City of Vienna | International Offices

Tisková zpráva
Město Vídeň | Mezinárodní kanceláře – Praha

3. listopadu 2026

Vídeň dál zpřísňuje pravidla pro krátkodobé pronájmy

Pronájmy bytů přes platformy typu Airbnb nebo Booking.com budou ve Vídni podléhat přísnější regulaci. Město zavádí povinnou registraci pronajímaných bytů, omezuje možnosti převádět byty na turistické ubytování a zvyšuje sankce za porušování pravidel. Cílem je lépe chránit bytový fond a zabránit tomu, aby byty mizely z trhu ve prospěch komerčního ubytování.

Dostupné bydlení patří dlouhodobě k prioritám rakouské metropole. Další krok tímto směrem představuje nový balíček opatření zaměřený na krátkodobé pronajímání bytů. Ten v říjnu schválil Vídeňský zemský sněm, změny vstoupí v platnost na začátku roku 2027. Pro již dříve zveřejněné nabídky město stanovilo přechodné období do konce března příštího roku.

Regulace tohoto typu ubytování není ve Vídni novinkou. Již nyní tu platí, že byt lze ke krátkodobému ubytování využívat nejvýše 90 dní v roce. Magistrát se nyní rozhodl reagovat na způsoby využívání platforem pro krátkodobé ubytování, které podle jeho zkušeností umožňovaly dosavadní omezení obcházet. Nová pravidla proto posilují kontrolní mechanismy a současně dále omezují využívání bytů ke komerčním ubytovacím účelům. Opatření navazují na dlouhodobou snahu města chránit dostupné bydlení a zabránit tomu, aby byty určené k bydlení postupně mizely z trhu ve prospěch ubytování pro turisty.

Jednou z hlavních změn je rozšíření ochrany bytového fondu na celé území města. Dosud se zvláštní pravidla vztahovala především na tzv. obytné zóny, nově budou platit napříč Vídní. Od 1. ledna 2027 začne fungovat také povinný registr. Každý pronajímaný byt bude muset získat vlastní registrační číslo, které budou pronajímatelé uvádět v inzerátech na platformách typu Airbnb nebo Booking.com. Tato povinnost se bude vztahovat i na případy, kdy pronajímatel zůstane pod hranicí 90 dní za rok.

Vedle registrace přichází také další zpřísnění pravidel, které má zabránit tomu, aby se byty nebo dokonce celé domy postupně měnily na čistě turistické ubytování. Nejméně 80 % podlahové plochy budovy musí i nadále sloužit k bydlení. Pronajímaný byt zároveň musí disponovat alespoň třemi místnostmi a nově také samostatným vstupem z ulice. Pronájem během dovolené nebo dočasné nepřítomnosti zůstane nadále možný, avšak pouze u jedné bytové jednotky a za podmínky, že si v ní majitel ponechá své hlavní bydliště. Tato opatření mají mimo jiné chránit stálé obyvatele domů před dopady častého střídání návštěvníků.

Do nového systému se zapojí i samotné platformy. Nově budou muset namátkově ověřovat povinné registrace bytů, odstraňovat nevyhovující nabídky a poskytovat vídeňskému magistrátu potřebné informace pro výkon kontroly. Město počítá také s přísnějšími sankcemi. Za nesplnění

povinností souvisejících s novým registrem bude hrozit pokuta až 50 000 eur za jednotlivý přestupek. Radnice zároveň zavádí minimální pokuty za opakované porušování právních předpisů.

Od roku 2024 kontroluje dodržování pravidel specializované oddělení Vídeňského stavebního úřadu. Devítičlenný tým vyhledává podezřelé nabídky na internetu a provádí i kontroly přímo v terénu. Od svého vzniku už evidoval téměř 2 500 podnětů týkajících se možného nelegálního ubytování.

Kontakt
Mgr. Kateřina Lžičař Kuklíková
Na Příkopě 392/9, 110 00 Praha 1
kuklikova@viennaoffices.cz
+420 776 463 334
www.viennaoffices.cz
Facebook | Instagram | Newsletter

Mezinárodní kancelář města Vídně v Praze podporuje výměnu zkušeností a spolupráci mezi Vídní a Prahou a také do Česka přináší novinky z rakouské metropole. Vienna Offices působí také v Bělehradě, Berlíně, Bratislavě, Budapešti, Krakově, Lublani, Sarajevu, Sofii a Záhřebu.