

Otevřený dopis k novele zákona o cestovním ruchu a registru e-Turista

Vážené poslankyně, vážení poslanci,

jménem organizací, které se dlouhodobě věnují otázkám dostupného bydlení, životního prostředí a sousedského života, se na Vás obracíme v souvislosti s připravovanou novelou zákona o cestovním ruchu a registrem e-Turista. Deklarovaným cílem této novely a registru má být regulace krátkodobého ubytování (typicky prostřednictvím platforem jako Airbnb).

Registrace do e-Turisty nebude vyžadovat doložení, že nemovitost je zkolaudována k poskytování ubytování, a nenabízí ani propojení se stavebními úřady, které by měly fungovat jako kontrolní orgán, ale kapacitně na to nestačí. Hrozí tak, že zneužívání bytů pro krátkodobé ubytování typu Airbnb – dnes podle [zákona nelegální](#), protože byty mají v souladu s kolaudací sloužit k trvalému bydlení¹ – bude legitimizováno. Na tento problém vás upozornila také [Česká komora architektů](#) a [veřejný ochránce práv](#).

Zneužívání bytů pro ubytování typu Airbnb představuje jeden z výrazných faktorů prohlubujících současnou krizi bydlení. Přestože kvůli charakteru tohoto podnikání není přesný počet bytů znám, i konzervativní odhady mluví o desítkách tisíc jednotek v ČR,² které neslouží svému účelu – bydlení. To vše navzdory tomu, že stavební zákon jasně stanovuje, že byt má být využíván v souladu s kolaudací stavby – k trvalému bydlení, nikoli k ubytování.

V situaci, kdy se v ČR nachází [161 000 lidí v bytové nouzi](#) a celkově [1,6 milionu](#) lidí se potýká s příliš drahým bydlením,³ je nezbytné, aby regulace krátkodobého ubytování patřila mezi priority. Je nutné důsledně vymáhat stávající právo a zajistit účinný systém kontrol, ke kterému měl přispět i e-Turista.

Návrh novely zákona o cestovním ruchu a registr e-Turista však očekávané zlepšení nepřináší. Naopak by mohly vést k legitimizaci tohoto podnikání, aniž by umožnily státu či obcím reálně kontrolovat jeho dopady. Registr, který má novela zavést, neřeší, zda je prostor zkolaudován k ubytování, nepropojuje se s katastrem nemovitostí, ani se stavebními úřady, které už nyní

¹ Viz [Infoleták o ubytovacích službách](#) Kanceláře veřejného ochránce práv, květen 2025. Dále [rozsudek Městského soudu v Praze](#) (6 Af 20/2020-32) ze dne 19. 8. 2021, který konstatoval, že Airbnb není pronájem, ale podnikání. A také [rozsudek Nejvyššího soudu](#) (26 Cdo 2128/2023) ze dne 26. 9. 2023: „Přenechávání bytu třetím osobám (např. prostřednictvím internetových platforem typu Airbnb) pro krátkodobé ubytování je porušením povinnosti nájemce...“

² O krátkodobém ubytování v bytech chybí úplné informace. V Praze je dle různých zdrojů 5 200 – 16 500 bytů nabízených k tomuto účelu. ([IPR Praha 08/2018](#), [IPR Praha 09/2021](#) a [další](#)) Data ale pocházejí jen z některých platforem (např. Airbnb), nikoli ze všech – například Booking.com není zahrnut vůbec. Nezahrnují ani kapacity mimo on-line platformy, mezi nimiž jsou často celé bytové domy.

³ [Zpráva o vyloučení z bydlení 2024](#), Platforma pro sociální bydlení

nemají kapacity na kontrolu, a nenabízí možnost zasáhnout či zrušit registraci v případě porušování pravidel. Přičemž kontrola je v této oblasti zcela zásadní, protože nelegální krátkodobé ubytování umožňuje pro podnikatele maximalizaci zisku, ale byty pak nejsou užívány k jejich účelu – trvalému bydlení.

Zneužívání bytů pro Airbnb přináší zásadní negativní externality jak v oblasti dostupnosti bydlení, tak životního prostředí a sousedského soužití:

- **Odebrání desítek tisíc bytů z trhu zásadně snižuje nabídku, což zvyšuje ceny nájmu** a zhoršuje dostupnost pro obyvatele s běžnými příjmy. Nejvíce tím trpí zranitelné skupiny, které jsou tlačeny k bydlení na okrajích měst či do suburbíí.
- **Vytlačování obyvatel do periferií a satelitů znamená každodenní dojíždění, většinou autem**, což zvyšuje emise, hluk a dopravní zácpy. Současně roste tlak na zábor půdy a rozšiřování dopravní a technické infrastruktury, což dramaticky zvyšuje uhlíkovou stopu města.
- **Krátkodobé ubytování navíc narušuje sousedské soužití** nejen hlukem, nepořádkem a častou výměnou hostů, ale i oslabením bezpečí a pocitu sounáležitosti. Zvyšuje stres rezidentů, zatěžuje společné prostory a oslabuje sociální vztahy. Dlouhodobě snižuje kvalitu života obyvatel a jejich ochotu investovat čas a energii do sousedských vztahů a komunitního života.

Žádáme vás proto:

- **Odmítněte současnou podobu novely zákona o cestovním ruchu a registru e-Turista, které situaci ještě zhorší.**
- **Zaměřte se na posílení kapacit na důsledné vymáhání současného nelegálního zneužívání bytů pro Airbnb.**
- **Požadujte návrh novely zákona a podobu registru, která umožní funkční regulaci krátkodobého ubytování státu či obcím.**

Omezení zneužívání bytů pro Airbnb je zásadním a rychlým krokem pro zvýšení dostupnosti bydlení v České republice.

V Praze dne 8. 9. 2025

Kontaktní osoby za signatáře výzvy:

Ing. Petr Městecký, **Snesitelné bydlení v centru Prahy**, snesitelne.bydleni.vcp@gmail.com

Mikoláš Opletal, **Platforma pro sociální bydlení**, mikolas.opletal@socialnibydeni.org

Ing. arch. Anna Vinklárková, **Arnika**, anna.vinklarkova@arnika.org