



Zápis z jednání Komise pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb dne 2. 12. 2021

Místo: online

Datum: 2. prosince 2021

Čas: 12:00 –14:00

Přítomní členové Komise: JUDr. Hana Kordová Marvanová (předsedkyně Komise), Bronislava Sitár Baboráková, DiS., Mgr. Pavel Čižinský, Bc. Renata Kašická, Ing. Petr Městecký, Ing. Patrik Nacher, RNDr. Erika Stařecká (tajemnice Komise)

Omluveni: Bc. Adam Kheil, Mgr. Martin Motl, Mgr. Pavel Nazarský, Jan Wolf

Nepřítomní členové Komise: Ing. Petr Hejma, Mgr. Václav Kučera, Mgr. Petr Přenosil, Jiří Zajac, Pavel Zelenka

Rezignoval: PhDr. Pavel Světlík

Hosté: Mgr. Pavel Štefaňák (ZIO MHMP), JUDr. Martina Staňková (ZIO MHMP). JUDr. Marek Novotný (adv. kancelář Prof. Oto Novotný a partneři)

Program:

1. Informace o vývoji v oblasti regulace poskytování krátkodobých ubytovacích služeb v období červen – listopad 2021
2. Informace z Prahy 1
3. Návrh úpravy Občanského zákoníku – posílení postavení vlastníků bytů a SVJ
4. Aktuální vývoj v oblasti přípravy nařízení EU o digitálních službách
5. Různé

Jednání řídila předsedkyně Komise JUDr. Hana Kordová Marvanová. Jednání proběhlo online s ohledem na aktuální epidemiologickou situaci. Program probíhal dle návrhu bez schválení, protože Komise nebyla usnášenišchopná.

ad 1) Předsedkyně Komise informovala o následující agendě:

- a. Novela živnostenského zákona se nedostala na program jednání bývalé PS – návrh byl znovu poslán do Sněmovny 11. listopadu 2021 (č. tisku 41) .

P. Nacher potvrdil, že bude i nadále ve Sněmovně návrh prosazovat.

H. Marvanová sdělila, že brzy po jmenování I. Bartoše ministrem pro místní rozvoj vyvolá jednání, jehož obsahem bude nejen předkládaná novela, ale i aktuální situace a výhledová řešení.

- b. Pokrok v oblasti využívání bytů ke krátkodobému ubytování z hlediska stavebního zákona - názor, který vyplynul z analýzy odborníka na stavební právo Mgr. Půčka, že nelze byty a domy bez schválení stavebního úřadu plíživě měnit v hotely a penziony, konečně přejal stavební úřad MČ Praha 1, který vydal rozhodnutí, jímž uložil pokutu majiteli bytu a toto rozhodnutí potvrdil Odbor stavebního řádu MHMP.

Veřejný ochránce práv JUDr. Křeček přislíbil, že bude tuto otázku řešit s MMR. Online schůzka se i za účasti zástupců MHMP uskutečnila 30. listopadu 2021. Za MMR se zúčastnila ředitelka odboru stavebního řádu MMR Ing. Hadžič, která potvrdila účastníkům, že ministerstvo je připraveno vytvořit metodický pokyn pro stavební úřady, jak postupovat při posuzování podnětů ohledně využívání bytů ke krátkodobým ubytovacím službám. Zároveň upozornila na problémy, když jde o zcela nelegální využívání bytů (možná důkazní nouze; důležitá součinnost s živnostenskými odbory, které mají informace o tom, kde jsou živnosti nahlášeny).

Diskuse ke zdoluhavému dalšímu řešení podnětů, které již leží přes rok na stavebním úřadu P.1.

- i. **B. Baboráková** - sjednala schůzku s živnostenským a stavebním odborem, kde se řešilo celkem sedm případů (je to pět opakujících se adres a dvě nové).
- ii. **R. Kašická** – potvrdila, že stavební úřad MČ P2 jedná o dvou případech.
- iii. **H. Marvanová** – navrhuje, aby se nečinnost stavebního úřadu MČ P1 (více než rok bez jakéhokoli rozhodnutí je nečinností) řešila poradou na úrovni vedení úřadu Prahy 1 – starosta Prahy 1 a ředitel odboru, za MHMP H. Marvanová, ev. další účastníci - p. Sitár Baboráková.
- iv. **P. Městecký** informoval, že obecně na podněty, které posílá na různé MČ, jsou reakce buď velmi těžkopádné a pomalé, nebo žádné (např. MČ P3 nekomunikuje vůbec). Pro řešení podnětů je podstatné, že MMR přistoupilo na výklad, že pokud je v bytě registrovaná provozovna, je to dostatečný důkaz podnikání. V případě, že jde o přiznané podnikání, stavební úřad k tomu, aby podnět řešil, nemusí do bytu vůbec vstupovat. Je to důležité zejména ke zrychlení řešení podnětů.
- v. **H. Marvanová vznesla žádost na P. Městeckého**, zda by mohl členům Komise rozposlat odpovědi stavebních úřadů na jeho podněty. Podobně požádala členy Komise, kterých se to týká, aby se podělili o výsledky řešení podnětů, aby docházelo k aktivnímu sdílení informací. Dále informovala o záměru zorganizovat na jaře další kulatý stůl (podobně jako byl před prázdninami 2021), kde by si

účastníci vyměnili informace o aktuálním stavu, zkušenostech a plánech na další postup.

- vi. **P. Čížinský:** podotkl, že navrhoval, aby obce samy podávaly podněty na stavební úřady.

2. Situace na Praze 1 – B. Baboráková informovala, že:

- a. bylo zřízeno kontaktní místo pro stěžovatele, které radí lidem s podáváním podnětů; bylo by dobré ho propojit s centrem právní pomoci na MHMP
- b. MČ P1 zpracovává strategii rozvoje, pod níž je zahrnut sociodemografický průzkum pod záštitou sociologa D. Prokopa, který by mohl být velmi užitečný v řadě ohledů.
- c. probíhající soudní spor ohledně stanov SVJ, který skončil u vrchního soudu v Praze, má prozatímní výsledek takový, že není možné problematiku krátkodobých ubytovacích služeb řešit v rámci stanov; bude podáno dovolání
- d. P. Baboráková byla na dvou zahraničních cestách – ve Varšavě na setkání centrálních městských částí V4, kde se ukázalo, že Praha je na tom téměř nejhůř, a v Berlíně, který je ovšem v poněkud jiné situaci (velký podíl nájemního bydlení). Krátkodobé pronájmy se týkají jen bytů v osobním vlastnictví, kde se jich nezbavili přes to, že mají speciální zákon neumožňující pronajímat v rozporu s kolaudací. Lze podnájemovat v rámci sdílení. Snaha o udělení sondy, která by verifikovala skutečnou nespokojenost.

V diskusí **H. Marvanová** sdělila, že je s legislativním odborem domluvena, že mezi témata v právní poradně MHMP bude zahrnuta i problematika krátkodobých ubytovacích služeb ve smyslu porady, kam a jak se s podněty obrátit.

- ## 3. Úprava občanského zákoníku – M. Novotný
- podal výklad připraveného návrhu. Objasnil, že jde o dílčí novelizaci, nikoli o koncepční změnu; nemění se poměry v bytovém spoluvlastnictví a netýká se jen ubytovacích služeb v bytě. Jejím východiskem je § 1182 odst. 3 OZ o narušování klidu a pořádku v domě. Podstatou změny je specifikace, že SVJ může za účelem odst. 3 určovat přiměřená omezení a podmínky. Změna tedy jde po podstatě výkonu spoluvlastnických práv. Druhá navrhovaná změna se týká sankce, kde může nastat i krajní možnost nařízení prodeje.

Diskuse: **R. Kašická** – informovala o názoru právního odd. MČ P2 (který nesdílí), že považuje změnu za nadbytečnou, a dále o obavách z vymahatelnosti. **P. Městecký** – vlastníci bytu nesdělují (ač by měli) předepsané informace osobě odpovědné za správu domu. Podstatné je spíše řešit příčiny, přičemž hlavní je nesoulad se stavebním zákonem. **M. Novotný** k tomu poznamenal, že mimo jiné jde o to, aby si soudy zvykly při rozhodování na to, co jsou standardní požadavky a jaký je rámec správy domu. Upozornil také na aktuální právní stav ve smyslu rozvolnění ve věci změny účelu užívání bytu.

- ## 4. Aktuální vývoj v oblasti přípravy nařízení EU o digitálních službách a dalších novinky ze zahraničí
- ke zpravodajce výboru IMCO Schadelmose se sešlo na 200 připomínek

k připravovanému nařízení. Přílohou zápisu je česká verze nařízení s vyznačenými změnami, které považuje aliance 22 měst za nejpodstatnější, včetně komentáře proč.

Generální ředitelství Komise DG GROW s ohledem na specifickou povahu krátkodobých ubytovacích služeb začalo připravovat vlastní zákonodárnou iniciativu zaměřenou přímo na tuto problematiku a rozeslalo předběžné posouzení dopadů k veřejné konzultaci. Aliance měst na toto reagovala. Ve své odpovědi konstatovala, že pokud jde o popis problému, souhlasí, nikoli však o hodnocení příčin. Překlad dokumentu v příloze.

Přelomový rozsudek: Paříž vyhrála spor s Booking.com – v příloze překlad výtahu z rozsudku

5. Různé: e-Turista

V příloze k zápisu je stručný popis projektu e-Turista, který připravuje agentura CzechTourism ve spolupráci s MMR a NAKITem, týkající se sdílení údajů o ubytovaných turistech na území ČR.

Ve 14:00 ukončila předsedkyně Komise Kordová Marvanová jednání.

Zapsala RNDr. Erika Stařecká