšší než na zbytku, zvážení možnosti diferenciací poplatku podle typu ubytovatele apod.)

J. Michálek: Zatím Praha vychází jako speciální případ, ve valné většině měst tento problém není. Klíčové je, aby byla zajištěna vymahatelnost (při stanovení povinnosti platforem podávat informace nebyla vymahatelnost domyšlena), dále srovnání podmínek mezi jednotlivými typy ubytovatelů, umožnění místním samosprávám regulovat krátkodobé ubytovací služby vyhláškami, možnost zákazu provozování živnosti v případě opakovaných stížností (motivace k dodržování zákonů a ohleduplnosti k sousedům).

Cílem je, aby návrh zákona prošel standardním připomínkovým řízením, teze představeny všem zájmovým skupinám. Zákon by ideálně mohl být schválen na podzim a platit od 1. 1. 2023, pokud se nezasekne v legislativním procesu.

Komise Rady HMP dostane možnost se k návrhu vyjádřit, až bude hotové hodnocení dopadů regulace a paragrafové znění, rovněž všechny zájmové skupiny by měly mít možnost se s návrhem seznámit dříve, než půjde do meziresortního připomínkového řízení.

3. Diskuse

P. Čížinský: Domnívám se, že závěr, že k užívání bytu k poskytování ubytovacích služeb je třeba rekolaudace, by měl být explicitně zakotven v zákoně. Návrh MMR k tomu přistupuje z jiné strany a obávám se, jestli necílí již na vyřešené (faktické sdílené ubytování) a to, čeho se již podařilo dosáhnout, neopomíjí. Zabývá se dichotomií – podnikání X příležitostná činnost, ale podstatnější je dělení na trvalé bydlení a krátkodobé ubytování. A to se jaksí vytrácí

E. Stařecká: Otázku poskytování informací úřadům ze strany již řešil i Evropský soudní dvůr, který rozhodl, že ustanovení o povinnosti poskytování informací má daňovou povahu, a vůbec tedy nespadá do působnosti směrnice o elektronickém obchodu, s níž neustále platformy operovaly. Proto také stěžovatelům (platformám) nevyhověl. Přes to ale aliance 22 měst neustále tlačí na to, aby informační povinnost byla explicitně zahrnuta ať už v připravovaném nařízení o digitálních službách nebo v nějakém speciálním nařízení.

P. Městecký: Z mého pohledu diskuse poněkud zamrzla v čase, počínaje terminologií. Nelze používat pojmy typu pronájem, kdy už i soud jednoznačně potvrdil, že jde o poskytování ubytovacích služeb, které upravuje živnostenský zákon. Druhou věcí je stavební zákon, proto nelze v bytech poskytovat ubytovací služby, protože byt není provozovna. Není tedy nutné přijímat nový zákon. Návrh zákona navíc nebere v úvahu žádnou z uvedených připomínek, které opakovaně vznášíme. Desítky miliard na podporu bydlení protékají do kapes lidí, kteří se tváří, že v bytech bydlí, ale používají je k ubytování turistů. Jde o to, že se absolutně nedodrží stávající zákony a vše, co s nimi souvisí (ceny za vodné, stočné a odpad, snížené DPH na opravy atd.). A to mimochodem váš návrh zákona nebere v úvahu. A důvodem je to, že poskytování ubytovacích služeb v bytě je považováno za normální, ale není, je to nelegální.

M. Motl: Diskutovalo se i o odpovědnosti za pochybení. Domnívám se, že odpovědný by měl být především majitel, protože ten je v katastru nemovitostí a je i členem SVJ, ale zároveň i na provozovateli. (podpořila B. Baboráková, stejně jako princip třikrát dost)

J. Michálek: Vzhledem k tomu, že jde specificky o problém centra Prahy a možná pár dalších lokalit. My jsme vláda pro celou republiku a nebudeme přikazovat, aby kvůli „zimmer frei“ v nějaké vesničce musel majitel domku podstoupit rekolaudaci. Nejen, že by nebyla ochota pro to hlasovat, ale myslím, že toto není cesta, protože by to negativně dopadlo na příhraniční regiony.

P. Čížinský: Je třeba brát v potaz i to, že využívání k bytu k jiným funkcím než k bydlení je jedním z důvodů vylidňování centra, zmenšování bytového fondu, a tím i zdražování bydlení v Praze, což je také velký problém. Navrhuji usnesení, které vezmeme na vědomí:

Komise žádá, aby základem každého legislativního řešení, popřípadě každého legislativního upřesnění pravidel pro krátkodobé ubytovací služby, byl precedens Růžová 8, tedy závěr o rozpornosti užívání bytu, v němž nikdo nebydlí, k poskytování krátkodobého ubytování.

J. Zajac: Problém s „Airbnb“ je skutečně problémem širšího centra Prahy, nikoli zbytku republiky. Potud rozumím nechuti vytvářet zákony jen kvůli malé lokalitě v Praze. Pojdme problém řešit jinak než zákonem.

M. Motl: Jen bych připomenul, že od začátku volebního období se bavíme o tom, aby Praha měla možnost lokální problém řešit místní vyhláškou. Nicméně mělo to svůj vývoj, až jsme se posunuli sem.

R. Kašická: Nastavení podmínek, pomocí nichž by Praha byla schopna vyřešit svůj problém, musí být obecnější, rámcové. Připomeňme si, co říkal JUDr. Novotný k návrhu novely OZ. Neřešíme vlastně jen Airbnb, ale i jiné problémy v rámci SVJ. Nemůžeme nepřehledné množství variant řešit speciální úpravou. Některé byty mohou být k poskytování ubytování vhodné, jiné vůbec. Já vnímám, že toto není priorita v celostátním měřítku, a dokonce ani na trhu s byty. Za větší problém považuji investiční byty, které se postaví a nikdo v nich nebydlí, a také obecná neochota byty pronajímat k bydlení, protože v případě problémů je velmi obtížné si s nájemníkem poradit. Domnívám se, že hlavní příčiny bytové krize jsou úplně jinde, ale Airbnb je samozřejmě z mnoha důvodů velmi palčivý problém a k odlivu lidí z centra dochází.

E. Stařecká: Na minulém jednání Komise byly uloženy dva úkoly týkající se jednak toho, jak je zajišťováno odpadové hospodářství v domech, kde jsou i byty sloužící ke krátkodobému ubytování, a zda jsou plněny požadavky podle živnostenského zákona. Informace z živnostenského odboru – pozitivní zpráva (v roce 2021 provedeno 163 kontrol, zjištěny 104 nedostatky, uloženy správní tresty; do poloviny března 2022 70 kontrol, 66 nedostatků, uloženy pokuty. Z kontrol vyplynul zřetelný pozitivní posun, pokud jde o označování provozoven, z čehož plyne, že kontroly mají smysl a jsou funkční. Pokud jde o nakládání s odpady, z odpovědi odboru ochrany prostředí vyplynulo, že postup je nesystematický a velmi záleží na místních podmínkách.

Přibližně po hodině se na jednání vrací předsedkyně Komise.

Odchází B. Baboráková.

H. Marvanová: Považovala bych za potřebné v usnesení zdůraznit to, co považujeme za potřebné.

Návrh usnesení (P. Čížinský):

1. Komise bere na vědomí tezi Ministerstva pro místní rozvoj obsažené v návrhu nové právní úpravy pro krátkodobé ubytovací služby.
2. Komise žádá, aby základem každého legislativního upřesnění pravidel pro krátkodobé ubytovací služby byl precedens Růžová 8, tedy závěr o rozpornosti užívání bytu, v němž nikdo nebydlí, k poskytování krátkodobého ubytování.

Hlasování:

Pro – 2, proti – 0, zdrželi se – 6, nepřítomni – 4. Usnesení nepřijato.

Návrh usnesení (H. Marvanová):

1. Komise bere na vědomí informace Ministerstva pro místní rozvoj obsažené v návrhu nové právní úpravy pro krátkodobé ubytovací služby.
2. Komise považuje za nezbytné, aby byly v zákoně zakotveny dvě věci, a to zmocnění pro obce, aby mohly prostřednictvím nařízení regulovat využívání bytů a rodinných domů ke krátkodobým ubytovacím službám, a posílení práv vlastníků bytových jednotek a SVJ tak, aby ve stanovách společenství vlastníků mohla být vlastníkům jednotek určených pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb (či pro jakoukoli jinou činnost) stanovena přiměřená omezení a podmínky s tím, že odpovědnost musí nést vlastník bytu i provozovatel činnosti.

Hlasování:

Pro – 8, proti – 0, zdrželi se – 0, nepřítomni – 4. Usnesení přijato.

V 15:00 ukončila předsedkyně Komise radní Kordová Marvanová jednání

Zapsala RNDr. Erika Stařecká