

Zápis ze zasedání Fóra pražských senátorů ze dne 20. 5. 2019

Problematika poskytování krátkodobých ubytovacích služeb

Přítomní senátoři: Marek Hilšer, David Smoljak, Lukáš Wagenknecht, Pavel Fischer, Václav Láska, Václav Hampl, Ladislav Kos

Hlavní hosté: JUDr. Hana Kordová Marvanová (předsedkyně Komise hl. m. Prahy pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb), Mgr. Pavel Čížinský (starosta MČ Praha 1), Mgr. Pavel Nazarský (místostarosta MČ Praha 1), Ing. Petr Městecký, Mgr. Jan Eisenreich (oba zástupci iniciativy Snesitelné bydlení v centru Prahy), Ing. Milan Taraba (předseda Sdružení nájemníků ČR; odchod v 13:17)

Asistenti senátorů: Karel Höfer (VH), Petr Haluza (DS), Karolína Žďárská (LW), Lukáš Kostínek (VL), Steffi Černá (LK), Pavel Komárek (MH), Lucie Fridrichová (MH)

Marek Hilšer na úvod přivítal senátory a hosty, poděkoval senátorům, že vyšli vstříc změně termínu a v krátkosti představil probírané téma a strukturu setkání.

Jako první se svým příspěvkem do diskuze vystoupil **Petr Městecký**, který se problematikou snesitelného bydlení zabývá dlouhodobě, v lednu 2019 spoluzaložil iniciativu Snesitelné bydlení v centru Prahy (pouze iniciativa, bez právní subjektivity). Snahou iniciativy je mj. zjistit, kolik bytů není využíváno ke svému původnímu účelu, ale slouží jako „hotely“. Dále zdůraznil, že princip sdílení bytů jako takový je legitimní, pronajímat dočasně volný pokoj v bytě, kde bydlíte, je v pořádku, nicméně není v pořádku, když jsou účelově nakupovány byty, které jsou pak využívány k nelegálnímu podnikání. Prázdné byty kolaudované k trvalému bydlení jsou přestavovány na hotelové pokoje, dochází v nich k nelegálním ubytovacím službám. Jsou porušovány práva bydlících na klid a veřejný pořádek. Naznačil různé problémy, např. přetěžování výtahů → vyšší náklady na energii, nutnost oprav, nepořádek, hluk. Byty jsou rozdělovány na více obytných jednotek, přibudovány toalety, odpad veden světlíkem. Pronajímáním a přebudováním prostor kolaudovaných jako byty je porušován Stavební zákon, pražské stavební předpisy, vyhláška č. 501 Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Navíc je kvůli krátkodobým pronájmům prostřednictvím Airbnb a dalších Praha ochuzena cca o 13 000 bytů. Aktuální judikatura Nejvyššího správního soudu z roku 2008 (kdy tento problém ve stávající šíři v podstatě neexistoval) nerozlišuje mezi krátkodobým a dlouhodobým užíváním bytu, tento rozsudek považuje pan Městecký za špatný. Jsou také devastovány byty patřící do památkové péče a ztrácejí hodnotu. Z historických domů se stávají ubytovny, tyto domy navíc nejsou uspořádány na takové přetěžování. Chodby, výtahy, schodiště nejsou dimenzovány na tak zvýšenou kapacitu osob. Hosté se chovají, jako by byli v hotelu, majitel ovšem nemá žádné povinnosti, které musí splňovat provozovatel hotelových služeb.

Stát podporuje tento byznys tím, že majitelé těchto bytů si mohou určitou část nákladů ze zaplaceného úroku hypotéky odepsat z daní, nicméně byty nejsou využívány k tomu účelu, ke kterému byly kolaudovány. Existuje služba, která na dálku byt opraví a administruje krátkodobé pronajímání.

Dle stanoviska ombudsmana je byznys s krátkodobými pronájmy v současné podobě nepřipustný.

Iniciativa požaduje přijetí takové právní úpravy, která by sdílené ubytování regulovala, zvýšení poplatků naopak toto nelegální podnikání zlegalizuje, toto cesta není.

Milan Taraba na úvod zdůraznil, že problémy se sdíleným ubytováním nejsou jen v ČR, ale i v dalších světových metropolích (Viedeň, Berlín, Barcelona a další). Zdůraznil, že nemá problém s původní myšlenkou sdíleného ubytování, nicméně problémem je praxe. Co by měli dělat pronajímatele: měli by mít daňovou povinnost, živnostenské oprávnění, platit poplatky za rekreační pobyt, splnit ohlašovací povinnost do 30 dnů, oznamovací povinnost cizinecké policii. Co platí pro ubytované: dodržovat domovní řád, neničit vybavení bytů, nevodit další osoby do bytů. Toto je ovšem z obou stran soustavně porušováno.

Sdružení nájemníků ČR má 29 poraden po celé ČR, chodí do nich stovky lidí s připomínkami a stížnostmi. Je třeba tedy dodržovat zákony, protože moje právo končí tam, kde začíná právo druhého.

Hana Kordová Marvanová poděkovala za iniciativu setkání, jelikož parlamentní úroveň je dle ní primární při řešení problému. Zmínila, že hl. m. Praha nemá prakticky žádné nástroje, jak tento problém řešit. V rámci Magistrátu funguje Komise pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb.

Možnosti Prahy: podle stávajících předpisů je vymáhání neplnění povinností velmi komplikované. Od ledna letošního roku byla iniciována výzva neplatičům k doplacení nedoplatků, část doplacena. Daňová správa má tyto informace a kontakty. Jedná se o velké množství lidí v šedé ekonomice. V centrální Praze je převaha osob, které své povinnosti neplní. Aktuální judikatura Nejvyššího správního soudu nerozlišuje mezi krátkodobým a dlouhodobým užíváním bytu.

Je třeba změna stavebního zákona, která rozliší mezi krátkodobým a dlouhodobým pronajímáním. Na Praze 2 se snažili dát pokutu, stavební úřad tu pokutu zrušil s odvoláním na rozsudek Nejvyššího správního soudu. Vláda předložila novelu zákona o poplatcích, předmětem novely je jen zvýšení místního poplatku za pobyt, nic dalšího, MMR i MPO se tváří, že problém neexistuje. Samospráva nic nezmůže, musí přijít změna zákona.

Dva pozměňovací návrhy poslanců Jakuba Michálka a Patrika Nachera. Návrh poslance Michálka – na základě dohody by platformy poskytovaly informace, nebo na základě žádosti MF musely tyto informace poskytnout obcím. Tento návrh výborem neprošel. Návrh poslance Nachera: možnost zmocnění samospráv regulovat vyhláškou problematiku sdílení (například omezení počtem dní, po které je možno volné pokoje pronajímat). Magistrát s touto verzí návrhu souhlasí, podporuje jej. Další návrh z dílny MMR směřuje k evidenci pronajímatelů – nevíme, kde jsou provozovny, v jakém rozsahu, protože je to zastřešeno prostřednictvím digitální platformy. Od listopadu 2018 jednání s Airbnb (se sídlem

v Irsku), které navrhlo memorandum o spolupráci, ale zatím mlčení, navrhli, že pošlou balík peněz, ale nezveřejní, od koho ten poplatek je (daňová správa by nemohla spárovat poplatek s danou osobou). Jediná možnost je donutit je zákonem a zvýšit vymahatelnost zákonných povinností. Místní regulace je zapotřebí, i když bude z části omezovat podnikání.

I zkušenosti z dalších měst dokazují, že cesta vede prostřednictvím změny legislativy.

Pavel Čížinský zdůraznil, užívání ke krátkodobému a dlouhodobému ubytování jsou odlišné věci, jedná se o různé využívání nemovitosti. Systémový problém – dochází k vyliďňování centra + zvyšování cen bytů v centru. Další problém – unikají poplatky → snížený příjem do rozpočtu. Problémů je více, ale Pha 1 vygenerovala ty nejpálčivější, které lze rozčlenit do tří úrovní:

- 1) Veřejnoprávní – nutná úprava stavebního zákona – bydlení = trvalé ubytování, evidence, zvýšení poplatků.
- 2) Soukromoprávní – aby sousedé mohli tuto situaci regulovat, aby mohli byznys sdíleného ubytování v domě zatrhout. Varianty - pro zamezení tohoto typu podnikání v domě bude třeba souhlasu většiny vlastníků/všech vlastníků. Pokud nebude jeden vlastník souhlasit, tak nebude povoleno.
- 3) Komunálněprávní – je třeba dát obcím pravomoc regulace.

Pavel Nazarský zmínil, že očekával větší aktivitu živnostenského úřadu, který by mohl do řešení problému více zasahovat. Nicméně ŽÚ nemá páky, stačí si založit živnost, dát na dům/byt cedulku, že se jedná o provozovnu a přihlásit se k platbě daně.

Provozují to majitelé, kteří mají desítky bytů/domů, dále jsou zprostředkovatelé bytů, kteří na internetu nabízejí služby krátkodobých pronájmů. V koalici na Praze 1 se vedou debaty, zda ještě povolovat hotelová zařízení, protože se ze soukromých bytů stala v podstatě další hotelová síť. Do Prahy ročně přijede na 6,5 milionů turistů, z toho 2,5 milionů bydlí na hotelech → 4 miliony lidí, kteří bydlí po bytech, nebo přijeli na jednodenní návštěvy. Dle jeho informací bytů sloužících ke krátkodobým pronájmům může být cca 10 000. Navýšení poplatků tento problém neřeší. Ve Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je menšina vlastníků, kteří v bytech bydlí, většina majitelů byty pronajímá, jsou takové celé domy, které jsou kupovány za účelem pronajímání bytů. Vyliďňuje se centrum, z hlediska územního rozvoje to je kardinální problém, zmínil příklad Českého Krumlova, kde v centru města již občané trvale nebydlí.

Marek Hilšer otevřel rozpravu.

David Smoljak uvedl, že určitá míra nesnesitelnosti bydlení v centru Prahy je dána nejen Airbnb, ale také tím, že po ulicích proudí davy turistů, všude jsou provozovny, restaurace atd, Airbnb je spíše důsledkem.

Pavel Nazarský zareagoval, že hluk z provozoven atd. je problémem, ale ve vlastních domech býval před rozšířením služeb krátkodobých pronájmů klid, teď se bohužel z chodby stal veřejný prostor a hluk se přesunul před dveře bytů. Hluk apod. jde ve spolupráci s PČR alespoň částečně řešit, ale jde především o vysídlování centra – to je zásadní problém.

David Smoljak poznamenal, že rozumí potřebě regulovat služby, zabránit daňovým únikům, aby podnikání fungovalo tak, jak má. Dle něj je bydlení nesnesitelné primárně kvůli provozovněm, proto majitel raději byt pronajme a jde bydlet někde jinde.

Václav Hampl uvedl, že debata, co je primárním problémem není plodná. Problém s Airbnb je vážný, je třeba jej řešit, především Praha 1.

Václav Láska uvedl, že jako advokát řešil tento typ sporů, tyto spory jsou velmi citlivé, protože se týkají domova občanů. Základní otázka: chceme, aby v centru lidé bydleli? Jestli ano, musíme vytvořit podmínky, je třeba říci, jaké právo bude mít přednost (jestli podnikatelé, či bydlící). Pokud potřebujeme změnu zákona, tak rádi pomůžeme i přes dlouhodobý proces. Velký řetězce se nyní tváří, že dodržují vše, co zatím musí. Za mě se musí v centru bydlet, jinak bude město mrtvé. Položil také otázku: Není nějaká síla (ŽÚ, Cizinecká policie), která by si mohla na provozovatele tohoto typu byznysu posvítit?

Pavel Nazarský odpověděl, že není. Provozovatel si dá na dveře cedulku provozovny, přihlásí se k platbě daně a tím je z obliga.

Hana Kordová Marvanová uvedla potenciální změny zákona, které by pomohly nežádoucí současný stav odblokovat:

- změna stavebního zákona – zkolaudovaný byt musí sloužit k dlouhodobému bydlení
- v souladu se zásadou subsidiarity je potřeba zmocňovací ustanovení, aby samospráva mohla regulovat na základě vyhlášky. Mohla by tak být upravena například doba, po kterou lze daný byt pronajímat po vzoru světových metropolí.

Lukáš Wagenknecht zdůraznil, že je třeba sledovat veřejný zájem o rozvoj měst. Selhává stát při vymáhání v situacích, kdy dochází k porušování zákona. Navrhuje v této otázce interpelovat vládu a požádal o odborné podklady, které mu budou zaslány

Je třeba správně vykládat pojmy bydlení vs. ubytování, je třeba to vydefinovat. Výklad Nejvyššího správního soudu (viz výše) je nešťastný. Veřejný zájem je větší než zájem individuální. Z centra Prahy se nesmí stávat skanzen. I když si je vědom, že to trápí převážně centrum Prahy a není to celorepubliková záležitost, je třeba tlačit na Sněmovnu, přes Senát to bude složitější.

Hana Kordová Marvanová poznamenala, že Senát může navrhnout a přijmout pozměňovací návrhy + jednat s poslanci, kteří předkládají návrhy ve Sněmovně.

Marek Hilšer vyjádřil znepokojení nad vlašným přístupem ve Sněmovně, souhlasí s L. Wagenknechtem, že to je z důvodu „lokálnosti“ problému. Je třeba definovat prioritní body a další postup a tlačit to dopředu nejlépe v širší spolupráci pražských senátorů, ve spolupráci s Magistrátem, Prahou 1 a dalšími subjekty.

Milan Taraba poznamenal, že dříve do poraden chodili nájemníci, teď chodí pronajímatelé/majitelé bytů. V USA kondominium vlastníků musí souhlasit s možností krátkodobých pronájmů v domě. U nás je zájem jednoho nadřazen nad práva všech ostatních.

Pavel Čížinský nabídl spolupráci radnice Prahy 1 při dalším postupu a také reagoval na předchozí poznámku Davida Smoljaka – hluk z provozoven není až tak velkým problémem, větší zátěží je hluk na ulicích.

David Smoljak zdůraznil, že se regulace nesmí přehnat, aby nedošlo k situaci, kdy se tento typ byznysu přesune úplně do šedé ekonomiky.

Pavel Městecký poznamenal, že všichni, kdo jsou tímto problémem zasaženi, ztrácejí domov, když Vám obden někdo zvoní na byt a hledá svůj „hotelový pokoj“. U SVJ je nutné, aby souhlasili všichni. Zmínil také otázku bezpečnosti, turisté jsou často agresivní, rodiče se oprávněně obávají o své děti a policie ČR nekoná. K řešení stávajícího problému by mohla pomoci medializace. Bylo mu řečeno, že Praha 1 má možnost v rámci vyhlášky situaci řešit. Proč se to tedy neděje?

Hana Kordová Marvanová odpověděla, že je třeba změny zákona. Zmínila návrh Patrika Nachera – zmocňovací zákon pro obce a městské části, Rada hl. m. Prahy tento návrh podporuje, teď záleží na Parlamentu, zda zákon přijme.

Václav Hampl poznamenal, že Senát může reálně pomoci právě prostřednictvím legislativních úprav, které však nějakou dobu trvají. Okamžitou pomoc Senát nabídnout nemůže. Problém, že vládní koalice zamázne všechny návrhy, se kterými nepřijde sama, možná tedy v rámci společného zájmu dotlačit vládu, ať se změnami přijde sama.

Ladislav Kos se domnívá, že Senát není ideálním aktérem, kdo by měl toto zvednout, měla by to udělat vláda. Není si jistý, zda například Živnostenský odbor nebo Stavební odbor nemůžou s nevyhovující situací nic dělat.

Václav Láška se dotázal, kdo se ze státní správy Airbnb zastává?

Hana Kordová Marvanová odpověděla, že MPO ani MMR problém neřeší, dokonce bylo samosprávě úředníkem MF doporučeno, ať nabízené peníze za místní poplatky vybrané Airbnb (bez uvedení identifikačních údajů daných poplatníků) přijme. MF tvrdě selhává, Senát může tento problém vynést na povrch, například svolat tiskovou konferenci.

Marek Hilšer zdůraznil, že jako volení zástupci bychom měli na vládu v této oblasti vyvíjet tlak směrem ke konkrétním řešením.

Lukáš Wagenknecht prosí o tvrdá data, o která bude možnost se opřít při interpelaci.

Pavel Čížinský zmínil rétoriku firem poskytující krátkodobé pronájmy → sdílená ekonomika je dle nich super, jsou tu bohužel lidé, kteří toho zneužívají, ale regulace by tu poctivou většinu zničila.

Hana Kordová Marvanová slíbila zaslání usnesení Rady, pozměňovací návrhy zaslané do PS, informace o poplatcích a další materiály.

Pavel Fischer poznamenal, že tím, že Airbnb sídlí v Irsku, se jedná o celoevropský problém. Bylo by dobré využít zkušeností s regulací z jiných měst. Otázka: pracuje pražská samospráva s informacemi a možnými scénáři, jak se s daným problémem vypořádala další města (Vídeň, Berlín)?

Pavel Nazarský odpověděl, že další města mají problém s tím, že se pustily do boje přímo právě s Airbnb, tudy ale cesta nevede. Pro řešení problému je třeba zaměřit se na vlastníky bytů.

Hana Kordová Marvanová uvedla, že služby lze regulovat, pokud se na dané podnikání pohlíží jako na zprostředkování, ne službu informační společnosti. Doporučuje dostat tento problém na jednání Zahraničního výboru Senátu, protože se jedná o celoevropský problém a sledovat, aby na celoevropské úrovni byly chráněny primárně práva občanů, kteří ve městech trvalé bydlí a nebyla upřednostněna podpora tohoto byznysu.

Pavel Nazarský zmínil několik statistických dat, například že 80 % inzerátů zprostředkovaných portálem Airbnb nabízí v Praze k pronájmu celý byt. V nabídce je 7x více bytů na krátkodobý pronájem

než dlouhodobý. Nebo že Berlín má přibližně stejný počet bytů na Airbnb jako Praha, i přes rozdílnou rozlohu obou měst. V evropském měřítku má už víc jen Barcelona a Kodaň.

Marek Hilšer se nabídl jako styčný důstojník pro další postup, shrnul závěry setkání a doporučil strategii, jak dále postupovat:

- 1) Interpelace vlády – veřejné otevření problému
- 2) Senátoři z dotčených městských částí (Pha 1, 2, 3, 7 a dalších MČ) by zvážili a připravili společný postup.
- 3) Promyšlený další postup na půdě PS, spolupráce s poslanci, členy klubů, samosprávou a dalšími aktéry a přijít s konkrétními návrhy – např. novela stavebního zákona apod.

Další setkání v rámci FPS: téma: památková ochrana, garantkou Renata Chmelová, očekávaný termín setkání – polovina června