

Návrh Zastupitelstva hlavního města Prahy

ZÁKON

ze dne,

**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

V zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ve znění zákona č. 231/1992 Sb., zákona č. 591/1992 Sb., zákona č. 600/1992 Sb., zákona, č. 273/1993 Sb., zákona č. 303/1993 Sb., zákona č. 38/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 136/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 237/1995 Sb., zákona č. 286/1995 Sb., zákona č. 94/1996 Sb., zákona č. 95/1996 Sb., zákona č. 147/1996 Sb., zákona č. 19/1997 Sb., zákona č. 49/1997 Sb., zákona č. 61/1997 Sb., zákona č. 79/1997 Sb., zákona č. 217/1997 Sb., zákona č. 280/1997 Sb., zákona č. 15/1998 Sb., zákona č. 83/1998 Sb., zákona č. 157/1998 Sb., zákona č. 167/1998 Sb., zákona č. 159/1999 Sb., zákona č. 356/1999 Sb., zákona č. 358/1999 Sb., zákona č. 360/1999 Sb., zákona č. 363/1999 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 122/2000 Sb., zákona č. 123/2000 Sb., zákona č. 124/2000 Sb., zákona č. 149/2000 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 158/2000 Sb., zákona č. 247/2000 Sb., zákona č. 249/2000 Sb., zákona č. 258/2000 Sb., zákona č. 309/2000 Sb., zákona č. 362/2000 Sb., zákona č. 409/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., zákona č. 61/2001 Sb., zákona č. 100/2001 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 164/2001 Sb., zákona č. 256/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 477/2001 Sb., zákona č. 478/2001 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 86/2002 Sb., zákona č. 119/2002 Sb., zákona č. 174/2002 Sb., zákona č. 281/2002 Sb., zákona č. 308/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., zákona č. 88/2003 Sb., zákona č. 130/2003 Sb., zákona č. 162/2003 Sb., zákona č. 224/2003 Sb., zákona č. 228/2003 Sb., zákona č. 274/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 438/2003 Sb., zákona č. 38/2004 Sb., zákona č. 119/2004 Sb., zákona č. 167/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 326/2004 Sb., zákona č. 499/2004 Sb., zákona č. 635/2004 Sb., zákona č. 695/2004 Sb., zákona č. 58/2005 Sb., zákona č. 95/2005 Sb., zákona č. 127/2005 Sb., zákona č. 215/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., zákona č. 358/2005 Sb., zákona č. 428/2005 Sb., zákona č. 444/2005 Sb., zákona č. 62/2006 Sb., zákona č. 76/2006 Sb., č. 109/2006 Sb., zákona č. 115/2006 Sb., zákona č. 131/2006 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č. 165/2006 Sb., zákona č. 179/2006 Sb. a zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 191/2006 Sb., zákona č. 212/2006 Sb., zákona č. 214/2006 Sb., zákona č. 225/2006 Sb., zákona č. 310/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 160/2007 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č. 270/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 130/2008/ Sb., zákona č. 189/2008 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 254/2008 Sb., zákona č. 274/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., zákona č. 145/2010 Sb., zákona č. 155/2010 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 427/2010 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 152/2011 Sb., zákona č. 350/2011 Sb., zákona č. 351/2011 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 375/2011 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona 428/2011 Sb., zákona č. 458/2011 Sb., zákona č. 53/2012 Sb., zákona č. 119/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 169/2012 Sb., zákona č. 199/2012 Sb., zákona č. 201/2012 Sb., zákona č. 202/2012 Sb., zákona č. 221/2012 Sb., zákona č. 407/2012 Sb., zákona č. 234/2013 Sb., zákona č. 241/2013 Sb., zákona č. 279/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 308/2013 Sb., zákona č.

309/2013 Sb., zákona č. 127/2014 Sb., zákona č. 140/2014 Sb., zákona č. 267/2014 Sb., zákona č. 206/2015 Sb., zákona č. 267/2015 Sb., zákona č. 88/2016 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 126/2016 Sb., zákona č. 188/2016 Sb., zákona č. 229/2016 Sb., zákona č. 258/2016 Sb., zákona č. 304/2016 Sb., zákona č. 64/2017 Sb., zákona č. 65/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 204/2017 Sb., zákona č. 261/2017 Sb., zákona č. 289/2017 Sb., zákona č. 111/2018 Sb., zákona č. 171/2018 Sb., zákona č. 176/2019 Sb., zákona č. 255/2019 Sb., zákona č. 277/2019 Sb., zákona č. 39/2020 Sb., zákona č. 115/2020 Sb., zákona č. 117/2020 Sb. a zákona č. 238/2020 Sb., se za § 18 vkládá nový § 18a, který zní:

„§ 18a

- (1) Obec může za účelem regulace ubytovacích služeb podle přílohy č. 4 k tomuto zákonu obor činnosti č. 55 v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci vydat nařízení obce.
- (2) Nařízením podle odstavce 1 může obec stanovit:
 - a) období, ve kterém je poskytování ubytovacích služeb v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci zakázáno,
 - b) podmínky, za jakých je možné poskytování ubytovacích služeb v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci, a to maximální počet současně ubytovaných osob nebo maximální počet přenocování v jednom kalendářním roce v jedné bytové jednotce, v rodinném domě nebo stavbě pro rodinnou rekreaci.“.

Čl. II

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2021.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů upravuje podmínky živnostenského podnikání, kontrolu nad jejich dodržováním, vymezuje činnost a druhy živností i činnosti, které živností nejsou, vznik, změny a zánik živnostenského oprávnění, živnostenský rejstřík. Mj. rovněž v § 18 zmocňuje obce k vydání tržního řádu s tím, co může tržní řád vymezit. Na takovéto zmocnění navazuje navrhovaný § 18a, který zmocňuje obce k vydání nařízení regulujícího ubytovací služby dle oboru č. 55 přílohy č. 4 živnostenského zákona.

Podle nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností je obsahem oboru č. 55 ubytovací služby: „*Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní hostům*“.

Ubytovací činnost lze v režimu živnostenského zákona kromě uvedeného oboru provozovat také na základě živnostenského oprávnění pro živnost ohlašovací řemeslnou s předmětem podnikání Hostinská činnost, jejíž obsahovou náplní jsou *činnosti spočívající v přípravě a prodeji pokrmů a nápojů k bezprostřední spotřebě v provozovně, v níž jsou prodávány. V rámci této živnosti je možno poskytovat ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (např. hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci.*

Předmětem navrhované úpravy není řešení podmínek provozování hostinské činnosti ani ubytovacích služeb v ubytovacích zařízeních, ale právě a pouze možnost stanovení podmínek pro ubytování v domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci, pro které, na rozdíl od jiných ubytovacích zařízení, žádné podmínky stanoveny nejsou, přičemž v posledních cca 5ti letech se právě tato ubytovací činnost zprostředkovávaná prostřednictvím internetových zahraničních i tuzemských platforem enormně rozšířila nejprve pod označením sdílená ekonomika. Její rámec však svým charakterem (sdílení dočasně volného pokoje, lůžka) rychle opustila a stala se výnosným oborem podnikatelské činnosti využívajícím křehké hranice mezi pronájmem a ubytováním a anonymity poskytovatelů platformou zprostředkované služby.

Podle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona není navíc živností pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a to z důvodu, že se nejedná o podnikatelskou činnost, ale o výkon vlastnického práva. Do této činnosti spadá pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor realizovaný jejich vlastníkem.

2. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy a odůvodnění jejích hlavních principů

Krátkodobé ubytování zprostředkované internetovými platformami se stalo výnosným byznysem, kdy byty i celé domy v podstatě slouží jako penziony či hotely, avšak bez toho, aby byly kolaudovány jako ubytovací zařízení se všemi požadavky na takováto zařízení kladenými. Výhodnost byznysu je do značné míry dána i tím, že jde o právně nikoli zcela vyjasněnou a obtížně kontrolovatelnou oblast a toto podnikání probíhá z velké části v zóně šedé ekonomiky. Fakticky tak na trhu působí dvě kategorie podnikatelů: 1) podnikatelé fungující v „klasické“ ekonomice, kteří jsou zatíženi mnohými povinnostmi, jejich dodržování je u nich kontrolováno a vymáháno, a 2) podnikatelé provozující činnost prostřednictvím platform, jichž se sice dotýkají stejné předpisy, ale vzhledem k anonymitě způsobu, jakým svoji nabídku činí, je u nich možnost veřejnoprávní kontroly prakticky nulová.

Obecně je možné vymezit následující okruhy problémů vznikajících při poskytování „sdíleného ubytování“.

- **Snížení dostupnosti bydlení pro občany** (snížení počtu bytů pro bydlení, zejména ve větších městech, zvýšení cen bytů a nájmů bytů);
- **Dopady na obecní i státní pokladny** (problematika výběru místních poplatků, jejich neplacení, neplnění daňových povinností);
- **Nerovné podmínky či nekalá soutěž ve vztahu k hotelovému průmyslu** (nerovnost povinností týkajících se provozu ubytovacích zařízení a tzv. sdílených prostor, problematika kontroly dodržování povinností, kdy ti s živnostenským oprávněním, jsou kontrolováni, ti v anonymitě jen velmi zřídka)
- **Změna charakteru obytných zón určených tradičně pro dlouhodobé ubytování** (fluktuace osob, emise, sousedské vztahy, vyprázdnění centra města od stálých obyvatel);
- **Bezpečnostní riziko** (riziko zneužití osobami páchajícími trestnou činností, problematika kontroly, riziko neevidovaných provozoven, nepřihlášených ubytovaných, nedostupnost údajů z epidemiologických důvodů).

Možnosti, jak tyto problémy řešit, jsou však téměř nulové. Současná právní úprava není dostatečná k vymezení právního rámce regulace sdíleného ubytování, pokud jde o vymahatelnost splnění podmínek pro poskytování ubytovacích služeb. Poptávka po uspokojení bytových potřeb dalece převyšuje nabídku a nabízené nemovitosti k uspokojení bytových potřeb jsou nabízeny za ceny výrazně převyšující běžné tržní nájemné a u krátkodobého ubytování ještě výrazněji. Tento stav je vzhledem k politice bydlení neudržitelný.

Do této situace v posledních měsících zasáhly dvě skutečnosti. Dne 12.3. 2020 vláda České republiky vyhlásila pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (označený jako SARS COV-2) na území České republiky nouzový stav a rozhodla o přijetí krizových opatření. S účinností od 16.3., dne 15.3. (84/2020 Sb.), zakázala prodej ubytovacích služeb (s výjimkou osob poskytujících ubytování v ubytovnách, lázeňských a školských ubytovacích zařízeních). Prakticky vyloučen byl

cestovní ruch a vstup cizinců na území ČR. Koronavirová pandemie a vládní opatření tak ovlivnily i bytovou situaci v Praze. Na realitním trhu stoupl počet bytů nabízených k dlouhodobému pronájmu, snížila se úroveň nabídkového nájemného především v centru Prahy, zvýšenou nabídku bytů k dlouhodobému pronájmu vyvolal propad poptávky v segmentu krátkodobého ubytování zajišťovaného prostřednictvím internetových platform. S uvolněním cestování, otevřením hranic však lze jen obtížně očekávat, že by se situace nevrátila do dřívějších kolejí. Z hlediska opatření v době krize je však nesporné, že fenomén krátkodobého ubytování zprostředkovaného platformami s anonymitou ubytovatelů i ubytovaných znamená v takových momentech značné riziko zejména pro město s vysokou hustotou obyvatel. Na toto bezpečnostní riziko reagoval hl. m. Prahou iniciovaný vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, který byl přijat ve zkráceném řízení ve stavu legislativní nouze a následně publikován pod č. 189/2020 Sb. V rámci odůvodnění návrhu novely zákona i v rozpravě zazněly hlavní argumenty pro přijetí úpravy, která zakotvením informační povinnosti internetových platform odstraňuje bezpečnostní problém v šedé zóně spočívající v anonymitě ubytovatelů. Zavedení povinností zprostředkovatele na výzvu živnostenského úřadu sdělit nejen informace o objemu služeb, ale především data poskytovatelů služeb se stanovenými náležitostmi, tedy umožňující identifikaci osoby, která mj. ubytování poskytuje, je jedním z kroků k řešení dané problematiky. Pokud zprostředkovatel údaje ve lhůtě nesdělí, dopustí se přestupku. Živnostenské úřady mohou získané informace poskytnout i dalším orgánům vykonávajícím veřejnou moc (správním orgánům, soudům i např. hygienickým stanicím, které vykonávají kontrolu dodržováním zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví), v části, která se týká povinností ubytovatelů. S ohledem na epidemiologickou situaci v souvislosti s šířením COVID 19 i chytrou karanténu tak přijatá úprava umožní (bude-li respektována), aby kontrolní orgány měly přesný přehled o místech, kde je ubytování turistům poskytováno. Získáním informace o poskytovatelích služeb se pak zvyšuje možnost kontrolních orgánů ověřit, zda konkrétní poskytovatelé služeb plní i další povinnosti, které jsou mj. z bezpečnostního hlediska podstatné, když řada povinností vyplývá ubytovatelům ze zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, platí evidenční i oznamovací povinnosti, včetně vedení domovní knihy, ubytovatel je povinen na požádání vydat ubytovanému potvrzení o ubytování, zajistit cizinci ubytování, které není zjevně nepřiměřené úrovni ubytování poskytovaného jinými ubytovateli. Přijetím uvedené úpravy tak byla odstraněna jedna z hlavních mezer právní úpravy ve vztahu k zprostředkovatelům ubytování. Další pak navrhuje k řešení předkládaný návrh.

Návrh, který zmocňuje obce k vydání nařízení, těm obcím, které to budou považovat za potřebné, umožní omezit krátkodobé ubytování na určitý časový úsek a stanovit podmínky, za kterých bude možné takovou službu, zejména v bytových domech poskytnout. Smyslem není celoplošné omezení poskytované služby, ale docílit toho, aby byty i celé bytové domy sloužily původnímu účelu, tedy bydlení a nikoliv jako ubytovací zařízení, když k tomu účelu nebyly zřízeny.

Řada právních předpisů se dotýká či přímo upravuje problematiku nájmu, pronájmu, ubytovacích zařízení, ubytovacích služeb. Pro účely předkládaného návrhu považujeme za vhodné zmínit vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která v základních pojmech v § 2 uvádí, co je stavbou ubytovacího zařízení:

„a) stavbou 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,

b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

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; 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“,

ze které je patrný rozdíl mezi ubytovacím zařízením a bytovým domem. Živnostenský zákon, jehož novela je nyní předkládána, resp. nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, z této terminologie vychází.

Za zásadní důvod pro předložení návrhu zmocnění považuje hl. m. Praha dlouhodobou situaci, zejména v centru města neřešenou z úrovně státu, tisíce bytů, které neslouží svému účelu, nedostatek nejen nájemních bytů a další body již v této důvodové zprávě zmíněné. Inspirací pro předložení návrhu zmocnění byly i právní úpravy řady měst, která zpravidla disponovala většími legislativními pravomocemi, než kterými disponuje Praha. Evropská města tak v předchozích letech přijala legislativu, která nastavila alespoň základní pravidla pro tzv. sdílené ubytování. I tak však 10 evropských měst iniciovalo výzvu Evropské komisi, ve které upozornila na problémy související s krátkodobým ubytováním a dalšími s tím souvisejícími jevy včetně zastaralé legislativy na evropské úrovni. Signatářská města požadují úpravu na evropské úrovni, která by vytvořila potřebný jednotný rámec. Hl. m. Praha se k této iniciativě připojilo, návazně na situaci, která v hl. m. Praze v oblasti krátkodobého ubytování panovala do doby pandemie lze předpokládat, že s obnovením turistického ruchu krátkodobé pronájmy opět rozběhnou, a na to je potřebné se urychleně připravit.

Návrh počítá s možností omezit časový úsek, ve kterém by nemohlo docházet k poskytování ubytovacích služeb. Jde o období limitů zahraničních měst, která rovněž období

pro krátkodobé ubytování limitují (Amsterdam 30 dní (60), Berlín 182 dní, Londýn 90 dní, Paříž 120 dní), obdobně jako je nyní navrženo, stanovují podmínky a omezení, za kterých lze v objektu (bytě, nemovitosti) poskytovat krátkodobé ubytování (povolovací proces, registrace, licence, zákaz pronájmu celých bytů v rezidenčních zónách, trvalý pobyt v nemovitosti, povolení pouze pro 1 nemovitost, počet ubytovaných osob) a stanoví vysoké sankce při nerespektování takto stanovených pravidel. Obdobně jako města uvedená v přehledu

MĚSTO	REGISTRAČNÍ POVINNOST HOSTITELE/ HLÁŠENÍ MĚSTU	BEZPEČNOSTNÍ A PROTIPOŽÁRNÍ PŘEDPISY JAKO U HOTELŮ	OMEZENÍ POČTU OSOB V JEDNOTCE	ČASOVÉ OMEZENÍ PRONÁJMU ZA ROK	SANKCE	POVINNOST SDÍLENÍ NEMOVITOSTI S HOSTY	REGISTRAČNÍ POPLATKY	POPLATKY Z UBYTOVÁNÍ, TURISTICKÁ DAŇ APOD.	DANĚ JINÉ NEŽ Z PŘÍJMU	PODMÍNKY NA NEMOVITOST	POVINNOSTI PRO PLATFORMY
EVROPA											
Amsterdam	A		4 dospělí	30 dní *				6%			
Barcelona	A**				≤ 60 000 EUR***						
Berlín	u druhého bytu povolení			182 dní							
Brusel	A + povolení++ max. 1 nemovitost	A	max. 15 os., max. dle počtu lůžek			trvalá adresa hostitele		A	DPH 6%	podmínky na kvalitu; písemná smlouva	
Londýn	---	A (včetně pravidelných revizí)		90 dní				A (městská daň)			
Helsinky	povolení + žádost o výjimku			≤ 90 dní							
Milán	povolení a registr. číslo				500–2500 EUR			3%	neprofe s. hostitel 21 % z příjmu	písemná smlouva s hosty + scan pasu	
Mnichov				8 týdnů bez povolení	až 300 000 EUR pro Airbnb za neposkytnutí údajů						Informační povinnost nařízená soudem
Paříž	A/na druhý byt drahé povolení	A		120 dní (delší = podnikání)	5000-10 000 EUR pro hostitele/ až mil. pro Airbnb/ vyšší u 2. nemovitosti				zvláštní daňové přiznání		
Videň					≤ 50 000 EUR	A (v rez. zóně pronájem max. 20% plochy nemovitosti)				zákaz pronájmů celých bytů v rezidenčních zónách	

* platí pro pronájem celé jednotky (bytu či domu) ** od roku 2014 stop stav na nové registrace *** pokuta pro Airbnb za opakované nabízení neregistrovaného ubytování 600 000 EUR + složitý povolenovací proces ++ přísné podrobné podmínky pronájmu (podobné hotelovým + podmínky na umístění v zóně). V některých městech probíhají soudní spory (Brusel, Mnichov, Paříž...) s Airbnb.											
USA											
New York			2		1000-7500 USD (za nelegální reklamu)	trvalý pobyt v nemovitosti		A	A		
San Francisco	živnost. oprávnění			9 měs.	≥484 \$/den	podmínka trvalého pobytu v SF	250 \$	A	A	A	
Los Angeles	Licence			120 dní	≥500 \$/den	trvalý pobyt v nemovitosti	89 \$	A			
Washington	licence a oprávnění celé jednotky			9 měs.	50-6000 \$	trvalý pobyt v nemovitosti		A			
Chicago	A / s více byty licence				1500-3000 \$/den		0-205 \$				licence
Seattle	živnost, registrace				500-1000 \$	max 2 byty, jeden sdílený	75 USD	A	A		

(Portál Praha.eu)

by hl. m. Praha využilo navrženého zmocnění a stanovilo podmínky poskytování krátkodobého ubytování jako stanovení maximálního počtu ubytovaných v jedné ubytovací jednotce (bytě v bytovém či rodinném domě anebo stavbě určené pro rekreaci), čímž je sledována zejména ochrana obyvatel trvale v místě žijících před nadměrným hlukem a dalšími emisemi. Obdobně omezení maximálního počtu přenocování v jednotce sleduje zvýhodnění dlouhodobého pronájmu před krátkodobým ubytováním, což by mohlo přispět k řešení bytové nouze a rozvoji dlouhodobých pronájmů. Stávající situace tomuto řešení do určité míry odpovídá, když v centru města lze nyní najít tisíce bytů k pronájmu, když jejich vlastníci reagují na výpadek poptávky po krátkodobých ubytovacích službách a řeší tak situaci vzniklé finanční dopady. Po získání přehledu o situaci v oblasti krátkodobého ubytování v období do počátku roku je na místě zmínit několik údajů.

V Praze bylo v r. 2018 evidováno cca 3500 provozoven s oborem živnosti ubytovací služby, ke dni 31.1. 2020 je v živnostenském rejstříku evidováno v hlavním městě Praze o více než 1000 provozoven více, konkrétně 4650 provozoven k oboru živnosti ubytovací služby a 3666 podnikatelů s tímto výslovně uvedeným oborem (k 25.5. bylo evidováno v Praze 4818 provozoven ubytovacích služeb). K tomu je nutné upozornit, že ubytovací služby jsou živností volnou a v počtu podnikatelů s tímto oborem není promítnut počet těch podnikatelů v živnosti volné, kteří ohlásili živnost volnou v celém jejím rozsahu bez upřesnění jednotlivých oborů. Naopak, pokud budeme vycházet z počtu podnikatelů v živnosti volné, všechny obory včetně ubytovacích služeb, je podnikatelů více než 90 000. O těch ubytovatelích, kteří nedisponují živnostenským oprávněním, se živnostenské úřady dozvídal zpravidla na základě podnětu či stížnosti. Tuto situaci by měl řešit výše zmíněný zákon č. 189/2020 Sb.

Porovnáním uvedených dat s tím, že Airbnb samo v Praze vykazovalo 11500 aktivních nabídek v červnu 2017 a v květnu 2018 v materiálu Institut plánování rozvoje hl. m. Prahy „Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy“ s využitím dat z portálu www.airdna.cz uvedl, že prostřednictvím Airbnb je nabízeno k pronájmu celkem 11485 jednotek, z toho 9215 80% tvořily celé byty, popř. rodinné domy, je patrný značný nepoměr mezi počtem nabízených jednotek a evidovaných provozoven. Dle tohoto zdroje v 19% byly v jednotlivých bytech pronajímány samostatné pokoje a pouze v 1% bylo vykázáno sdílení pokoje. Nabídka i poptávka se pak jednoznačně koncentrují v centru města, Staré Město 1337 jednotek, Vinohrady 1205, Žižkov 1153, nejvíce takto využívaných jednotek je tedy soustředěno v Praze 1 a 2. Obecně se počet lůžek zprostředkovaných Airbnb v letech 2016-2018 zdvojnásobil, zatímco ubytovací zařízení disponují cca 91 000 lůžek, Airbnb více než 53 000. Dle informací datové platformy GOLEMIO Týmu Operátora ICT v letošním roku bylo nabídek téměř 13 000, z toho 24% v Praze 1.

3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

4. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Navrhovaný zákon je v souladu s předpisy Evropské unie, s judikaturou soudních orgánů Evropské unie a zároveň respektuje též obecné právní zásady práva Evropské unie.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Na navrhovaný zákon se nevztahují žádné mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána.

6. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopady na životní prostředí

Právní úprava nemá sama o sobě přímé dopady na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, právní úprava nemá sociální dopady, ani dopady na rodiny a na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopady na životní prostředí. Teprve v případě, že by obec přistoupila k regulaci ubytovacích služeb vydáním nařízení, lze v konkrétních případech uvažovat o dílčích dopadech na veřejné rozpočty obcí, které k regulaci přistoupí (výpadek příjmů z místních poplatků), a též na podnikatelské prostředí České republiky, zejména ve vztahu k poskytovatelům krátkodobého sdíleného ubytování. Případné dílčí dopady bude možno určit v konkrétních případech až ve vztahu k přijaté regulaci.

7. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhovaný zákon nebude mít žádné dopady na ochranu soukromí a osobních údajů.

8. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaný zákon není spojen s žádnými novými korupčními riziky.

9. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaný zákon nemá vliv na bezpečnost nebo obranu státu.

II. Zvláštní část

K článku I návrhu

Navrhuje se zmocnit obce k vydání nařízení obce za účelem regulace ubytovacích služeb dle oboru č. 55 živnostenského zákona.

Navrhuje se rozsah úpravy dle uvedeného zmocnění v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci, tedy v objektech, které nejsou ubytovacím zařízením. Dle písm. a) může obec stanovit, v jak dlouhém časovém období je zakázáno v uvedených objektech ubytovávat.

Dle písm. b) pak může obec stanovit podmínky, za kterých lze krátkodobě ubytovávat tedy limitovat počet současně ubytovaných osob, v jednotce nebo omezit počet přenocování ubytovaných v jednom kalendářním roce.

K článku II

S ohledem na charakter zmocnění se navrhuje, aby zákon nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2021.

V Praze dne 8. 7. 2020

JUDr. Hana Kordová Marvanová, v.r.
členka Rady hl. m. Prahy pro oblast legislativy,
veřejné správy a podpory bydlení