



Zápis z jednání Komise pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb dne 17. 3. 2022

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

Datum: 17. března 2022

Čas: 12:00 –14:00

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

Omluveni: Pavel Zelenka, Jiří Zajac

Nepřítomní členové Komise: Mgr. Pavel Čížinský, Ing. Patrik Nacher

Hosté: Mgr. Jana Janečková (STR MHMP), JUDr. Marek Novotný, Mgr. Pavel Svitavský (ZIO MHMP), Ing. Markéta Vacínová (STR MHMP)

Program:

1. Návrh novely občanského zákoníku (informace o diskusi se zástupci různých SVJ z Prahy 1 a jejich stanovisku navrhované novely)
2. Informace o jednání s Ministerstvem pro místní rozvoj
3. Informace z Poslanecké sněmovny
4. Změny v personálním složení Komise
5. Různé

Jednání řídila předsedkyně Komise JUDr. Hana Kordová Marvanová.

Navrhla předřadit bod 4 programu na začátek.

Hlasování o programu: 8-0-0

Program včetně nového pořadí bodů byl jednomyslně schválen.

1. Předsedkyně Komise informovala o ukončení působení následujících členů Komise vzhledem k jejich časovému vytížení:

Ing. Petr Hejma, Mgr. Václav Kučera, Mgr. Pavel Nazarský, PhDr. Pavel Světlík.

2. Novela občanského zákoníku: JUDr. Novotný shrnul, s kým konzultoval návrh novely, a informoval, že dle všech konzultovaných odborníků obsah není v kolizi s jinými právními normami.

Diskuse k bodu:

Ing. Městecký – nesouhlasí s úpravou; hlavním důvodem je, že se domnívá, že úprava neřeší problém zatěžování domu zvýšenými náklady, naopak tím, že bude souhlas s krátkodobými ubytovacími službami v stanovách, se automaticky toto poskytování legalizuje.

JUDr. Novotný – nelze chápat jako automatický souhlas; vlastník má plná práva nakládání s bytem, jde o podmínky tohoto nakládání, o řešení potenciální kolize mezi právy jednotlivých vlastníků a užívání společného majetku a společné platby. V uvedené novele jsou zavedeny i značné sankce. Kromě toho úprava se nevztahuje jen na ubytování, ale i na další činnosti, které by mohly ohrožovat pořádek v domě. Obecně si myslím, že jakýkoli razantnější návrh by byl neprůchodný.

JUDr. Marvanová – v chápání poskytování krátkodobých ubytovacích služeb došlo od počátku úvah k myšlenkovému posunu, který souvisí s poskytnutými právními analýzami. Proto nelze poskytování uvedených služeb zakázat. Nicméně tato úprava je zlepšením, i když nikoli řešením všech problémů. Poskytuje občanům nástroj, kterým se může bránit, má-li dojem, že je omezován ve svých právech svým sousedem. Tato novela je oblastí soukromého práva a navazuje na již přijatou poslední úpravu OZ. Další otázky (např. stavební předpisy) již do této oblasti nespádají. Ale to není důvod, proč na tuto novelu rezignovat. Nicméně protože nechceme, aby v centru byly jenom komerční prostory, ale chceme v něm zachovat i byty, nestačí nám jen soukromoprávní nástroje. Proto byl vytvořen čtyřbodový scénář zasahující do různých oblastí práva, který se snažíme naplnit.

M. Motl – poznamenal, že v současnosti, kdy není takový obrat v ubytovacích službách, tak se provozují v bytech různé erotické služby nebo cateringové služby pro krátkodobě ubytované v bytech v okolí, nebo dokonce k natáčení pornofilmů. Čili jak je vidět, ještě se nevyřešil jeden problém s využíváním bytů k jiným účelům než k bydlení a již se vynořily další aktivity, které dříve nikoho ani nenapadly.

JUDr. Novotný – proto je úprava formulována obecně, aby vznikl manévrovací prostor, který umožní ji aplikovat na různé situace.

R. Kašická – upozorňuje, že při **prosazování této novely by mělo být zdůrazněno, že tato úprava se nevztahuje pouze na poskytování ubytovacích služeb, ale i na další činnosti podnikatelského i nepodnikatelského charakteru, které mohou zatěžovat nebo obtěžovat ostatní vlastníky, eventuálně zvyšovat společné náklady.**

Hlasování o podpoře novely OZ v navrženém znění:

Pro 7, proti 1, zdržel se 0, nepřítomni 4.

Komise většinově podpořila, aby návrh novely OZ v uvedeném znění byl předložen Radě a Zastupitelstvu HMP jako navrhovaná zákonodárná iniciativa HMP.

JUDr. Marvanová: Návrh bude postoupen legislativnímu a právnímu odboru k posouzení, zda je vše z hlediska technického v pořádku, a pokud ano, bude návrh formou tisku předložen Radě a Zastupitelstvu HMP pravděpodobně v dubnu.

3. Informace o jednání s MMR

JUDr. Marvanová – připomněla dosavadní jednání s úřadem ombudsmana a rozbor Mgr. Půčka, z něž vyplynulo, že při dlouhodobém soustavném využívání bytu k poskytování ubytovacích služeb dochází ke změně účelu, k němuž byl kolaudován a je nutná jeho rekolaudace. Úřad ombudsmana zahájil řízení s MMR a požaduje po ministerstvu jako metodickém orgánu, aby vydalo směrem ke stavebním úřadům v tomto smyslu pokynu, podle něž má být nadále postupováno. Dále informovala o online poradě se zástupci ministerstva a ombudsmanem. Dohodlo se, že odbor stavebního řádu zpracuje příslušnou metodiku a ředitelka Hadžič to přislíbila. Jak se přípravy posunuly, není známo.

4. Informace z Poslanecké sněmovny

Ve sněmovně se začala v lednu projednávat novela živnostenského zákona obsahující zmocnění pro obce k regulaci poskytování krátkodobých ubytovacích služeb na svém území. Projednávání bylo přerušeno kvůli jiným důležitějším zákonům. Poslední zprávy jsou takové, že tuto problematiku by měl řešit komplexní vládní návrh, a ne předložená novela. Otázka je, v čem by měl být vládní návrh jiný, když i tento připravovali vládní legislativci.

Máme k dispozici materiál IPRu, kde je uvedeno, jak jsou regulace v různých evropských městech právně upraveny. Obecně je kladen důraz na lokální (nikoli celostátní) omezení. Na půdě Hospodářské komory proběhla k tomuto návrhu diskuse za účasti různých zainteresovaných účastníků. Jako problematické JUDr. Marvanová vnímá skutečnost, že MPO (ústý ředitele Strakoše) se staví k regulaci poskytování krátkodobých ubytovacích služeb obecně negativně. Kromě toho informovala o právní analýze, která navrhovanou regulaci považuje (i ve světle rozhodnutí SDEU v obdobné věci) za ústavní.

Bylo by dobré, kdyby Komise mohla dostat na příští jednání k dispozici obecnou představu MMR nebo pracovní verzi toho, co by měl onen komplexní vládní návrh obsahovat, aby se k němu mohla Komise, resp. HMP, vyjádřit. A. Kheil a P. Přenosil byli požádáni, zda by od svých stranických kolegů mohli takový materiál získat.

Diskuse k bodům 4 a 5

JUDr. Marvanová - Ráda by veškeré úsilí nasměrovala na kooperaci s MMR, pokud jde o metodiku stavebních úřadů. Upozornila i na průtahy stavebního úřadu na Praze 1, ačkoli jde o případy, kdy je opakovaná ubytovací činnost prokázána. Bylo by třeba, aby problematické případy dorazily k soudu. Judikáty, které k tomu existují, jsou velmi staré (kolem roku 2006).

Ing. Vacínová – mírnila optimismus; rozhodnutí v případě na Praze 1 bylo ve velmi specifickém případě, kdy vlastník bytu přiznával činnost. V jiných případech problém důkazní nouze. Pokud jde o stavební úřad Prahy 1, neustále píšeme příkazy na nečinnost. Jakmile stavební úřad znovu vypíše kontrolní prohlídku, není nečinný a případ se táhne.

Ing. Městecký – rozporoval důkazní nouzi. Provozovny byly v bytech hlášeny, každý měsíc SVJ dostávala hlášení o počtu ubytovaných.

5. Různé

Dále se rozvinula debata o nakládání s odpady a využívání, resp. zneužívání odpadních nádob k odkládání podnikatelského odpadu.

Úkol pro tajemnici: Napsat podnět na odbor životního prostředí, že by se mělo prověřit, jak je zajištěno, že nedochází ke zneužívání popelnic určených pro komunální odpad občanů podnikateli. Resp. zjistit metodiku, jak se ověřuje, že podnikatel má uzavřenou smlouvu o odpadu. Jak probíhá pokutování.

B. Baboráková – 6 let se v domě řešilo nakládání s odpadem. SVJ nesmí smlouvu s podnikatelem uzavřít. Jedině je možné podat podnět na podnikatele, jestli má nebo nemá uzavřenou smlouvu. Eventuálně zajistit důkaz, že hází věci do popelnic pro komunální odpad.

J. Wolf – živnostenský odbor přesně ví, který podnikatel má a který nemá smlouvu o odpadech

Mgr. Svitavský – ŽO se sice zeptá, jestli máte smlouvu, ale nemůže přezkoumávat, jestli smlouva je v pořádku, jinými slovy jestli je uzavřena zákonným způsobem.

JUDr. Marvanová – informovala o reakci ředitelky ŽO P. 1 Kunštátové, která na diskusi na půdě HK zastávala stanovisko, že stačí mít provozovnu označenou na dveřích bytu, nikoli domu. Proto se JUDr. Marvanová obrátila na Mgr. Svitavského s prosbou o podporu a o zaslání stanoviska MPO ohledně umístění označení provozovny živnostenským úřadům.

Mgr. Svitavský – stanovisko bylo přeposláno a nařízen výkon kontroly. Má k dispozici přehled kontrol.

JUDr. Marvanová požádala Mgr. Svitavského o podrobnou informaci o tom, jaká označení požaduje ŽO, co se z označení pozná a co z kontrol vyplynulo.

R. Kašická – informovala o kauze hotelového domu v Anglické 8, v níž zatím nebylo rozhodnuto. Ing. Vacínová potvrdila, že je možné po vynesení rozhodnutí se na ně dotázat.

JUDr. Marvanová se dále obrátila na Ing. Vacínovou, zda by nebylo možné atrahovat komplikované případy, které se na Praze 1 extrémně táhnou (déle než dva roky). Ing. Vacínová konstatovala, že na atrakci má málo personálu a ani to nepovažuje příliš vhodné z hlediska pracovního. Je to extrémní nástroj.

R. Kašická – citovala z vyjádření odboru k vyhlášce týkající se výběru poplatků z pobytu; zrušení povinnosti podávat hlášení výrazně komplikuje jejich výběr (potvrzuje B. Baboráková, že jsou poplatky zaplacený např. jen za jednoho z pěti). JUDr. Marvanová k tomu sdělila, že je možné v kooperaci s příslušným odborem MHMP napsat na základě uvedeného stanoviska na MV s žádostí o řešení vzniklého problému.

V 14:00 ukončila předsedkyně Komise Kordová Marvanová jednání s tím, že **další jednání Komise bude svoláno do poloviny května 2022**. A také bude pravděpodobně realizován kulatý stůl s představiteli státní správy a zainteresovanými politiky.

Zapsala RNDr. Erika Stařecká