

Z Á K O N A

ze dne ...

o krátkodobých pronájmech^{1), 2)}

Článek 1. Zákon stanoví pravidla, kterými se upravují krátkodobé pronájmy.

Článek 2. Krátkodobým pronájmem se rozumí placená služba pronájmu zařízeného rodinného domu, bytové jednotky nebo jejich části, dále jen „prostory“, poskytovaná na základě jedné smlouvy na dobu nejvýše 30 dnů, vykonávaná trvale nebo dočasně, zprostředkovaná prostřednictvím internetové obchodní platformy ve smyslu čl. 2 bodu 8 zákona ze dne 30. května 2014 o právech spotřebitelů (Sbírka zákonů [Dziennik Ustaw] z roku z roku 2024, bod 1796 a z roku 2025, bod 1172) nebo jiným způsobem. Pronájem může zahrnovat i poskytování dalších služeb, jako je úklid nebo dodání ložního prádla.

Článek 3. Ustanovení zákona se nevztahují na objekty, v nichž jsou poskytovány hotelnické služby na základě zákona ze dne 29. srpna 1997 o hotelnických službách a službách průvodců a turistických průvodců (Sbírka zákona z roku 2023, bod 1944).

Článek 4. 1. Subjektem provozujícím krátkodobý pronájem může být fyzická osoba, právnická osoba nebo organizační jednotka bez právní subjektivity, a to bez ohledu na právní titul k nakládání s prostorem.

2. Prostory, které jsou místem trvalého pobytu pronajímatele ve smyslu čl. 25 odst. 1 zákona ze dne 24. září 2010 o evidenci obyvatel (Sbírka zákona z roku 2025, body 274, 1006, 1176, 1191, 1216 a 1301), může být pronajata k krátkodobému pronájmu za podmínky, že celková doba krátkodobého pronájmu nepřesáhne 3 měsíce v kalendářním roce.

¹)Toto nařízení bylo oznámeno Evropské komisi dne ... pod číslem ..., v souladu s § 4 nařízení Rady ministrů ze dne 23. prosince 2002 o způsobu fungování vnitrostátního systému oznamování norem a právních aktů (Sbírka zákonů, bod 2039 a z roku 2004, bod 597), kterým se provádí ustanovení směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/1535 ze dne 9. září 2015 o postupu při poskytování informací v oblasti technických předpisů a předpisů pro služby informační společnosti (Úř. věst. L 241, 17.9.2015, s. 1).

²) Tímto zákonem se mění tyto zákony: zákon ze dne 24. června 1994 o vlastnictví nemovitostí a zákon ze dne 15. prosince 2000 o bytových družstvech.

Článek 5. 1. Provozování činnosti v oblasti krátkodobého pronájmu nemovitosti, s výjimkou krátkodobého pronájmu uvedeného v čl. 4 odst. 2:

- 1) která je součástí nemovitosti, pro niž bylo zřízeno bytové společenství, vyžaduje souhlas tohoto společenství;
- 2) spravované bytovým družstvem, vyžaduje souhlas představenstva bytového družstva.

2. Společenství vlastníků bytů nebo představenstvo bytového družstva může souhlas odepřít, pokud by provádění krátkodobého pronájmu bylo v rozporu s hygienickými požadavky, požárními předpisy a dalšími předpisy stanovenými samostatnými předpisy nebo předpisy usnesení, o kterém se hovoří v čl. 7 odst. 2, nebo pokud dosavadní provádění krátkodobého pronájmu v daném objektu narušovalo pořádek nebo bezpečnost. Odmítnutí udělení souhlasu obsahuje odůvodnění s uvedením důvodů odmítnutí.

3. Souhlas nebo jeho zamítnutí se vydává formou usnesení doručeného žadateli ve lhůtě nejpozději 6 měsíců ode dne podání žádosti. Nedodržení lhůty stanovené v první větě se rovná vydání souhlasu. V případě nemožnosti doručení usnesení žadateli způsobem přijatým v bytovém družstvu nebo bytovém společenství pro doručování písemností se použije přiměřeně čl. 44 zákona ze dne 14. června 1960 Správní řád (Sbírka zákonů z roku 2024, bod 572, z roku 2025, bod 769).

4. Subjekt žádající o souhlas může napadnout usnesení bytového společenství nebo představenstva bytového družstva u okresního soudu ve lhůtě 6 týdnů ode dne obdržení usnesení z důvodu jeho nesouladu s právními předpisy.

5. Před zahájením krátkodobého pronájmu je pronajímatel povinen sdružení vlastníků bytů nebo bytovému družstvu sdělit telefonní číslo, na kterém bude k dispozici osoba odpovědná za provádění krátkodobého pronájmu.

Článek 6. U vchodu do bytu, který je předmětem krátkodobého pronájmu, pronajímatel umístí informaci, že v bytě se provádí krátkodobý pronájem.

Článek 7. 1. Obecní rada stanoví usnesením podrobná pravidla pro krátkodobý pronájem na území obce.

2. V usnesení, o kterém se hovoří v odstavci 1, může obecní rada zejména zavést:

- 1) zákaz pronajímání prostor k krátkodobému pronájmu na území části obce;
- 2) omezení počtu dnů krátkodobého pronájmu v průběhu roku pro prostory, které nejsou prostory, o kterých se hovoří v čl. 4 odst. 2;

- 3) minimální požadavky na užitnou plochu pronajímaného objektu v závislosti na počtu osob, kterým může být pronajat;
- 4) dodatečné podmínky v oblasti požární ochrany, zejména v případě vybavení objektů plynovou instalací nebo krbem na dřevo.

Článek 8. 1. Činnost v oblasti krátkodobého pronájmu vyžaduje zápis do evidence krátkodobého pronájmu, dále jen „evidence“, vedené starostou nebo primátorem obce příslušné pro místo, kde se nachází prostor, který je předmětem krátkodobého pronájmu.

2. Rozhodnutí o zápisu do evidence se vydává na základě žádosti obsahující:

- 1) jméno a příjmení nebo obchodní jméno žadatele;
- 2) adresu nebo sídlo žadatele;
- 3) údaje o nemovitosti nebo nemovitostech, které budou pronajímány:
 - a) adresu,
 - b) informaci, zda bude předmětem pronájmu celá nemovitost nebo její část,
 - c) užitnou plochu,
 - d) dobu pronájmu nemovitosti v případě fyzické osoby, v případě uvedeném v čl. 4 odst. 2;
- 4) jméno, příjmení a telefonní číslo, na kterém bude k zastížení osoba odpovědná za provozování krátkodobého pronájmu.

3. K žádosti je třeba přiložit níže uvedené:

- 1) doklad potvrzující právní nárok k nemovitosti;
- 2) usnesení o souhlasu představenstva družstva nebo společenství vlastníků bytů, je-li požadováno, nebo prohlášení, že usnesení o souhlasu nebylo doručeno ve lhůtě uvedené v čl. 5 odst. 3 první věta;
- 3) prohlášení, že prostor je místem trvalého pobytu žadatele, o kterém se hovoří v čl. 4 odst. 2.

4. Prohlášení uvedené v odst. 3 bodech 2 a 3 se podává pod hrozbou trestní odpovědnosti za podání nepravdivých prohlášení. Osoba podávající prohlášení je povinna do něj zahrnout klauzuli s následujícím zněním: „Jsem si vědom(a) trestní odpovědnosti vyplývající z podání nepravdivých prohlášení.“ Tuto ustanovení nahrazuje poučení orgánu o trestní odpovědnosti za podání nepravdivých prohlášení.

Článek 9. Zápis do evidence se provádí na dobu určitou, nejdéle však na dobu 10 let. Žádost o prodloužení zápisu podává pronajímatel způsobem stanoveným v článku 8, a to nejpozději jeden měsíc před uplynutím platnosti zápisu v evidenci. Následující zápisy se provádějí podle pravidel stanovených v první a druhé větě.

Článek 10. Změny údajů, o nichž se hovoří v čl. 8 odst. 2, je pronajímatel povinen nahlásit do evidence do 14 dnů ode dne jejich vzniku.

Článek 11. Starosta nebo primátor zamítá zápis do evidence, pokud žádost o zápis nespĺňuje požadavky stanovené v článku 8 nebo pokud neuplynulo 12 měsíců od výmazu z evidence z důvodu porušení ustanovení zákona, usnesení, o kterém se hovoří v čl. 7 odst. 1, nebo pokud bylo v důsledku provedené kontroly zjištěno, že využití nemovitosti pro krátkodobý pronájem nespĺňuje hygienické, protipožární nebo jiné požadavky stanovené právními předpisy.

Článek 12. 1. Starosta nebo primátor může rozhodnutím vyřadit z evidence prostory v případě opakovaného porušení pořádku nebo bezpečnosti nebo ustanovení usnesení, o kterém se hovoří v čl. 7 odst. 1, a to nejméně třikrát.

2. O odhlášení z evidence může podloženou žádostí požádat bytové společenství nebo družstvo, které spravuje budovu, jejíž součástí je prostor, v němž se provádí krátkodobý pronájem.

Článek 13. 1. Zápis do evidence zahrnuje údaje uvedené v čl. 8 odst. 2.

2. Zápis do evidence, výmaz z evidence a změna údajů v evidenci na žádost pronajímatele podléhají poplatku ve výši stanovené usnesením obecního zastupitelstva, přičemž výše poplatku nesmí být vyšší než 100 zlotých. Výnosy z poplatku tvoří příjmy obecního rozpočtu.

Článek 14. 1. Starosta nebo primátor, nebo jimi pověřené osoby, jakož i příslušné složky Státní požární stráže, Státní hygienické inspekce a orgány stavebního dozoru a orgány architektonicko-stavební správy mají právo v rámci své místní působnosti kontrolovat dodržování požadavků, pokud jde o prostory, ve kterých se provádí krátkodobý pronájem. Pokud prostory, ve kterých se provádí krátkodobý pronájem, nespĺňují požadavky, kontrolní orgán – pokud se nejedná o starostu nebo primátora – uvědomí příslušného starostu nebo primátora.

2. Orgány uvedené v odstavci 1 mohou provádět následující kontrolní činnosti:

- 1) provádět kontrolu všech prostor souvisejících s užíváním kontrolovaného objektu;
- 2) požadovat předložení dokumentů potvrzujících splnění požadavků nezbytných pro provozování krátkodobého pronájmu v daném objektu.

3. Kontroly se provádějí z úřední moci nebo na základě oznámení příslušných služeb či osob bydlících v bytových domech či rodinných domech, a také na žádost bytového společenství nebo orgánů bytového družstva, které spravují nemovitost, jejíž součástí je prostor, v němž se provozuje krátkodobý pronájem.

4. Starosta nebo primátor, nebo jimi pověřené osoby, jsou oprávněny vystupovat jako veřejný žalobce v řízení o přestupku v souvislosti s provozováním krátkodobého pronájmu.

5. Starosta nebo primátor se obrací na Státní hasičský sbor, Státní zdravotní inspekci a orgánům stavebního dozoru nebo orgánům architektonicko-stavební správy o přijetí příslušných opatření v rámci jejich pravomocí, pokud v důsledku kontroly tyto orgány zjistí porušení předpisů zákona ze strany kontrolovaného subjektu nebo existuje odůvodněné podezření, že k takovému porušení mohlo dojít, a předá jim dokumentaci k případu.

6. Starosta nebo primátor může požádat místně příslušného velitele policie o pomoc, pokud je to nezbytné k provedení kontrolních úkonů v prostorách, kde se provádí krátkodobý pronájem.

7. Na žádost starosty nebo primátora města je místně příslušný policejní velitel povinen zajistit kontrolujícím osobám policejní pomoc při provádění kontrolních činností v prostorách, kde se provozuje krátkodobý pronájem.

8. Na žádost starosty nebo primátora je místně příslušný policejní velitel povinen poskytnout informace o odůvodněném zásahu policisty nebo policistů v průběhu události, která představuje trestný čin, přestupek, ohrožení nebo jinou skutečnost významnou pro stav veřejného pořádku a bezpečnosti, s cílem zjistit povahu, druhu a okolností vzniklé události nebo opatření zaměřených na obnovení narušeného veřejného pořádku a bezpečnosti v místě, kde se provádí krátkodobý pronájem, a o způsobu ukončení policejního zásahu nebo trestního řízení.

Článek 15: 1. Subjekt provozující služby krátkodobého pronájmu je povinen uvádět v nabídkách pronájmu informaci o čísle zápisu do evidence nemovitostí s uvedením příslušného orgánu vedoucího evidenci, jakož i informaci o místních poplatcích platných vzhledem k

umístění této nemovitosti a o pravidlech stanovených v usnesení, o kterém se hovoří v čl. 7 odst. 1.

2. Podnikatelé zprostředkující poskytování služeb krátkodobého pronájmu prostřednictvím internetové obchodní platformy jsou povinni na žádost starosty nebo primátora předat do jednoho měsíce seznam objektů z nabídek pronájmu nemovitostí zveřejněných na této platformě, a to podle místní příslušnosti tohoto orgánu.

Článek 16. 1. Jakákoli osoba, která provozuje krátkodobý pronájem bez zápisu do evidence nebo po dobu delší než 3 měsíce v případě uvedeném v čl. 4 odst. 2, nebo v rozporu s ustanoveními usnesení uvedeného v čl. 7, nebo nesplní povinnosti stanovené v čl. 6, čl. 10 nebo čl. 15 odst. 1, podléhá pokutě ve výši až 50 000 PLN.

2. Řízení ve věcech uvedených v odstavci 1 se vede na základě ustanovení zákona ze dne 24. srpna 2001 – Řád řízení ve věcech přestupků (Sbírka zákonů z roku 2025, body 860 a 1178).

Článek 17. V zákoně ze dne 24. června 1994 o vlastnictví bytových jednotek (Sbírka zákonů z roku 2021, bod 1048 a z roku 2023, bod 1688) se ustanovení čl. 12 odst. 3 mění takto:

„3. Usnesení vlastníků bytů může stanovit zvýšení tohoto poplatku pro vlastníky komerčních prostor a prostor, v nichž je poskytována služba krátkodobého pronájmu na základě zákona ze dne ... o krátkodobém pronájmu (bod ...), pokud to odůvodňuje způsob užívání těchto prostor.“

Článek 18. V zákoně ze dne 15. prosince 2000 o bytových družstvech (Sbírka zákonů z roku 2024, bod 558 a z roku 2025, bod 1077) se v článku 4 za odstavce 4¹ vkládá odstavec 4², který zní:

„4². Výši poplatků uvedených v odstavcích 1, 2 a 4 lze zvýšit z důvodu vyšších nákladů na provoz a údržbu nemovitostí tvořících majetek družstva nebo společných nemovitostí, vyplývajících z provozování služby krátkodobého pronájmu v daném objektu na základě zákona ze dne ... o krátkodobém pronájmu (bod ...).“

Článek 19. Subjekty, které provozovaly krátkodobý pronájem před dnem vstupu zákona v platnost, jej mohou provozovat bez zápisu do evidence podle dosavadních pravidel po dobu 12 měsíců od dne vstupu zákona v platnost.

Článek 20. Tento zákon vstoupí v platnost 6 měsíců po dni jeho oznámení.