

AirBnB a co na to právo?

Praha, 21. 11. 2019

Jan Vobořil



Iuridicum Remedium, z.s.



- Vztah lidských práv a technologií
- Nabídka bezplatných právních konzultací při problémech spojených s AirBnB (tel. **776 703 170**)
- Možnost právní pomoci i v dalších oblastech spojených s bydlením či fungováním SVJ, bytových družstev apod. (**iure@iure.org**)

Krátkodobé ubytování

- Živnost nebo pronájem?
- Veřejnoprávní regulace
- Soukromoprávní regulace
- Co se chystá - Legislativní aktivity

Kdy je ubytování přes AirBnB živností?

- Živností není pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (§ 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona) x poskytování ubytování
- Důležité faktory:

Nájem	Ubytování – podnikání - živnost
Obvykle dlouhodobý (minimálně v řádu měsíců) – písemná smlouva	Krátkodobé – uzavíráno přes web
Poskytují se pouze základní služby (bydlení, odvoz odpadu, energie)	Poskytují se i další služby (výměna lůžkovin, úklid...)
Cílem je uspokojit bytové potřeby	Cílem je uspokojit jiné než bytové potřeby (rekreace, krátkodobé ubytování)

- Poskytování krátkodobého ubytování bude obvykle živností

Veřejnoprávní regulace

Živnostenské právo – ubytovací služby je živnost volná – je třeba ohlásit, sdělit na žádost ŽÚ, zda je živnost provozována označit provozovnu a sídlo, provozovna musí odpovídat zvláštním právním předpisům

Daně a poplatky – daň z příjmu, DPH, poplatek z pobytu, vedení evidenční knihy ubytovaných

Cizinecká policie – vedení domovní knihy a ohlašování ubytovaných cizinců na policii ČR

Odpady – samostatné zajištění svozu odpadu, neměly by být využívány popelnice na komunální odpad pro dům

Přestupky – odpovědnost ubytovatele za přestupky páchané hosty

Požární prevence – například vyznačení únikových tras

Autorské poplatky – placení autorských poplatků kolektivním správcům za TV a radio

Ochrana spotřebitele, ochrana osobních údajů – povinnosti ve vztahu k ubytovaným

Lze užívat byt pro podnikání?

§ 126 odst. 1 stavebního zákona: *Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.*

§ 1208 písm. f) OZ: *Shromáždění vlastníků rozhoduje o změně účelu užívání domu a bytu*

NSS 2 As 39/2007:

Nevybočí-li způsob užívání bytu z mezí daných hledisky stavebněprávními, tj. byt bude užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídajícím povaze bytu, nepřipadá v úvahu postih podle ... stavebního zákona. Takový postih proto zásadně nepřipadá v úvahu, ani je-li byt pronajímán krátkodobě či střednědobě a jsou-li spolu s bydlením poskytovány další doprovodné služby.

Povinnosti vlastníka v OZ

§ 1012 OZ: Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se **zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob**, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

§ 1175 odst. 1 OZ: Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, **nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.**

§ 1176 OZ: „Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky **povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí**, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich **dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.**“

Pravidla správy domu ve Stanovách SVJ

Možnosti obrany

Lze usilovat, aby se ubytovatel zdržel rušení vlastnictví ostatních vlastníků

Předběžné opatření, ochrana držby x negatorní (zápůrčí) žaloba

SOUSEDSKÁ PRÁVA: § 1013 OZ: *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, **hluk, otřesy a jiné podobné účinky** (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku...*

OCHRANA VLASTNICTVÍ: § 1042 OZ: *Vlastník se může domáhat ochrany **proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje** nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*

PŘEDBĚŽNÉ OPATŘENÍ: § 74 a násl OSŘ: *v případě, kdy je třeba předběžně upravit poměry účastníků nebo pokud by byl výkon rozhodnutí ohrožen, musí se složit záloha na náhradu škody, podat návrh na zahájení řízení, rozhodnutí **bezodkladně či do 7 dnů***

OCHRANA DRŽBY: § 1003 a násl. OZ: *Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. + § 177 OSŘ: Domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodne **do 15 dnů** od zahájení řízení. Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat.*

Podat do 6 týdnů ode dne, kdy se dozvěděl držitel o rušení i rušiteli – jinak právo zaniká

NUCENÝ PRODEJ: § 1184 OZ: *Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. » **novela – sněm. tisk 411***

Legislativní aktivity

1. Novela OZ – sněmovní tisk 411 – nový § 1184, PN Michálek (možnost vyloučení poskytování ubytování prostřednictvím online platformem ve stanovách)
2. Novela živnostenského zákona – sněmovní tisk 247 – PN Petr Dolínek – povinnost platformem sdělovat informace o ubytování (počet smluv, celkovou cenu označení poskytovatele služby), údaje mohou být předávány dalším orgánům veřejné moci
3. Chystaný návrh – hl. m. Praha – možnost obcí a) určit období, kdy je ubytování přes online platformy zakázáno, b) určit maximální počet dní v roce, c) určit maximální počet ubytovaných
4. Vládní návrh na 7% digitální daň – poskytovatelé online služeb – včetně AirBnB
5. Zákon č. 278/2019 – novela zákona o místních poplatcích – poplatek z pobytu

Děkuji za pozornost

www.iure.org

voboril@iure.org

776 703 170



Seminář je součástí projektu Právní podpora pro hlavní výzvy v bydlení v roce 2019 a je realizován za přispění prostředků ze státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**