

Skradte si čekání na další díl podkástu na našem webu vdvojitvst.cz a najděte si tam to nejvíhodnější financování vašeho vysněného vozu.

Volkswagen Financial Services

Krátkodobé pronájmy začínají po cestovatelském propadu covidových let znovu dělat vrázky turisticky populárním městům.

Rada z nich čelí negativním důsledkům tohoto typu biznisu, omezováním krátkodobých pronájmů na platformách jako je například RPNB.

Na posledy se k takovému kroku rozhodla itálská Florencie, přísnější regulací chce mimo jiné ulevit krizi bydlení a uvolnit víc bytů pro obyvatele města.

Už dříve zavedli striktnější opatření třeba New York, Londín, či Barcelona.

I v Česku padl v minulých dnech důležitý verdict, který se krátkodobých pronájmů týká.

Jak by mohl ten totip podnikání do budoucna ovlivnit, a proč aktivisté označují rozhodnutí za přelomové?

Je Pátek 6. října, tady je Lenka Kabrhelová a 5.59. Spravodajský podkást se znam zpráv.

Vojtěch Gavrínek, reporter se znam zpráv. Ahoj Vojto.

Ahoj, dobrý den, děkuju za pozvání.

Vojto, ty si informoval o jednom důležitém rozhodnutí Pražského magistrátu, které by se mohlo propať do toho, jak úřady uvažují o krátkodobých pronájmech, které navízejí třeba platformy jako je RBNB nebo další podobné služby, o co přesně šlo.

Na konci srpna magistrát hlavního města konkrétně jeho stavební úřad vydal rozhodnutí, kterým potvrdil předchozí rozhodnutí stavební úřadu Prahy 1, které bylo z února letošního roku.

A v tom rozhodnutí se píše, že Město Prahy by tu v Junkbanově ulici porušuje stavební zákon, tímže tam provozuje krátkodobé pronájmy a v tomto konkrétním případě šlo o RBNB.

Že se tím tady dopouští přestupku, že má zaplatit pokutu, ale hlavně, že to má okamžitě nechat.

No a důležité je to, protože toho rozhodnutí magistrátů na rozdíl od rozhodnutí Prahy 1 je pravomocné, magistrát v tomhle případě plní roli od vládní instance.

Pojďme se podívat na místo, jaký typ nemovitosti je v tomhle případě ve hře.

Ty si tam byl, popiš nám, kde ten byt přesně je, v jakém je domě a tak dále.

A pro cestu pro najmy vlastně stal tak velký problém.

Jugmanová ulice je v úplném centru kousek od národní třídy vlastně a je to klasický pěkný činžovní dům v centru Prahy, kde svěžecko, takže v jednotlivých bytech bydlí majitelé nebo dlouhodobí nájemníci.

A pokud vím tak tenhle konkrétní byt v šestém patře s balkonem velký přes 100 metrů hodně, tak tenhle konkrétní byt jako jediný v tom domě slouží ke krátkou dobu pro najmy a v těch ostatních se normálně bydlí.

To svěžecko s tím majitelem podnikatelem už vlastně roky více méně bojuje.

Dělají si různé i neshody, jasně o tom obě strany mluví.

Člověková svěžečka například velepouje navchoduje dveře papíre, na kterém upozorní ty turisti, že tam je to rbn byt nelegální.

Volají na něj policie, když jsou hluční, konfrontují ty samotné turisti, říkají jim, že by tam neměli bydlet.

Tě turisti si na to stěžují v potom v recenzích.

A tě jsou seď nebo tě majitele dlouhodobí nájemníci si stěžují na to samé, na co řada jiných kritiků.

Kdybych pro najmu to znamená, že tam jezdí hlavně mladí zenci, kteří se opí, že jsou hluční, chodí

domů pozdě v noci, budí jsou se,
protože neví kde vresně ten byt je, neví jak fungují zvonky, jechávají po sobě, nepořádek,
bluveli o tom, že si tam tahají prostitutky a tak dáno.
Byt je určený k bydlení. Mě všichni, kdo v domě bydlíme a chceme mít klid, chceme prostě ten byt
užívat jako byt.
Nechceme, aby v noci přišli escorty, aby pak ty tělesné pracovnice křičely o pomoc, aby bylo pořád
na chodbách na blito.
Aby se vraceli ráno opilí v nákupním košíku, který tlačí ten nejméně opilý kolega.
Aby vás pravidelně vytápěli, protože neumí používat bydet. To vám prostě normální nájemník neudělá.
A takhle to fungovalo už asi poslední 3 roky.
No a co na kritiku říká majitel bytu? Ty si mluvil, jak si to zmínil s oběma stranami, kdo to je a jaký
ty podnikání v realitách provozuje?
Tehle případ je takový skoro ikonický, tím, že majitel jistý Pavel Praháš si založil malou firmu,
přes kterou chtěl nakupovat byty v centru Prahy, pro najímat je přes Airbnb a tím vydělávat.
On sám mi řekl, že v Praze vůbec nebydlí,
ale ta firma jeho je spojená se dvěma drahými adresami v centru Prahy
a několik dalších bytů si zřejmě pronajal, aby jednímhle způsobem dál pronajímal,
když teoreticky je možné, že některé vlastní jako fyzická osoba.
Každopádně on na sebe už v roce 2019 upozornil tím, že natočil video,
ve kterém se představil jako podnikatel, který provozuje krátkodobé pronajmy
v čtyřech, tehdy čtyřech luxusní bytek v centru Prahy.
Dobrý den, na jméno je Pavel Praháš a vítám vás zlešen apartmán.
Jsme rodiná společnost, která se zaměřuje na krátkodobé pronajmy.
Primárně se soustředíme turistické centrum Prahy 1,
kde provozujeme další čtyři luxusní apartmány.
V letošním roce celkově ubytujeme 1500 turistů z různých koutů světa.
A kde žádal investory, vlastně prodával dlhopisy,
žádal je o 13 milionů korun na náku právě toho dle bytů v Jungmanové ulici
a od začátku otevřeně říkal, že to pouze biznis nic jiného.
Tato investice nám dopomůže kterbám 8 milionů v roce 2020
a potencionálně 12 milionů v roce 2021.
V příštím roce ubytujeme pravdě pro mě až 3000 turistů.
Takže to vlastně otevřeně deklaroval, že ten byt chce pronajma.
A vlastníci další bytů si tedy začali stěžovat,
jak ten postup vypadal, kam se obrátili.
A na základě čeho vlastně, na základě toho,
že zjistili, že pro něj spolůžití nemožné, nebo jak to fungoval.
A se bych měl vyset ten základní princip rozdíl mezi bydlením a ubytováním.
Bydlení je dlouhodobé.
Už je tam bydlet v tom bytě majitel nebo nájemník,
který typický úze výrá smlouvu na 10 nebo spíš roky.
A ubytování je služba, kterou poskytují hotely, ubytovny a podobně.
A potřebují na to učitě posvědčení úřadů.
No a jestli ten byt užděvaný v souladu z Kolaudací,

který tom posuzuje stavivní úřad.
Takže ti sousede se v roce 2021 v srdnu obrátili na místní stavivní úřad,
dali mu nějaké podklady a tvrdili,
že tedy ten byt je používaný v rozporu z Kolaudací.
V řidinu 2022 tam přišli úředníci se na to fizitky podívat
a dokonce majtel přité kontrole přiznal,
že ten byt občas krátkou doby pronajíma
a v únoru 2023 místní stavivní úřad mu tohle zakázal.
On se odvolal na konci srdna 23. Magistrát to rozhodnutí potvrdil.
A co to rozhodnutí, který přesně znamená,
musí se teď podnikatel své aktivity vzdát,
když došli úřady k závěru,
že ten byt není používaný v souladu s tím, na co byl z Kolaudován.
Co toho přesně vyplíva?
Teď je můžou pokutovat a tímhle způsobem vymáhat,
aby přestal porušovat zákon.
Zatím musí zaplatit pokutu 20.000 korun,
ale úřad sám v tom rozhodnutí napsal,
že je to pokuta symbolická,
jenom, aby toho nechal,
aby toho zákonu můželi ta pokuta být až půl milionu korun.
Když jsem s tím majitelem před několika dny mluvil,
tak on mi tvrdil, že už od jera krátkodobu je pro nájmi nedělá,
potom coho na to ty úřady upozorněli,
že by ty pro nájma dlouhodobě,
to znamená v souladu s Kolaudování.
Nys jsem se obtal, na jak dlouhodobu je tedy pro nájma,
tak nebyl skopné odpověď, řekl,
no, měsí, dvě, tři.
Tak nebo to pro nájma, to je.
Prostě, dvě, tři, dvě, tři, dvě, tři, dvě, tři, dvě, tři, dvě,
Takže, jako dobrý, je to nepronímáme krátkodobě,
pro náj máme to dlouhodobě, no,
pro náj máme to dlouhodobě, no,
v podstatě.
Jako, kolik, kolik se tam za postaní rok měli nájmiíku?
Ještě se jako,
celkem, co je to jedno,
a samého takhle sem musím jako spovídat.
Prostě, pro náj máme to jako dlouhodobě,
je to prostě fakt,
a ne, to šikou papírám o podložení,
takže, to,
takže, to,

takže, to,
papírám o podložení, takže,
tak jest to prostě, no, nevím,
jestli to nájmíku, chcete nájmíku,
nebo jako to, jak my jsou představují.
No, a kolik jste jich, které nám měli?
No, měli jsme jich tam,
tak akorát, aby to nebylo krátkodobě.
Tak mi to prozdrajte,
tak já nebyli 3, nebo jich bylo 20?
No, byli 3, tři, no.
Ale evidentně, no, není pravda. Ustvěčového potál RBNB,
kde mu turisté píšou desítky recenzí,
když jsem ho s tím konfrontoval,
tak mi říkal úplné nesmysli.
Mluvil o tom, že
svůj profil na RBNB někomu prodal,
a že nejví co se tam děl, že ho to nezajímá.
Když jsem se hoptal, jak může někdo
jeho jménem, z jeho fotkou pro nejmat,
jeho byt, tak vžádoval,
že přece může někomu jinému prodát svůj profil.
Já si myslím, že si prostě letosná jáře,
když to začali natvrdo řešit úřady,
takže smazal ten starý profil
na výjadu.
No a kromě toho samozřejmě
vidíte jsou sedé, že každý víkend
mají u doméně nové návštěvníky.
Druhá věc je, že tohle konkrétní rozhodnutí
týká jenom jednoho bytu v té jankmanové ulici,
kromě toho má byt myslíkový ulici,
což je samozřejmě taky prestižní adresa
v centru, a minimálně v minulosti
pronajímal i další byty, třeba vřeznické,
které si zřejmě sám dlouho od obě
pronajal, nebo má nějakou dohodu
týká ulici, který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,

který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
který je třeba týká ulici,
jak velký problém v tuhle chvíli krátkodobé
pronajmi představují,
jestli se dá tedy mluví to problém.
V Českou právě teď zniká nová legislativa,
částečně reaguje na Evropskou legislativu,
přihlášejí ministerstvo pro místní rozvoj,
teď je to v mezirezortním připomínkovém řízení.
Podle téhle nové legislativy,
pokud projde budou ti podnikatele
nějakým způsobem registrování,
budou muset označit ty byty,
budou muset to podnikání přiznat.
A já si myslím, že ministerstvo
je takový jako druhotných problém
a to je, že většina těch podnikatelů
z toho neplatí daně a neplatí poplatek za pobyt.

Ministerstvo to má nějaká statistiky,
že to je asi 70% z nich.
Ten poplatek za pobyt
většinu jsou asi desítky korun za každou noc,
které se platí té konkrétní obci,
takže o tyhle peníze tam města přichází
a ministerstvo si o to slibuje,
že vyberé asi 330 milionů korun
navíc.
Ale já myslím, že ten hlavní problém úplně jiný.
Je to v první řadě růst cen bytu,
je to růst cen nájmu,
je to vyliďňování center historických měst
a samozřejmě jsou to i ty sůsobské problémy.
No, kdybych měl říct nějaká čísla,
tak v Praze se li to skvětnu
přes AirBnB pro nemělo asi 5600 bytů.
K tomu jsou samozřejmě
další platformy jako Booking
nebo TripAdvisor.
Existuje vlastně důkaz toho,
že to ovlivnil ty ceny, protože
v době covidových restrikcí,
nefungovali tak podle odbodníku,
které oslovila čiská tisku a kancář
klesli cen nájmu v centru Prahy
asi o 25 až 30%
a v celé Praze asi o 10 až 15%.
Vojto, ty se s tímhle tématem zabíval
už i v minulosti.
Jsou všechny krátkodobé
pro nájmi automaticky problematické
nebo se objevili i nějaké
pozitivní případy.
Ty si jeden před časem přinesl, je to tak?
Já jsem před časem psal o domu
v centru Prahy, kde se nějakým způsobem
dohodli a v podstatě
tě podnikatele část toho zisku
investovali do údržby toho domu
se platil nějaké rekonstrukce,
nové dveře a podobně.
Takže v podstatě o ty vydělky
se částečně rozdělili se sými sousedy,

kteří tam dál chtějí žít
v centru Prahy.
Ale ani tam nejsou všelijak spokojení
to, že bydlíte faktycky v hotelu,
kde potkáváte každý den
jiné cizí lidi a tam skorošně těch bytů
v tom domě pro najmaných tímle
to znamená, že třeba pravdělně
potkáváte cizí opilé lidi
pod lidem různých drog a podobně
a prostě některým těm majitelům
nebo nájemníkům
ten finančným příjem za to nestojí.
Florencie přistoupila k zákazu
krátkodobého pro najmu obytování
místní úřady, se tak snaží
uvolnit byty pro obyvatele města.
Podle starosti Daria Nadele
tak Florencie reaguje
na výrazní náru
spočtu krátko robích pro najmu
posledních letech.
Zatímco v roce 2016
bylo ve Florenci
neceli chcestisí zbytu
registrovaných na Airbnb
denes ich je více než 14 tisíc.
Všichni se schodují, že turismus
získal na masovosti díky levným letenkám
nebo sdílenému ubytování typu Airbnb.
Tyto platformy se chystámne
sto regulovat.
Protože
můžete přísněni podmínek
pro Airbnb a další krátko doby
pro najme, kde majitel
nemovitosti na příklad toho bytu
se musí registrovat
a musí dokonce v čase pro najmu
být přímo v tom bitě
musí tam být obytování
s těmi ještě
být chce krátko doby pro najmou
takto učinit

bouze dvěma osobám
takže toto je praktický zákaz
dohle Airbnb
jaký z těch úplinulých let známe.
Děakřeší regulaci velká
světová města a třeba
turistické metropole kamíří
miliony lidí a ty krátko doby
pro najmi na jednu stranu jsou
často výtáním zdrojem prímů
ale na druhou stranu
působí ty negativní efekty
o kterých si mluvil tlačí cenninajmu
nahoru vlastně vytlačují
turistických měst, život
a místní obyvatele
a třeba na nich i unikají
některé daňové příjmy
do těch kas místných
jak se to ve světě řeší?
Řeší se to dnes a deně
se můžeme dočišit o nových regulacích
některá města to omezila počtem
dní v roce kdy je možné
ten být krátko doby pro najma
takže například v Amsterdamu
je to myslím 30 dní
v Londyně 90, v Paříži 120 dní
takže to spolubidlení je možné provozovat
jenom v bytě, kde majitele skutečně bydlí
protože já myslím, že můžeme řídi,
že Airbnb a Booking
ale zponti zakladatele to zakládali
s viděnou zysku jako bisnis
je to už nějaký podnikatelský záměr
ale obecně je to prodáváno
jako spolubidlení z dílení bytů a tak dále
a samozřejmě na začátku
teda myšlenka byla a spoustu lidí to
také tímhle způsobem
provozuje
myslím, že to je legitimní
i na několik měsíců
takže ten byt někomu poskytnete

třeba i za peníze
a to myslím ani nikdo nespochybňuje
takže kdyby to bylo vás zané na to,
že v tom bytu máte třeba trvalé bydliště
tak mi to přijde jako dobré řešení
a zpět k Praze dá se tedy čekat,
že ta snaha o regulaci krátkodobích pro nájmu
bude do budoucna posilovat
třeba i mimo ten zákoný rámec, který se načel předtím
jsou tady
dva přístupy, které dou do velké míry
proti sobě. Jeden z nich teď
radí ministrstvou ponemistní rozvoj, o tom jsem trochu mluvil
a to má vlastně
zaučel to legalizovat dá tomu nějaká pravidla
dohlížet na jejich dodržování
a především lepší výběr daní
a pak je tady druhý přístup,
který radí nebo hodně vydělní
je v tom spolek znesitelné bydlení Centru Prahy
ve kterém je hodně právě obyvatel
z Centra Prahy
ale který také podpode třeba Arnica
z poustu různých neziskovek levitsových uskupení
nebo konkrétních svěček
a tento druhý postojter Arrika
že krátké době pronájmy jsou nelegální
zákony na to máme
typicky je to ten stavibní zákon
a že bůze potřeba to důvůs lidně
důkladně vymáhat
na to rozhodnutí, o kterém jsme se nezbavili
tak dává za pravdu právě
zpíš tomu druhému přístupu
zbunová případek byly vyrány výzvy
a ty majitele to zaneštali
takže
v tějí pitech opravdu bydlí
To nás velmi těší, protože
to je jedno doší
to je nejedno doší řešení
že Vajdal uzná, že teda být služ
bydlení a bytlením
nebo měm neká bytlet někoho vnájmu

tak by to mělo být
konkrétně hlavní představitel
spolku snesitelné bydlení
v centru Prahy, to je Petr Městecký
který dřív vystupoval hlavně jako aktivista
v tomhle směru tak dnes na částečný malý uvazek
pracuje pro radnici Prahy 1
a pomáhá se pisovat z tížnosti
Bombardu je stavět mě úradne
bo dnes se s ním spíš spolupracuje
a tvrdí, že takových podobných rozhodnutí
bude mění přibývat
takových případů už řeší desítky
většina z nich zatím dostpila
jedom k tomu prvo instančímu rozhodnutí
to znova nepravomocnému
a tě podnikatelé toho budsku ještě nechaly
a prohnali třeba ten by dlouhodobě
nebo je čeká podobné rozhodnutí toho na řízeného orgánu
jako útady toho bytu v Jungmanové ulici
Po těžkoj prdně
reporter se znam zpráv
děkujeme
a to je z pátečního vydání podkástu
5,59 vše
děkujeme, že jste na nás našli čas
vratte se za našimi epizodami kdykoli
k dispozici jsou vám i o víkendu
všechny najdete na seznam zprávách
ve všechny podkástových aplikacích
i na platformě podkásty CZ
Pokud pro nás máte nějaký vzkaz
či nápad
Píšte nám naše adresa je za minutu 6
za vynáč soz.coz
jsme i na sociálních sítích Instagram
a Twitter
čili X
To byla Lenka Kabrhelová
Těším se ponděví