Council of the European Union

Brussels, 18 November 2026
(OR. en, cs)

16069/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1231
COMPET 1395
FIN 1646
SOC 767
ENER 781
COH 182
CODEC 2216
INST 455
PARLNAT 228
PARLNAT

COVER NOTE

From:	Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic
date of receipt:	14 November 2026
To:	The President of the European Council
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Reasoned opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Delegations will find enclosed the opinion[1] of the Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic on the above.

---

[1] The translation(s) of the opinion may be found on the Interparliamentary EU Information Exchange website (IPEX) at the following address: https://secure.ipex.eu/IPEXL-WEB/document/eu_legislative_database

CHAMBER OF DEPUTIES OF THE PARLIAMENT OF THE CZECH REPUBLIC

TOMIO OKAMURA
Speaker

Prague, November 13, 2026

Dear Mr. President,

let me inform you on the opinion of the Committee on European Affairs of the Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic adopted in Resolution No 123

on the Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) /Council Code 12967/26, COM(2026) 599 final/

The Committee has adopted a Reasoned Opinion that the Proposal does not comply with the principle of subsidiarity in the sense of the Protocol no. 2 on the application of the principles of subsidiarity and proportionality annexed to the Treaties.

The assessment periods were set for November 17, 2026, that the reasoned opinion was therefore adopted in time.

Yours sincerely

Enclosure

Mr. António Costa
President of the European Council
Brussels
Belgium

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY

2026
10. volební období

123.
USNESENÍ

Výboru pro evropské záležitosti
ze 16. schůze ze dne 12. listopadu 2026

k návrhu nařízení Evropského parlamentu a Rady, kterým se stanoví rámec pro opatření členských států k zajištění cenové dostupnosti a dostupnosti bydlení (akt o dostupném bydlení) /kód Rady 12967/26, KOM(2026) 599 v konečném znění/

Výbor pro evropské záležitosti Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR po vyslechnutí informace ředitelky Odboru rozvoje bydlení a soudržnosti Ministerstva pro místní rozvoj Pavlíny Šťastnové, po vyslechnutí zpravodajské zprávy poslankyně Anežky Nedomové a po rozpravě

1. **b e r e n a v ě d o m í** návrh nařízení;
2. **b e r e n a v ě d o m í** stanovisko vlády České republiky vyjádřené v rámcové pozici k tomuto návrhu nařízení;
3. Po důkladném posouzení návrhu nařízení včetně jeho odůvodnění, obsahu a dopadů, jakož i rámcové pozice vlády České republiky, **d o s p ě l k z á v ě r u**, že návrh nařízení **p o r u š u j e z á s a d u s u b s i d i a r i t y** zakotvenou v čl. 5 odst. 3 Smlouvy o Evropské unii (SEU), neboť Komise neprokázala, že cílů návrhu nařízení nemůže být uspokojivě dosaženo členskými státy na úrovni ústřední, regionální či místní a že jich může být lépe dosaženo na úrovni Unie;

4. Proto k tomuto návrhu nařízení v souladu s čl. 6 Protokolu č. 2 o používání zásad subsidiarity a proporcionality připojeného ke Smlouvám EU **p ř i j í m á o d ů v o d n ě n é s t a n o v i s k o**, které opírá o následující argumenty:

   a. Nedostatečné odůvodnění nezbytnosti unijní úpravy (čl. 5 Protokolu č. 2): Důvodová zpráva se v části věnované subsidiaritě omezuje na tvrzení, že podmínky slučitelnosti vnitrostátních opatření s právem Unie nemohou členské státy vyjasnit samy, neuvádí však žádné kvantitativní ukazatele, jimiž mají být důvody pro jednání na úrovni Unie podle čl. 5 Protokolu č. 2 pokud možno podloženy. Přeshraniční rozměr problému dokládá Komise obecným odkazem na rostoucí přeshraniční investice a krátkodobé pronájmy, zároveň však sama vychází z toho, že trhy s bydlením jsou místní a že

krátkodobé pronájmy nejsou hlavní příčinou jejich napětí. Výbor pro kontrolu regulace ve svém prvním, záporném stanovisku k hodnocení dopadů shledal, že soulad návrhu nařízení se zásadami subsidiarity a proporcionality není doložen způsobem, který by jednání na úrovni Unie odůvodnil, a že problém na vnitřním trhu není podložen důkazy. Přínos pro fungování vnitřního trhu označuje i přepracované hodnocení dopadů za nepřímý.

b. Jednotné kvantitativní prahové hodnoty (čl. 6 a příloha): Návrh nařízení váže samotnou možnost přijmout opatření na splnění celounijně jednotných prahových hodnot poměru ceny bytu k příjmu (8, resp. 10), desetiletého trendu a tříletého výhledu. Nejedná se o procesní záruku, nýbrž o věcné určení, kdy smí členský stát či obec zasáhnout, učiněné na úrovni Unie bez ohledu na rozdílnou strukturu trhů s bydlením. V České republice by tyto hodnoty podle vlády pravděpodobně splnily i oblasti, v nichž krátkodobé pronájmy nejsou relevantním činitelem. Potřebné údaje na úrovni obcí a jejich částí přitom nejsou plošně dostupné.

   Výbor se domnívá, že přidaná hodnota unijní úpravy nemá spočívat v jednotných kvantitativních prahových hodnotách.

c. Vynětí existujících opatření (čl. 14): Nezbytnost jednotného rámce odůvodňuje Komise roztříštěností postupů členských států a z ní plynoucí právní nejistotou. Opatření přijatá před vstupem nařízení v platnost však návrh nařízení ze své působnosti vyjímá, takže roztříštěnost, kterou má odstranit, ponechává právě v těch členských státech, které již taková opatření přijaly. Návrh nařízení tím sám zpochybňuje, že sledovaného cíle může být lépe dosaženo na úrovni Unie;

5. **u p o z o r ň u j e** nad rámec odůvodněného stanoviska na pochybnosti o vhodnosti použití čl. 114 Smlouvy o fungování Evropské unie jako právního základu návrhu nařízení a o rozsahu zmocnění Komise měnit prahové hodnoty akty v přenesené pravomoci (čl. 6 odst. 5 a čl. 15). Ve shodě s vládou České republiky se výbor **d o m n í v á** , že by Komise měla přesvědčivě doložit, že návrh nařízení skutečně přispívá ke zlepšení podmínek fungování vnitřního trhu a že by prahové hodnoty měly zůstat upraveny v základním aktu;

6. **ž á d á** vládu České republiky, aby výbor informovala o stanovisku právní služby Rady k právnímu základu návrhu a o dalším průběhu projednávání v Radě;

7. **p o v ě ř u j e** předsedu výboru, aby v souladu s jednacím řádem Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky postoupil toto usnesení prostřednictvím předsedy Poslanecké sněmovny vládě České republiky, předsedovi Senátu, předsedkyni Evropského parlamentu, předsedovi Rady EU a předsedkyni Evropské komise.

Vlastimil HEBR v. r.
ověřovatel

Anežka NEDOMOVÁ v. r.
zpravodajka

Petr SOKOL v. r.
předseda

Příloha k usnesení č. 123

Akt o dostupném bydlení

Informační podklad k návrhu nařízení, kterým se stanoví rámec pro opatření členských států k zajištění cenové dostupnosti a dostupnosti bydlení (akt o dostupném bydlení)

NÁVRH NAŘÍZENÍ

Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady, kterým se stanoví rámec pro opatření členských států k zajištění cenové dostupnosti a dostupnosti bydlení (akt o dostupném bydlení)

COM(2026) 599 final, kód Rady 12967/26

Interinstitucionální spis 2026/0268/COD

- **Právní základ:**
  Článek 114 Smlouvy o fungování Evropské unie.

- **Datum zaslání Poslanecké sněmovně prostřednictvím VEZ:**
  21. 9. 2026

- **Datum projednání ve VEZ:**
  14. 10. 2026 (1. kolo)

- **Procedura:**
  Řádný legislativní postup.

- **Předběžné stanovisko vlády (dle § 109a odst. 1 jednacího řádu PS):**
  Datované dnem 5. října 2026, doručené do výboru pro evropské záležitosti dne 6. října 2026 prostřednictvím systému ISAP.

- **Hodnocení z hlediska principu subsidiarity:**
  Návrh nařízení není v souladu s principem subsidiarity.

- **Odůvodnění a předmět:**

I. Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady, kterým se stanoví rámec pro opatření členských států k zajištění cenové dostupnosti a dostupnosti bydlení – akt o dostupném bydlení (dále jen „návrh nařízení") navrhuje společný procesní rámec pro zavádění opatření v oblasti bydlení. Jedná se o opatření, která by regulovala krátkodobé pronájmy a nabývání nebo užívání pozemků a obytných nemovitostí v oblastech, které byly identifikovány jako oblasti s napětím na trhu bydlení. Návrh zavádí pouze rámec pro přijetí těchto opatření, rozhodnutí o tom, zda budou zavedena, zůstává v pravomoci členských států a jejich orgánů.

Zaměření na bydlení bylo avizováno v politických směrech Komise, které byly vydány na začátku jejího funkčního období. **Zároveň byl poprvé v historii jmenován komisař odpovědný za oblast bydlení** (je jím dánský politik Dan Jørgensen, který je komisařem pro energetiku a bydlení).

V prosinci roku 2025 vydala Komise **balíček k podpoře bydlení** obsahující sdělení Evropský plán dostupného bydlení, v jehož rámci bylo kromě dalších opatření avizováno také vydání návrhu aktu o dostupném bydlení. Součástí balíčku bylo také sdělení Evropská strategie pro bytovou výstavbu (*pozn PI: oba tyto dokumenty projednal VEZ dne 18. března 2026, více informací včetně znění usnesení je dostupných v podkladu PI*).

V květnu tohoto roku vydala Komise také návrh doporučení Rady o boji proti vyloučení z bydlení (*pozn. PI: vyjednávání finálního znění tohoto doporučení stále probíhá, VEZ návrh doporučení projednal 3. září 2026, viz podklad PI k dokumentu*).

Spolu s návrhem nařízení Komise vydala také nezávazné doporučení Komise ze dne 9. září 2026 o dostupnosti a nabídce bydlení v oblastech s napětím na trhu bydlení. Členským státům je doporučováno například vypracovat plán akcelerace bydlení pro oblasti s napětím na trhu bydlení. Dále mají členské státy podle doporučení usilovat o zvýšení nabídky bydlení za ceny nižší než tržní ceny v těchto oblastech a o lepší využívání stávajícího bytového fondu.

V současnosti je pro regulaci krátkodobých pronájmů zásadní nařízení o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování. Nařízení vymezuje právní rámec pro shromažďování a sdílení údajů o krátkodobých pronájmech ubytování. Pokud mají členské státy pravidla pro registraci jednotek krátkodobého ubytování (nařízení se netýká například hotelů), tak mají mít od 20. května 2026, kdy nastala použitelnost nařízení, tato pravidla uvedena do souladu s nařízením. Česká adaptace právního řádu na nařízení by měla být provedena návrhem zákona, kterým se mění zákon č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých

činností v oblasti cestovního ruchu, u kterého bylo momentálně ukončeno připomínkové řízení.

Poznámka PI: Právní základ návrhu nařízení

Opatření související s bydlením jsou obecně v pravomoci členských států. Smlouva o fungování EU nesvěřuje EU pravomoc pro bytovou politiku, což znamená, že klíčová rozhodnutí jako pravidla pro nájemní bydlení nebo povolování výstavby zůstávají v pravomoci členských států. EU má v oblasti bydlení některé dílčí kompetence, týkající se například ochrany přírody, energetiky, energetické účinnosti budov nebo úpravy pravidel státní podpory.

Komise jako právní základ návrhu nařízení zvolila čl. 114 SFEU, který umožňuje EU sbližovat právní předpisy členských států za účelem vytvoření a fungování vnitřního trhu. Jeho použití odůvodňuje tím, že vnitrostátní opatření regulující krátkodobé pronájmy nebo nabývání a užívání nemovitostí mohou omezovat svobody vnitřního trhu, zejména volný pohyb služeb, svobodu usazování a volný pohyb kapitálu. Návrh má proto sjednotit podmínky pro zavádění těchto opatření a posílit právní jistotu.

- **Obsah a dopad:**
  Návrh nařízení stanoví rámec pro opatření k zajištění cenové dostupnosti a dostupnosti bydlení. Důležité je, že návrh nařízení **neukládá členským státům povinnost zavést konkrétní opatření**, ale vymezuje legislativní rámec, při jehož splnění je možné tato opatření provést, pokud by se členské státy, resp. jejich relevantní orgány, rozhodly je zavést.

Poznámka PI: Zvažované možnosti regulace

Jak vyplývá ze zprávy o posouzení dopadů, při posuzování možné regulace byly zvažovány tři možnosti. **První variantou** bylo zvolení pouze nelegislativních nástrojů.

Druhou variantou, která byla nakonec zvolena, je legislativní vymezení procesních pravidel a metodik pro řešení napětí na trhu bydlení. Samotná pravomoc zvolit si, zda budou opatření zvolena, by nicméně dle této varianty zůstala na orgánech členských států. Tato volba by měla řešit současný problém, kdy není zcela vyjasněno, jakým způsobem mohou členské státy postupovat při přijímání opatření v oblasti bydlení tak, aby byla tato opatření v souladu se směrnicí o službách na vnitřním trhu a dalšími unijními předpisy. V minulosti byla tato otázka řešena například v rámci rozsudku Soudního dvora EU ze dne 22. září 2020 ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18 (Cali Apartments SCI a HX).

Třetí variantou bylo legislativní řešení, které by členským státům přímo ukládalo povinnosti, které by měly plnit, například pravidelně posuzovat dostupnost bydlení nebo vymezovat oblasti s napětím na trhu bydlení a vypracovávat plány na urychlení výstavby.

Návrh nařízení vymezuje rámec pro dvě skupiny opatření (čl. 5):

- **opatření omezující přístup ke službám v oblasti krátkodobých pronájmů nebo jejich poskytování** – tedy opatření určující, zda, kde a za jakých podmínek může hostitel nemovitost krátkodobě pronajímat; týkat se mají obytných nemovitostí, které nejsou hlavním bydlištěm hostitele;
- **opatření omezující nabývání a užívání pozemků a obytných nemovitostí, pokud nemají pro vlastníka sloužit jako hlavní bydliště**.

U zavedení opatření omezujících krátkodobé pronájmy je výslovně vymezeno, že se na ně nevztahují povinnosti vyplývající ze směrnice o službách na vnitřním trhu, včetně povinnosti členských států notifikovat plánované změny legislativy omezující vnitřní trh.

Pro zavedení opatření musí být splněny podmínky uvedené v rámci návrhu nařízení. Předně mohou být zavedena pouze v oblastech, které splňují kritéria pro oblast s napětím na trhu bydlení (čl. 6). Těmito **kritérii** jsou kumulativně: pořízení obydlí průměrné velikosti stojí více než 8 let disponibilního příjmu na obyvatele; tento poměr ceny k příjmu se zároveň v období posledních deseti let, za které jsou k dispozici údaje, zvýšil; a zároveň platí, že pokud by opatření nebylo přijato, není při posouzení relevantních faktorů (populační dynamika, nabídka a poptávka po bydlení) pravděpodobné, že by se situace zlepšila.

Metodiku výpočtu poměru ceny bytu k příjmům vymezuje příloha návrhu nařízení, zároveň návrh nařízení **zmocňuje Komisi k přijetí aktů v přenesené pravomoci, které by tyto podmínky a podrobné metodiky mohly měnit**.

Nařízení vymezuje také územní rozsah oblasti napětí na trhu s bydlením – oblast nemůže přesahovat rozsah, který postačí k zajištění cenové dostupnosti bydlení (*bod 22 odůvodnění návrhu k tomu uvádí, že územní rozsah by měl být vymezen tak úzce, jak to dostupné důkazy umožňují, a může být menší než územní jednotka, pro kterou jsou údaje k dispozici*). Oblasti mohou být vymezeny na úrovni okresů, metropolitních oblastí, měst, venkovských oblastí nebo jejich částí (čl. 7).

Další podmínkou zavedení opatření je, že nesmí docházet k diskriminaci státních příslušníků jiných členských států (čl. 8). Musí být splněn také požadavek nezbytnosti (čl. 9). To v případě regulace krátkodobých pronájmů znamená, že příslušný orgán musí prokázat, že krátkodobé pronájmy měly v předešlých třech letech nepříznivý dopad na dostupnost nebo cenu bydlení. Obdobně by to musel příslušný orgán prokázat v případě omezení nabývání a užívání pozemků a obytných nemovitostí.

Splněna musí být také další kritéria přiměřenosti (čl. 10). Zde jsou zásadní omezení pro opatření týkající se nabývání a užívání nemovitostí. Omezení nabývání nemovitostí a pozemků by se mělo vztahovat pouze na nemovitosti nabyté po dni, od kterého se opatření uplatňuje. Opatření, která by regulovala užívání těchto nemovitostí v případě

jejich dlouhodobé neobsazenosti, by měla zohledňovat počet obydlí ve vlastnictví téhož vlastníka v dané oblasti, dobu trvání neobsazenosti nebo nabytí právnickými osobami.

Návrh dále upravuje i některá procesní a organizační pravidla:

- osoby dotčené opatřeními by měly mít nárok na soudní přezkum opatření (čl. 11);
- opatření mají mít maximální platnost 5 let, přičemž by bylo možné je prodloužit, ale muselo by být znovu posouzeno, zda jsou splněny všechny požadavky (čl. 12);
- pravidla pro přijetí opatření by se neměla vztahovat na opatření přijatá před vstupem nařízení v platnost, příslušný orgán by je však mohl v souladu s nařízením přezkoumat (čl. 14).

Dopad na státní rozpočet a právní řád ČR:

V rámci adaptace právního řádu na nařízení lze očekávat nutnost změny zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu. Zásadní dopad na státní rozpočet se neočekává, náklady však mohou vzniknout v souvislosti s administrativní činností související s vymezením oblastí s napětím na trhu bydlení.

Poznámka PI: Reakce relevantních aktérů na návrh nařízení

Reakce relevantních organizací na návrh se liší. Organizace zastupující samosprávy a sociální sektor upozorňují především na riziko, že jednotná evropská kritéria a vysoké důkazní nároky ztíží přijímání opatření na ochranu dostupnosti bydlení. Tento problém zdůrazňují například Rada evropských obcí a regionů - CEMR (sdružující místní a regionální samosprávy), Housing Europe (evropské sdružení poskytovatelů veřejného, družstevního a sociálního bydlení) a FEANTSA (evropské sdružení organizací pracujících s lidmi bez domova). Poslední zmíněná organizace navíc zpochybňuje potřebnost závazné unijní regulace a jako alternativu navrhuje nezávazné metodické pokyny Komise.

Organizace zastupující vlastníky nemovitostí a sektor krátkodobých pronájmů naopak zdůrazňují ochranu vlastnických práv, právní jistotu a přiměřenost omezení. Mezinárodní unie vlastníků nemovitostí (UIPI) upozorňuje zejména na rizika regulace nabývání a užívání nemovitostí, European Holiday Home Association - EHHA (evropská asociace zastupující sektor krátkodobých pronájmů včetně digitálních platforem) zpochybňuje dostatečnost důkazů o dopadech krátkodobých pronájmů na dostupnost bydlení. Hotelový sektor, zastoupený organizací HOTREC (evropská asociace hotelů, restaurací a kaváren), naopak podporuje důslednější regulaci krátkodobých pronájmů kvůli narovnání konkurenčních podmínek s hotely.

- **Stanovisko vlády ČR:**

Vláda zdůrazňuje, že úprava bytové politiky, stavebního řízení nebo územního plánování musí zůstat v pravomoci členských států. Vítá, že návrh nevyžaduje přijetí restriktivních opatření a nechává jejich zavedení na členských státech. Vláda nesouhlasí se zrušením notifikační povinnosti dle směrnice o službách. Za rizikové vláda považuje, že se pravidla nařízení nebudou vztahovat na opatření přijatá před vstupem nařízení v platnost, protože by to mohlo způsobit, že se relevantní orgány budou snažit rychle přijmout regulaci, tak aby se na ně nevztahovala pravidla v nařízení. Vláda také požaduje za důležité zúžení

pravomoci Komise přijímat akty v přenesené působnosti a náležité posouzení vhodnosti právního základu a souladu se zásadami subsidiarity a proporcionality.

- **Předpokládaný harmonogram projednávání v orgánech EU:**
  Návrh nařízení je nyní projednáván v přípravných orgánech Rady. V Evropském parlamentu je k projednání příslušný Výbor pro vnitřní trh a ochranu spotřebitelů.

- **Projednávání v národních parlamentech členských států EU:**
  Vyjádření přijala německá Spolková rada, která konstatovala, že návrh nařízení není slučitelný se zásadou subsidiarity a přijala odůvodněné stanovisko. Odůvodněné stanovisko přijaly také obě komory italského parlamentu. Další parlamenty se zatím nevyjádřily.

Ve spolupráci se zpravodajkou výboru pro evropské záležitosti Adrianou Chochelovou zpracovala Mgr. Tereza Gajdová, odborná konzultantka Parlamentního institutu Kanceláře PS PČR.

PARLIAMENT OF THE CZECH REPUBLIC

Chamber of Deputies

Committee on European Affairs

Resolution No. 123

16th session on 12th November 2026

Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) /Council Code 12967/26, COM(2026) 599 final/

Committee on European Affairs

1. **takes note of** the Proposal for a Regulation.

2. **takes note of** the opinion of the Government of the Czech Republic as set out in its Government's Framework Position on this Proposal for a Regulation

3. having thoroughly assessed the Proposal for a Regulation, including its explanatory memorandum, content and implications, as well as the Government's Framework Position of the Czech Republic, **has concluded** that the Proposal for a Regulation doesn't comply with the principle of subsidiarity enshrined in Article 5(3) of the Treaty on European Union (TEU), as the Commission has failed to demonstrate that the objectives of Proposal for a Regulation cannot be satisfactorily achieved by the Member States at central, regional or local level and that they can be better achieved at Union level.

4. therefore, in accordance with Article 6 of Protocol No 2 on the application of the principles of subsidiarity and proportionality annexed to the EU Treaties, it **adopts a reasoned opinion** on this Proposal for a Regulation, based on the following arguments:

a. insufficient justification of the necessity for Union legislation (Article 5 of Protocol No 2): In the section on subsidiarity, the explanatory memorandum confines itself to stating that Member States cannot clarify for themselves the conditions under which national measures are compatible with Union law; however, it does not provide any quantitative indicators by which the grounds for action at Union level, as required by Article 5 of Protocol No 2, should, as far as possible, be substantiated. The Commission illustrates the cross-border dimension of the issue by making a general reference to growing cross-border investment and short-term rentals; at the same time, however, it itself assumes that housing markets are local and that short-term rentals are not the main cause of pressure on those markets. In its first, negative opinion on the impact assessment, the Regulatory Scrutiny Board found that the Proposal for a Regulation's compliance with the principles of subsidiarity and proportionality had not been demonstrated in a way that would justify action at Union level, and that the problem in the internal market was not substantiated by evidence. Even the revised impact assessment describes the contribution to the functioning of the internal market as indirect.

b. uniform quantitative threshold values (Article 6 and the Annex): The Proposal for a Regulation links the very possibility of adopting measures to compliance with EU-wide uniform threshold values for the house price-to-income ratio (8 or 10), the ten-year trend and the three-year outlook. This is not a procedural safeguard, but a substantive determination of

when a Member State or local authority may intervene, made at Union level regardless of differences in the structure of housing markets. In the Czech Republic, according to the Government, even areas where short-term rentals are not a relevant factor would likely meet these thresholds. However, the necessary data at the level of municipalities and their sub-units is not universally available.

The Committee considers that the added value of EU legislation should not lie in uniform quantitative thresholds.

c. removing of existing measures (Article 14): The Commission justifies the need for a uniform framework by citing the fragmentation of Member States' approaches and the resulting legal uncertainty. However, the Proposal for a Regulation excludes from its scope measures adopted prior to its entry into force, thereby leaving the fragmentation it is intended to eliminate in place in precisely those Member States that have already adopted such measures. The Proposal for a Regulation so itself calls into question whether the objective pursued can be better achieved at Union level.

5. **points out** the scope of its reasoned opinion to raise doubts regarding the appropriateness of using Article 114 of the Treaty on the Functioning of the European Union as the legal basis for the Proposal for a Regulation, and regarding the scope of the Commission's powers to amend the thresholds by means of delegated acts (Articles 6(5) and 15). In agreement with the Government of the Czech Republic, the Committee **considers** that the Commission should provide convincing evidence that the Proposal for a Regulation genuinely contributes to improving the conditions for the functioning of the internal market, and that the thresholds should remain laid down in the basic act.

6. **calls on** the Government of the Czech Republic to inform the Committee on the Council Legal Service's opinion on the legal basis of the Proposal and of the further course of its deliberation within the Council.

7. **empowers** the Chairman of the Committee, pursuant to the Rules of Procedure of the Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic, to forward this resolution via the Speaker of the Chamber of Deputies to the Government of the Czech Republic, to the President of the Senate, to the President of the European Parliament, to the President of the Council of the EU and to the President of the European Commission.