



Krátkodobé pronájmy v Praze:

MÝTY a REALITA

- Naše asociace sdružuje 17 členských firem, které celkem **spravují 710 bytů**.
- Jen za rok 2019 zaplatili turisté ubytovaní u našich klientů poplatky z pobytu **ve výši téměř 6 000 000 Kč**. Od ledna 2020 se přitom tyto poplatky zvýšily z původních 15 na 21 Kč a od příštího roku vzrostou až na 50 Kč/noc.
- Naše členské společnosti poskytují profesionální služby v oblasti správy nemovitostí – ubytování v soukromí na různých platformách – např. Airbnb, Booking.com apod.
- Zastupujeme majitele nemovitostí, kteří krátkodobé pronájmy chtějí dělat férově a transparentně.
- Chceme být pro město **partnerem a spolupracovat** na nastavení jasných pravidel. Máme totiž dobrý přehled o potřebách města na straně jedné a potřebách majitelů nemovitostí a turistů na straně druhé. Máme potřebná data i znalosti o chování majitelů bytů a turistů.
- Jako hlavní nástroj vidíme **osvětu a edukaci** majitelů bytů – jaká pravidla a povinnosti existují, co hrozí při jejich nedodržování. Zároveň je nutné vymáhat existující pravidla a trestat jejich nedodržování. Jedině tak dojde k přirozené eliminaci šedé zóny.
- Členové asociace ČAPUS daně a poplatky odvádí a podporují, aby platformy typu Airbnb předávaly informace a poplatky přímo městům a finančním úřadům.

- Této nabídky ubytování využívají především návštěvníci, kterým ubytování v hotelech nevyhovuje – tedy ti, kdo vyhledávají autentické zážitky, chtějí poznat dané místo a život místních obyvatel. Důvody mohou být i finanční – ubytování v hotelech je pro některé cestovatele nedostupné. Novým trendem v ubytování v soukromí je tzv. „digitální nomádství“, umožňující práci odkudkoliv. Jde tedy o přirozený trend, který vychází z potřeb cestovatelů.
- Podnikání s krátkodobými pronájmy přímo podporuje cestovní ruch v dané oblasti, neboť přivádí cestovatele, kteří by jinak danou destinaci z různých důvodů nenavštívili či navštívili na kratší dobu.
- Přímý příznivý efekt je patrný, nahlédneme-li na strukturu globálních výdajů na cestování – pouze 26 % bylo utraceno za ubytování. Podle studie Airbnb utratili turisté ubytování přes tuto platformu za rok 2017 v ČR **přes 8 miliard korun**, z toho **34 %** přitom v místních restauracích a kavárnách. Tento efekt je o to umocněn, že pobyt hostů využívajících krátkodobé pronájmy je v průměru **3,2 dne**, což je výrazně více než u hostů tradičních ubytovacích zařízení. (Visegrád report Airbnb 2018).

Uplatňujeme postupy a nástroje pro dodržování pravidel v domech:

- o S hosty komunikujeme před příjezdem i při příjezdu. Říkáme jim, že je třeba, aby dodržovali pořádek a noční klid s tím, že je v případě porušení těchto pravidel budeme pokutovat.
- o Máme nastaveny vysoké pokuty tak, aby to bylo pro ně odstrašující, a zároveň máme i právo ukončit pobyt hosta, pokud se těmito pravidly neřídí.
- o Tato pravidla jsou v každém bytě vyvěšena na zdi za vstupními dveřmi.
- o Zavedli jsme možnost monitoringu hluku – zařízení může majitel bytu nainstalovat přímo v bytě, při překročení limitu přichází zpráva a problém lze ihned řešit.
- o Provádíme profilování potenciálních hostů, např. prostřednictvím hodnocení na Airbnb, odmítáme hosty s předchozím špatným hodnocením.
- o Děláme vše pro to, abychom byli dobrými sousedy. Převážná většina našich hostů jsou slušní turisté. Jako profesionálové jsme připraveni spolupracovat s úřady, abychom eliminovali neslušné hosty působící problémy.
- o Na vstupní dveře apartmánů umísťujeme informaci, že tento byt spravuje naše společnost a je zde uvedeno i kontaktní telefonní číslo, na které mohou sousedé v případě potřeby kdykoliv zavolat.



MÝTUS 1

Celkem je v Praze v nabídce přes ubytování v soukromí téměř 14 tisíc bytových jednotek. Nejde přitom o sdílenou ekonomiku, ale podnikání. Počet stále narůstá.

1%

bytového fondu Prahy
je nabízeno k pronájmu
celoročně.

Sdílená ekonomika nejsou jen sdílené pokoje, ale také příležitostně nabízené byty (tedy ty, které nejsou k pronájmu turistům nabízeny celoročně). Těch je přes 6 000 z celkového počtu cca 12 000 bytů na krátkodobé ubytování. Zbytek bytů, tedy pouze necelých **6 000**, je nabízeno celoročně (to odpovídá cca. **1 % bytového fondu Prahy**, který čítá kolem 600 000 bytů). V Praze 1 je to kolem 3 800 bytů.

REALITA



1/2 bytů

je sdílená ekonomika.

Kolem poloviny všech bytů na krátkodobý pronájem je tedy stále sdílená ekonomika. Poskytovateli tohoto typu ubytování jsou z drtivé většiny soukromé osoby, pro něž krátkodobý pronájem představuje pouze přívýdělek, nikoli primární zdroj obživy. Vedle nich existují majitelé bytů, kteří jsou podnikateli v oblasti ubytovacích služeb. Pro všechny tyto subjekty již existuje řada pravidel a povinností, které musí dodržovat (odvod poplatků z pobytu poplatků, placení daní a odvodů apod.). Město a stát především musí tato pravidla začít lépe uplatňovat a vymáhat jejich dodržování.

V Praze ubytování přes digitální platformy směřuje k vyrovnanému systému a dochází k jeho profesionalizaci.

Turisté přijíždějící přes digitální platformy na ubytování v soukromí jsou pro město zátěží.

Turismus má pozitivní přínosy pro město i občany – ať již se jedná o turisty ubytované v hotelech či v soukromí. Přínosy jsou pro veřejné finance v podobě poplatků, ale také rozvoj místního podnikání (restaurace, obchody, služby) v místě, kde jsou turisté ubytováni.

Z analýzy zpracované Úřadem vlády (2018) vyplývá, že segment krátkodobých pronájmů má potenciál přinést jen za místní a lázeňské poplatky do rozpočtu hlavního města Prahy až 50 milionů ročně. Při poplatku 50 Kč/noc by toto číslo mohlo vzrůst až na 160 milionů ročně.

Podle studie Airbnb utratili turisté ubytování přes tuto platformu za rok 2017 přes 8 miliard korun. z toho 34 % v místních restauracích a kavárnách. 66% všech zahraničních hostů přes platformu Airbnb v ČR cestovalo v roce 2019 s rodinou.

Pouze klienti členských firem asociace ČAPUS odvedli na poplatcích z pobytu téměř 6 milionů Kč. v roce 2019. Členové asociace spravují přitom kolem 710 bytů.

MÝTUS 2

**50 milionů
Kč**

ročně pro město
na poplatcích



**8 miliard
Kč**

za rok utratili turisté
ubytování přes Airbnb

REALITA



MÝTUS 3

Turisté, přijíždějící do Prahy, ubytování v soukromí typu Airbnb, jsou problém pro místní obyvatele a město. Je třeba tento příliv turistů omezit.

REALITA



Ubytování v soukromí je globální trend a nový životní styl cestování

Cestování touto formou je globální trend. Této nabídky ubytování využívají především návštěvníci, kterým ubytování v hotelech nevyhovuje – tedy ti, kdo vyhledávají autentické zážitky, chtějí poznat dané místo a život místních obyvatel. Důvody mohou být i finanční – ubytování v hotelech je pro některé cestovatele nedostupné.

Především tzv. „mileniálové“ preferují ubytování v soukromí, jde o nový životní styl cestování do zahraničí, poznávání nových míst i cestování za prací. Spíše, než tento trend uměle omezovat a regulovat, je dobré ho dobře pochopit. Na základě toho lze stanovit pravidla a podmínky pro provozování takového druhu ubytování. Formou osvěty a edukace majitelů bytů by potom tato pravidla měli zástupci města a státu komunikovat a vyžadovat jejich dodržování.

Pro podnikání v oblasti krátkodobých pronájmů je třeba vytvořit regulaci a pravidla.

Pravidla již existují ve stávající legislativě. Je třeba se zaměřit na jejich vymahatelnost a uplatňování. Důležitá je také osvěta vůči majitelům bytů, aby znali své povinnosti a rizika plynoucí z jejich nedodržování.

V tom je asociace ČAPUS připravena pomoci městu a státu.

MÝTUS 4



Pravidla již existují. Je třeba vymáhat jejich uplatňování.

REALITA



MÝTUS 5

Regulace krátkodobých pronájmů v zahraničí měla dobré výsledky. Můžeme se tím inspirovat.

REALITA

**Tvrdá regulace
Může zapříčinit přesun
pronajímatelů do šedé
zóny.**



**Cestou je edukace a
osvěta o pravidlech a
jejich postihu.**

Moc tvrdá regulace v řadě míst nefungovala. Jejím výsledkem byl naopak přesun řady pronajímatelů do šedé zóny (např. cestou registrace falešných jmen hostitelů, řetězení registrovaných firem či registrace jednoho bytu prostřednictvím více digitálních platforem).

Příkladem je New York, kde došlo k zavedení jedné z nejpřísnějších regulací (ta zakazuje krátkodobý pronájem, pokud není majitel bytu v danou dobu přítomen, tedy není možný pronájem celého bytu). Podle ekonomické studie univerzity McGill tam vloni pocházelo 68 % příjmů z nelegálních krátkodobých pronájmů.

Cílem Prahy by měl být přesun co nejvíce bytů z „šedé zóny“ do legální zóny, což povede k tomu, že se části majitelů bytů tato činnost přestane vyplácet a tak přejdou zpět na dlouhodobé pronájmy. K tomuto mohou dojít majitelé bytů sami.

Zároveň by ve výsledku došlo ke zvýšení příjmů veřejných rozpočtů z tohoto sektoru. A cestou k tomu je uplatňování stávajících pravidel a vymahatelnost práva. Tvrdá regulace by mohla mít spíše opačný efekt, jak ukazují příklady ze zahraničí.

V důsledku krátkodobých pronájmů bytů dochází k vybydlování centra Prahy.

Centrum Prahy se vybydlovalo už před příchodem Airbnb na český trh. Důvodů je řada, mezi nimi infrastruktura a podmínky pro život – je tam málo zeleně, špatné parkování, nedostatek škol a školek, málo prostoru pro aktivity s dětmi. Z výše uvedených důvodů mají lidé v centru tendence svůj byt nabízet k pronájmu a odcházet za bydlením jinam. Krátkodobé pronájmy jsou tedy spíše důsledkem, než příčinou.

MÝTUS 6



**Krátkodobé pronájmy v
centru Prahy
jsou důsledkem, ne
příčinou vybydlování.**

REALITA



MÝTUS 7

V důsledku krátkodobých pronájmů bytů dochází ke zvyšování nájmu.

REALITA



2 %

pražských bytů není cenotvorné množství.

Za to, že rostou ceny nájmu, nemůže ubytování přes digitální platformy. Například v Praze vzrostlo tržní nájemné mezi roky 2000 a 2008 o 48 %, a to tady Airbnb neexistovalo.

Celkový počet bytů, které jsou skrze platformu Airbnb plně využívány ke krátkodobému pronájmu, je pouze cca 2 % ze všech pražských bytů. Pokud hovoříme o bytech, které jsou rezervovány alespoň po dobu šesti měsíců v roce, je tento podíl necelých 0,35%. To není cenotvorné množství.

Na nedostatek bytů na trhu mají vliv také tyto faktory (CETA): Využití bytů jako kanceláře, nevyužitá výstavba (300 domů v Praze), koupě nemovitosti jako investice.

V důsledku krátkodobých pronájmů bytů dochází k nedostatku bytů na trhu.

Mnohem výrazněji se na nedostatečné nabídce bytů podepisuje pomalá výstavba nových bytů. A za tu může především byrokracie, jelikož jsou komplikovaná pravidla stavebních projektů. Na nedostatek bytů na trhu mají vliv také tyto faktory (CETA): Využití bytů jako kanceláře, nevyužitá výstavba (300 domů v Praze), koupě nemovitosti jako investice.

V Praze je celkem přibližně 600 tisíc bytů. V systému Airbnb a dalších podobných portálech je zapojeno jen cca 2 % bytů.

MÝTUS 8

REALITA



Pomalá výstavba se podepisuje na nedostatečné nabídce bytů v Praze.



MÝTUS 9

Cizinci ubytovaní v krátkodobých pronájmech jsou problémem pro místní obyvatele, především v centru Prahy. Sousedům vadí např. hluk v domě, rušení klidu a nárůst množství domovního odpadu. Nemají na toto chování přitom žádné páky.

REALITA



Krátkodobé pronájmy lze provozovat férově a transparentně. Bez negativních dopadů.

Tam, kde majitelé bytů na krátkodobé pronájmy fungují férově a transparentně (tedy např. klienti firem sdružených v asociaci ČAPUS) mohou uplatňovat řadu nástrojů, jak eliminovat případné negativní dopady turismu v domech (např. kontrola hluku, hlášení problematických hostů, spolupráce pronajímatele se sdružením vlastníků bytů, spolupráce s policií apod.).

Členové naší asociace se zaměřují na správu bytů v dobrém stavu, zrekonstruovaných a moderně vybavených. Takové byty vyhledávají většinou slušní a bezproblémoví turisté.

Majitelé sousedních bytů / sdružení vlastníků nemají nástroje, jak přinutit turisty v domě dodržovat pravidla (např. eliminovat hluk v nočních hodinách).

Pokud majitelé bytů, kteří provozují krátkodobý pronájem, fungují transparentně a férově, dodržují pravidla v domě.

Asociace ČAPUS prosazuje transparentní podnikání majitelů bytů a dodržování pravidel v domě. Pomáháme trh s krátkodobými pronájmy kultivovat.

Proto nemáme na byty našich členů téměř žádné stížnosti. Sousedé totiž vědí, s kým případný problém řešit a naše správcovská firma ho skutečně vyřeší.

MÝTUS 10



Prosazujeme transparentní podnikání a dodržování pravidel.

REALITA



Majitelé sousedních bytů v domě by měli mít silnější práva a možnost tento typ ubytování v domě zakázat.

MÝTUS 11

Šlo by o zásadní zásah do soukromého vlastnictví a omezování svobodného podnikání. Majitelé bytů by ale měli se sdružením vlastníků bytů spolupracovat, svou činnost v domě ohlašovat a dodržovat pravidla sousedského soužití.

Asociace ČAPUS prosazuje transparentní podnikání majitelů bytů a dodržování pravidel v domě. Má také nástroje, jak jejich porušování omezit (spolupráce s policií, nasazení hlukoměrů apod.)



Spolupráce mezi majiteli bytů a SVJ. Nikoliv právo SVJ podnikání zakazovat.

REALITA

MÝTUS 12

Město potřebuje mít od digitálních platforem přesné informace o hostitelích, hostech a bytech. Nelze efektivně vybírat poplatky a daně, když se neví od koho.

Naše klienty informujeme o jejich povinnostech. Naše členské společnosti podnikají férově, platí daně a odvody. Souhlasíme s tím, aby subjekty nabízející ubytování v soukromí poskytovaly informace o hostitelích městu pro snazší dodržování pravidel. Tak může dojít k eliminaci „šedé zóny“.

REALITA



Souhlasíme s poskytováním informací o hostitelích městu.



NÁŠ NÁVRH PRO STANOVENÍ PRAVIDEL A REGULACÍ

- Nastavení **pravidel** v bytech určených pro krátkodobé pronájmy – měřiče hluku (Point by minute – dálkově zaznamenává a upozorňuje na hluk v bytě), domovní řád v angličtině v bytě i na profilu hostitele, hasicí přístroj v bytě, kouřové a CO hlásiče, označení na dveřích bytu včetně mobilu a mailu na odpovědnou osobu, označení zvonku, označení schránky.
- Propojení finanční správy **s registrem DPH v EU**, kde bude zřejmé, komu v ČR jsou placeny provize z pronájmu. Tímto krokem se jasně odkryjí všichni hostitelé v šedé zóně. Nařízení, které bude platit od roku 2021, stanovuje povinnost poskytovat informace o zákaznících společností, které poskytují služby elektronicky (čl. 47a a násl.). Nařízení odkazuje na zvláštní režim MOSS, tedy právní režim pro elektronicky poskytované služby, který využívají Airbnb, Amazon, Booking.com atd.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32017R2454&from=CS>
- Vytvořit **jednotný registr** ubytovatelů. Přístup by měl finanční úřad, městská policie, odbor městských poplatků, živnostenský odbor, cizinecká policie. Registr by byl provázaný a pokud bude nahlášena živnost v tomto oboru, budou kontroly cíleně směřovány na tyto provozovny. Cílem je mít sladěné databáze.
- Jasně **definování** krátkodobého ubytování a sdílené ekonomiky, aby bylo jednoduše odlišitelné od dlouhodobému pronájmu.
- Vytvořit **klientské centrum** magistrátu, které bude ve spojení s hostiteli. Cílem by bylo pomoci řešit nastavení, problémy a ulehčení celého procesu. Registrace musí být pokud možno jednoduchá a jednotně organizovaná.



Kontakt:

www.capus.cz, info@capus.cz

3/2020