



Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s.



Ubytování **není** bydlení

aneb

Na kolaudaci **stále** záleží!

Pozice spolku k současné situaci

Ing. Petr Městecký

předseda výboru spolku

Praha, 11. 5. 2026



Obsah:

- Situace
- Komplexní problém v souvislostech
- Správně pojmy, srovnání
- Právní názor
- Stávající legislativa
- Rozhodnutí a judikáty
- Podpůrné materiály
- Praxe: ① Podnět – ② Rozhodnutí – ③ další
- Dotazy

Situace:

Občanský zákoník

Stavební zákon



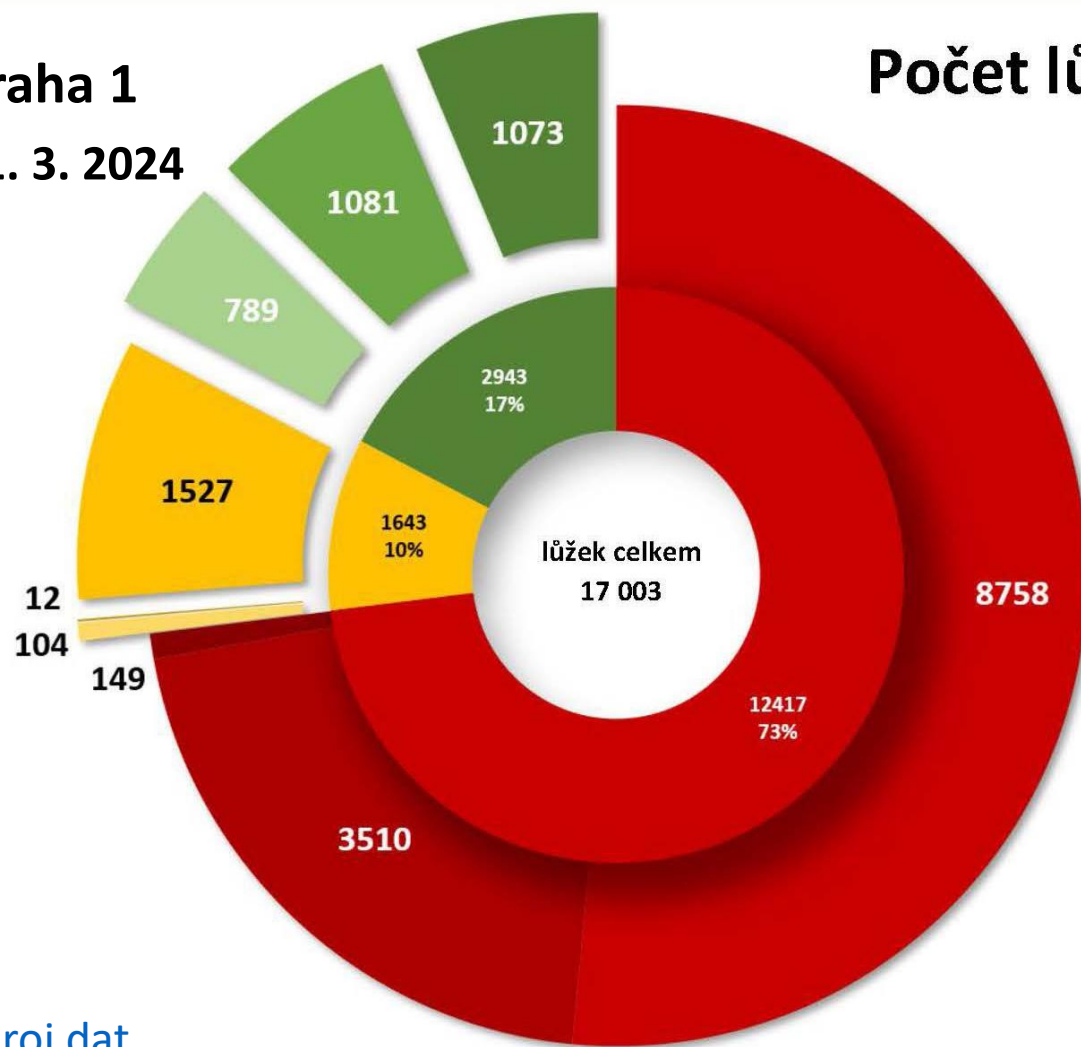
Komplexní problém v souvislostech



Současný stav **není legální**, je potřeba řešit **příčiny**, nikoli **následky**. Zákony musí platit pro každého, **bydlení není ubytování**. Pro ubytované máme legální ubytovací kapacity.

Situace:

Praha 1
31. 3. 2024



Počet lůžek k poskytování úplatného pobytu dle typu stavby

bytový dům	8758	12 417
objekt k bydlení	3510	
rodinný dům	149	73 %
stavba pro administrativu	104	1 643
průmyslový objekt	12	
jiná stavba	1527	10 %
víceúčelová stavba	789	2 943
stavba občanského vybavení	1081	
stavba ubytovacího zařízení	1073	17 %
lůžek celkem	17003	

[Zdroj dat](#)



Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s.

Je potřeba regulace airbnb?

✘ NE

V současné bytové krizi není potřeba čekat na nové zákony či vymýšlet, jak umožnit jiné využití tak vzácné komodity, jako je byt. Dle platných zákonů má (musí) byt sloužit k bydlení, airbnb není potřeba zakazovat, neb dávno zakázané je. **Regulace existuje, není potřeba ji vymýšlet. Stačí vymáhat současné zákony!**

! POZOR na ty, co tvrdí že ANO!

Obecné opakované tvrzení^{*)}, že airbnb je potřeba zakázat je **záměrně zmatečné** a má vyvolat dojem, že ČR je jedna z posledních zemí, kde airbnb není regulováno a že to musíme rychle napravit, přijmout zákon, který airbnb „konečně“ reguluje a tím vlastně legalizuje. **Stačí vymáhat současné zákony**, ne přijímat nové a ani ty následně nevymáhat.

^{*)}Kdo to tvrdí? Například Petr Hlaváček v [Echo24.cz](https://www.echo24.cz) , Filip Dvořák v [iDnes.cz](https://www.idnes.cz) a plno dalších.

Je potřeba užívat správné pojmy:

**bydlení
manželka
etanol**



**ubytování
milenka
metanol**

Srovnání:

Kdepak,
českej vermut. Musíš ho
podávat podchlazenej a
s citronem.

**Chuťově rozdíl
nepatrnej, cenově
značnej.**

**Cinzano!
Výborný.**

Vrchní, prchni

Scénář: Zdeněk Svěrák

Režie: Ladislav Smoljak



Právní názor:

*Bydlení je základní lidská potřeba (státem i obcemi podporovaná), „airbnb“ **není** krátkodobý pronájem, ale **podnikání v oboru poskytování ubytovacích služeb**, které je řešitelné současnou legislativou (SZ, ŽZ, ...).*

 Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s.



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

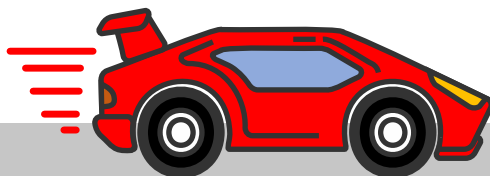


Právní názor:

NEJDE o NEPŘIJATELNÝ zásah do vlastnického práva majitelů bytů! Žijeme v demokracii, se svým majetkem si může každý **nakládat jak chce!**

Ano **může**, ale vždy pouze v souladu s platnou legislativou!

Majitel automobilu také **nemůže** v obci jezdit vyšší, než povolenou rychlostí.



Stávající legislativa:

- Stavební zákon

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. / [§ 230 \(1\)](#) /

Ubytování není bydlení

- Živnostenský zákon

Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů. / [§ 17 \(4\)](#) /

Rozhodnutí a judikáty:

- Rozhodnutí MHMP č. j. [1003279/2021](#) 29. 7. 2021
*„... Právě **určenost** k trvalému bydlení činí rozdíl mezi bydlením a ubytováním, protože zohledňuje i jiné oblasti, jejichž dodržování je v kompetenci stavebních úřadů ...“*
- Rozsudek MSP č. j. [6 Af 20/2020- 28](#) 19. 8. 2021
*„ ... Ustanovení o nájmu bytu lze na vztah poskytovatele ubytování a zájemce aplikovat jen v případě, že **účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce** ... potřeba **bydlení** nespočívá pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině ...“* **Airbnb je podnikání**

Rozhodnutí a judikáty:

- Rozhodnutí MHMP č. j. [1823795/2023](#) 30. 8. 2023
*Potvrzení rozhodnutí Stavebního úřadu P1, kterým byl vydán “**zákaz nepovoleného účelu užívání stavby ve formě zákazu poskytování ubytovacích služeb, včetně zákazu umožnění takového užívání jiné osobě**”*
- Rozsudek NS č. j. [26 Cdo 2128/2023-182](#) 26. 9. 2023
„ ... přenechává-li nájemce pronajatý byt třetím osobám k rekreaci nebo jiným zjevně krátkodobým účelům, užívá ho k jinému účelu než k bydlení (zajištění bytových potřeb), porušuje tím své povinnosti nájemce bytu ... může mu pronajímatel nájem bytu vypovědět ...“

Podpůrné materiály:

- Metodická informace [MPO č. 5/2022](#) 9. 6. 2022
- Metodická pomůcka [MMR](#) 10/2024
- Metodické stanovisko [MV – GŘ HZS ČR](#) 10/2022

Podpůrné materiály podrobněji:



- Metodická informace **MPO č. 5/2022** 9. 6. 2022

*„... Označení provozovny **slouží primárně pro orientaci a informaci zákazníků** ... je proto logické, že musí tuto orientační a informační funkci splňovat ... bez problémů se tak za označení odpovídající zákonu bude považovat informace umístěná zvenku na plášti budovy ... **pokud není možné označení na plášti domu, pak je vůbec otázkou, zda by měl mít podnikatel v takovém objektu provozovnu ...***

Airbnb je nutné klasifikovat jako ubytovací službu, nikoli pronájem.“

Podpůrné materiály podrobněji:



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

- Metodická pomůcka **MMR**

10/2024

*„... Byt či rodinný dům **nelze samovolně využívat k poskytování ubytovacích služeb**, neboť tím ze strany vlastníka stavby dochází k užívání stavby v rozporu s jejím povoleným užíváním ...*

Přestupku dopustí ten, ...kdo užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (301 (1)g), ...kdo užívá jednoduchou stavbu v rozporu s povolením SÚ nebo užívá jednoduchou stavbu v rozporu s rozhodnutím o změně v užívání podle § 244 SZ (§ 301 (1)h).

Lze uložit pokutu do výše 1 000 000 Kč.

Podpůrné materiály podrobněji:



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY



- Metodické stanovisko MV – GŘ HZS ČR 10/2022

„... Primárním cílem je zajištění odpovídající míry požární bezpečnosti pro občany ... zásadní rozdíl mezi bydlením a ubytováním je v tom, jak osoby, které tyto prostory užívají, objekt znají a jak rychle a efektivně budou schopny v případě požáru reagovat. U budov určených pro ubytování je proto nutné předpokládat, že osoby, které je užívají, nemusí detailně znát dispozici budovy, rozmístění únikových východů a únikových cest apod... „

Praxe

① **Podnět** (detailní specifikace, ověřitelné důkazy, ...)
čekání (týdny, měsíce, ...)

② **Rozhodnutí** o zákazu užívání bytu k nepovolenému účelu užívání stavby – poskytování krátkodobých ubytovacích služeb

v některých bytech již znovu bydlí susedé

③ další (odvolání, vrácení, potvrzení/zrušení, exekuce rozhodnutí)

Dotazy ?



Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s.

Děkuji za pozornost!

Ing. Petr Městecký

předseda výboru spolku Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s.

www.snesitelne.cz    [@Snesitelne](https://www.instagram.com/Snesitelne)

Praha, 11. 5. 2026