

Filip Šejvl: "Jak zkrotit Airbnb? Dejme pravomoce SVJ!"

6.3.2025 - | PROTEXT

V hlavním městě je aktuálně kolem 8000 bytů nabízených ke krátkodobému pronájmu přes Airbnb, přičemž nejvíce jsou zasaženy oblasti Prahy 1 a Prahy 2. S tímto problémem se potýká i řada ostatních zemí Evropy a jejich řešení by mohlo být vzorem a inspirací pro Česko.

"Je to právě SVJ, které musí mít reálné pravomoci v souvislosti s Airbnb. Vnímám to jako jedinou správnou cestu, jak regulovat krátkodobé nájem. Musíme pravidla zpřísnit, jinak nebude mít připravovaný systém eTurista žádný význam. Zásadně by se tak zlepšila situace v těchto domech, ale především by se uvolnila velká část bytů k dlouhodobým pronájmům a snížil by se tlak na ceny nájmů. Celkově by to alespoň krátkodobě přispělo k řešení bytové krize v Česku, respektive v Praze," vysvětluje Filip Šejvl, managing partner realitní kanceláře Philip & Frank.

"Ve Španělsku například mohou SVJ omezit nebo dokonce zakázat krátkodobé pronájmy, pokud se pro to vysloví 3/5 vlastníků. Ve Francii má obdoba českého SVJ možnost regulovat krátkodobé pronájmy se souhlasem alespoň dvou třetin vlastníků. V Německu lze zakázat krátkodobé pronájmy jen se souhlasem všech vlastníků, pokud nebyla omezení stanovena již dříve ve stanovách společenství. V Rakousku je jednou z podmínek provozování Airbnb souhlas všech spoluvlastníků v domě, pokud byt nebyl původně určen k turistickému ubytování. Tato opatření se v praxi osvědčila a mohla by fungovat také u nás," uvádí Filip Šejvl.

Právě členové SVJ, lidé žijící v těchto bytových domech, jsou těmi, kteří znají nejlépe situaci a dokážou posoudit dopady krátkodobých pronájmů na běžný chod domu. Podle jejich slov je největším problémem bezohlednost, rušení nočního klidu, nepořádek, přítomnost cizích a stále se střídajících lidí v domě nebo dokonce ničení cizího majetku. Zásadní posílení pravomocí SVJ by zlepšilo kvalitu života stálých obyvatel bytových domů a zároveň by mohlo uvolnit na pražský trh až 2400 bytů pro dlouhodobé nájemní bydlení.

Poslanecká sněmovna v prvním čtení schválila před pár týdny vládní návrh novely zákona, která má od poloviny roku 2025 regulovat krátkodobé pronájmy typu Airbnb prostřednictvím systému eTurista. Pokud by tento systém byl doplněn ještě o efektivní a skutečnou regulaci krátkodobých pronájmů ze strany SVJ, přispělo by to k řešení bytové krize v hlavním městě. Část bytů, využívaných pro krátkodobé pronájmy, by se tak navrátila na trh dlouhodobého nájemního bydlení. Na základě modelů v zahraničí vidíme, že SVJ by mělo být zahrnuto do rozhodovacího procesu, a dokonce se jeví jako klíčový prvek úspěšné regulace.

O realitní kanceláři Philip & Frank:

Nezávislou realitní kancelář Philip & Frank založili v roce 2014 Filip Šejvl společně s Františkem Jungrem a zaměřují se na prodej, pronájem i správu rezidenčních i komerčních prémiových nemovitostí jak v České republice, tak v zahraničí. Zakládají si na špičkovém servisu a osobním přístupu. Více na www.philip-frank.com/cs/.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/filip-sejvl-jak-zkrotit-airbnb-dejme-pravomoce-svj/264346>
5