

VRAŤTE BYTY K BYDLENÍ

Preamble

Srdce naší metropole se dlouhodobě potýká s neblahými následky overturismu. Přelidněné centrum města s minimem stálých obyvatel, nedostupné či předražené služby, noční hluk, nepořádek v ulicích, snížený pocit bezpečí a ztráta identity města jsou jen některé ze závažných důsledků, které současná podoba turismu v Praze přináší.

Zároveň se jako obyvatelé a obyvatelky dlouhodobě potýkáme se zvyšujícími se cenami bydlení a jeho nedostupností, k čemuž přispívá i výrazné využívání bytového fondu k účelům krátkodobých ubytování typu airbnb. Dochází k privatizaci zisků a socializaci nákladů, jsme svědky podnikání mnohačetných airbnb (nebo jiných krátkodobých pronájmů) magnátů a zároveň je tato činnost velmi často v rozporu se současnou legislativou.

Proto požadujeme,

A. vůči Městské části Praha 1

My, níže podepsaní, žádáme Radu MČ, starostku, zastupitele a tajemníka úřadu:

1. **Aktivně vyhodnocovat dopady** krátkodobého ubytování — nejen na hluk a nepořádek, ale i na **bytový fond, dostupnost dlouhodobého bydlení a strukturu obyvatel Prahy 1**. Pravidelně, transparentně a tak, aby data byla dostupná veřejnosti.
2. **Důsledněji pracovat s nástroji, které dnes již existují**. Stavební zákon, živnostenský zákon, zákon o místních poplatcích, zákon o odpadech a další předpisy obsahují řadu možností, jak proti nelegálnímu provozování krátkodobého ubytování postupovat. Praktické vymáhání je však dnes zcela nedostatečné.

Konkrétně:

- **personálně a organizačně připravit úřad** tak, aby odbory (stavební, živnostenský, finanční) byly skutečně akceschopné a koordinovaly se;
 - **nerezignovat na kontrolu** s odkazem na to, že digitalizace státní správy neumožňuje jednoduchý postup;
 - **důsledně postupovat při rozporu s kolaudačním stavem bytu** — řadu bytů využívaných ke krátkodobému ubytování provozují vlastníci v rozporu s tím, k jakému účelu byl byt zkolaudován.
3. **Podpořit obyvatele domů**, ve kterých se krátkodobé ubytování provozuje — informačně, právně i koordinačně. Mnoho situací řeší dnes obyvatelé sami, bez metodiky a bez opory.
 4. **Tlačit na vyšší úroveň veřejné správy** k systémovému řešení, které Praha 1 sama přijmout nemůže.

B. vůči Hlavnímu městu Praze (Magistrátu hl. m. Prahy)

My, níže podepsaní, žádáme Radu hl. m. Prahy a primátora:

1. **Převzít koordinační roli** — krátkodobé ubytování se netýká jen Prahy 1. **Tlak z centra se přelévá do dalších městských částí** — Praha 2, 3, 5, 7, 8 — kterým rostou ceny dlouhodobých pronájmů. Magistrát má kapacitu propojit přístup městských částí a pracovat s problémem celopražsky.
2. **Aktivně využívat Městskou policii** hl. m. Prahy při dokumentování porušování předpisů (noční hluk, narušování domovního pořádku, opakovaná hlášení sousedů). Bez systematické dokumentace nelze proti opakovaným problémům v jedné ubytovací jednotce postupovat efektivně.
3. **Systematicky sbírat data** o koncentraci krátkodobého ubytování v jednotlivých čtvrtích Prahy a **o jeho dopadu na ceny dlouhodobého bydlení. Zveřejňovat je**, aby měly městské části, obyvatelé a média k dispozici jasný obraz.
4. **Poskytovat metodickou, právní a finanční součinnost** městským částem — zejména exponovaným městským částem, jako je Praha 1, Praha 2 a Praha 7. Posílit kapacity metodických odborů MHMP tak, aby městské části nemusely řešit stejné překážky samostatně.
5. **Veřejně podporovat změny celostátní legislativy** ve spolupráci se zákonodárci a vládou. Magistrát nemůže přijmout vlastní zákon, ale může a má jasně formulovat, co Praze chybí a jak to souvisí s **bytovou krizí v celém Česku**.

C. vůči Ministerstvu pro místní rozvoj ČR

My, níže podepsaní, žádáme Ministerstvo pro místní rozvoj a paní ministryni:

1. **Dokončit zavedení systému e-Turista jako účinného nástroje**, nikoli jako pouhého sběru dat. Současný stav, kdy systém pouze shromažďuje evidenci bez možnosti reálné kontroly, neodpovídá tomu, co umožnilo evropské nařízení.
2. **Plně využít prostor, který otevřelo nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028** o sběru a sdílení údajů o krátkodobém ubytování. Nařízení dává členským státům výrazně silnější nástroje, než jaké současný český zákon dovoluje uplatnit.
3. **Zajistit, aby systém e-Turista poskytl veřejnosti, samosprávám a dozorovým orgánům reálný a okamžitý nástroj** ke kontrole legitimacy provozovaných ubytovacích kapacit — včetně možnosti propojit registrační číslo ubytování s konkrétním inzerátem na platformách.
4. **Připravit metodiku** pro samosprávy, jak s daty z e-Turisty pracovat — kdo má přístup, jak s nimi nakládat, jak postupovat při zjištění porušení.
5. **Vnímat krátkodobé ubytování především jako součást širší politiky bydlení** — nejen jako odvětví cestovního ruchu. MMR má v gesci i Koncepci bydlení; není možné regulaci krátkodobého ubytování oddělit od otázky dostupnosti bydlení v ČR.

D. vůči Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky

My, níže podepsaní, žádáme poslankyně a poslance Parlamentu:

Krátkodobé ubytování je dnes součástí bytové krize. Pokud má český zákonodárce vážně řešit dostupnost bydlení, musí se rozhodnout, jak nastavit pravidla pro byty, které dnes z bydlení mizí ve prospěch turistického ubytování. Toto rozhodnutí může učinit pouze Parlament.

1. **Umožnit obcím skutečně regulovat krátkodobé ubytování** prostřednictvím obecně závazných vyhlášek. Současná česká legislativa to obcím neumožňuje v dostatečném rozsahu. **Bez této úpravy nelze problém řešit lokálně.**
2. **Definovat krátkodobé ubytování** jako samostatnou kategorii podnikání, podléhající jasnému povolovacímu nebo živnostenskému režimu — například jako specifickou formu volné živnosti ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb. Úprava by měla obsahovat zejména:
 - **Definici primární rezidence** — krátkodobé ubytování by mělo být v zásadě umožněno pouze v bytě nebo domě, který hostitel **prokazatelně využívá ke svému bydlení**. Tím se ostře oddělí sousedský pronájem volného pokoje od **profesionálního provozu**, který dnes tvoří drtivou většinu nabídky v Praze 1.
 - **Limit na podíl rezidence** nabízený k ubytování — například maximálně 50 % části primární rezidence.
 - **Časový limit**, ve kterém lze v jednom kalendářním roce krátkodobé ubytování provozovat. Zahraniční modely se pohybují obvykle mezi **30 a 120 dny** (Amsterdam 30, různé varianty 60, Paříž 120). Konkrétní hodnotu pro českou úpravu **petice nepředepisuje** — považujeme ji za otázku odborné a politické debaty v rámci uvedeného pásma **30–90 dní**. Žádáme však, aby byl limit **závazný, vymahatelný a nastavený tak, aby chránil bytový fond před proměnou v trvalou turistickou kapacitu**.
 - **Vázat povolení provozu na zajištění kontaktu s hostem**. Provoz krátkodobého ubytování bez fyzické přítomnosti provozovatele nebo odpovědné osoby — typicky předávání klíčů prostřednictvím samoobslužných schránek tzv. „key boxů“ — **otvírá prostor pro provoz mimo jakoukoli evidenci a kontrolu**. Žádáme, aby zákonná úprava buď tento režim **podmínila přítomností odpovědné osoby s povinností evidovat hosty v místě**, nebo zavedla pro samoobslužné předávání klíčů přísnější evidenční, registrační a kontrolní povinnosti (např. doložení smluvního provozovatele s českým daňovým rezidentstvím a 24/7 dostupností).
3. Zavést účinné sankce. Současné sankce za nedovolené provozování krátkodobého ubytování v běžných bytech jsou natolik nízké, že je provozovatelé započítávají do svého podnikatelského plánu. Bez sankcí, které skutečně bolí, vymáhání nefunguje.

*Zahraniční modely: v Berlíně dosahují sankce za nelegální provoz krátkodobého ubytování úrovní stovek tisíc EUR. V Barceloně se osvědčilo kombinovat finanční sankci s **automatickým mechanismem postupného omezování oprávnění** při opakovaných problémech (model „tří přestupků“ → zánik živnostenského oprávnění).*

*Pracovní návrh pro českou úpravu: finanční sankce **citelná v poměru k výnosům z provozu** — jinak ji provozovatelé započítají do nákladů jako běžnou položku. Inspiraci nabízí zahraniční praxe (Berlín, Barcelona, viz výše). U opakovaných závažných porušení by mělo být možné **provozovateli oprávnění odebrat trvale**.*

4. **Zavést mechanismus „opakovaných porušení“** — pracovně označený jako „třikrát a dost“. **Nejde o hotovou právní normu**, ale o návrh logiky: pokud v jedné ubytovací jednotce dochází k opakovaným zásahům veřejné moci (například opakované výjezdy

Městské policie kvůli rušení nočního klidu, opakovaná porušení domovního pořádku doložená společenstvím vlastníků, opakovaná porušení živnostenského nebo stavebního zákona), měly by takové opakované problémy vést:

- **k automatickému přezkumu** oprávnění k provozování krátkodobého ubytování v dané jednotce;
 - **k dočasnému pozastavení** možnosti krátkodobé ubytování v dané jednotce provozovat;
 - **v opakovaných případech k trvalému odebrání** této možnosti.
5. **Vnímat regulaci krátkodobého ubytování jako součást politiky bydlení.** Cílem není zákaz turismu. Cílem je **vrátit byty k bydlení** — v Praze 1, v dalších částech Prahy a v dalších městech ČR, kde se tlak krátkodobého ubytování přelévá do dlouhodobého bytového trhu. Bez celostátního rámce nelze tento tlak zastavit ani v jednom z těchto míst.
6. **Schválit takovou variantu zákona o e-Turistovi**, která bude **funkční**, ne pouze formální — viz bod C.1 výše.

ZÁVĚR

Krátkodobé ubytování se netýká jen Prahy 1. Netýká se jen jedné ulice ve Starém Městě nebo jednoho domu na Malé Straně. Týká se **bydlení v České republice** — toho, jestli budou v centru měst bydlet lidé, nebo tam jen budou přijíždět a odjíždět turisté.

Barcelona, New York, Berlín, Amsterdam, Paříž, Florencie — to jsou města, která už regulaci přijala. **V žádném z nich nešlo o zákaz turismu.** Šlo o uznání toho, že **bydlení musí mít přednost**, pokud má město dál existovat jako město, a ne jako turistická rezervace. Barcelona za šest let snížila počet nelegálních krátkodobých nabídek o 93 %. New York po zavedení Local Law 18 v polovině roku 2023 zaznamenal pokles počtu aktivních listingů přibližně o 80 %.

Praha 1 má dnes přibližně **13 000 stálých obyvatel** — podle odhadu kombinujícího data Českého statistického úřadu s analýzou pohybu mobilních operátorů, která zahrnuje i osoby reálně zde žijící, ale bez aktivního mobilního zařízení v síti. **Před třiceti lety zde žilo přibližně 39 000 lidí — dnes je to méně než třetina. Tito lidé tady chtějí žít dál.** Chtějí, aby jejich sousedy byli lidé, kteří v domě bydlí. Chtějí, aby v ulicích byly služby pro místní. Chtějí, aby jejich děti mohly z centra Prahy přejít do dospělého života bez toho, aby si musely najít byt jinde, protože ten v centru pro ně nikdy nebude dostupný.

Tento dopad **se ale netýká jen Prahy 1.** Cena bydlení v centru zvyšuje ceny v dalších čtvrtích Prahy. Cena bydlení v Praze zvyšuje očekávání zisků v Brně, Ostravě, Olomouci, Plzni, Českém Krumlově. Bytová krize není fenomén jednoho historického centra. **Je to systémový problém celé země — a krátkodobé ubytování je jednou z jeho podob.**

Krátkodobé ubytování má v Praze své místo. Není to nepřítel. Je to jev, který je třeba vymezit pravidly, aby neničil to, co ho činí atraktivním — totiž živé město s lidmi, kteří v něm bydlí.

Praha 1 nemá být turistickou rezervací bez stálých obyvatel. A žádné jiné město ČR by ji neměla začít napodobovat.

To jsou byty, které si mohou lidé vzít zpět.

Žádáme, aby orgány veřejné správy, kterým se tato petice obrací, převzaly v této věci odpovědnost.

Upřímně děkujeme za vyjádřenou podporu.

Petiční výbor: *[Jméno, datum narození, adresa — minimálně 3 členové dle § 5 zákona č. 85/1990 Sb. K doplnění.]*

Osoba zastupující petiční výbor ve styku se státními orgány (dle § 5 odst. 1 zákona č. 85/1990 Sb.):
Petr Rachunek, [datum narození k doplnění], Opletalova 928/20, 110 00 Praha 1

Petice byla zveřejněna a zorganizována ve spolupráci s: Rozhodujme společně, z. s., IČO: 29495695, sídlem Martinská 360/2, Staré Město, 110 00 Praha 1