

Jak se bránit

negativním dopadům ubytování sjednaného přes
digitální platformy

Václav Mach, Jan Vobořil

Obsah:

1. Krátkodobé ubytování a jeho dopady.....	2
2. Povinnosti provozovatelů ubytování.....	5
3. Snaha řešit bezprostřední situaci v domě.....	13
4. Omezení ubytovacích služeb ve stanovách SVJ.....	14
5. Jdeme k soudu.....	18
6. Zdroje informací.....	19

Negativní dopady krátkodobé ubytování zprostředkovaného přes různé online platformy bylo ještě na počátku roku 2020 považováno za problém, který nemá jednoduché řešení. Centra turisticky atraktivních měst se během několika let vylidnila a například v Praze podle některých údajů až 15 000 bytů zmizelo z trhu dlouhodobého nájemního bydlení a jejich vlastníci se přeorientovali na krátkodobé ubytování turistů. Ačkoli pandemie COVID-19 vystavila tvrdou stopku většině aktivit, které se orientují na zahraniční turisty, včetně krátkodobých ubytování, tak nelze očekávat, že tomu tak bude trvale a jistě to ani není žádoucí. Je tak vhodný čas se připravit, že turisté se vrátí a problém krátkodobých ubytování bude stejně palčivý, jako tomu bylo na začátku roku.

To, že by se vlastníci bytů hromadně přeorientovali na dlouhodobé pronájmy je iluzorní. Ostatně potmělá okna dříve bytových domů například v centru Prahy, v nichž se dnes nikdo nezdržuje a byty pouze čekají na příliv nových turistů, toto jen potvrzuje. Dvakrát nelze vstoupit do téže řeky, dlouhodobí obyvatelé měst mají jiné nároky, než turisté a zpravidla neocení proměnu infrastruktury, k níž během posledních let v centrech měst došlo. Také zvýšený počet nabídek pronájmů v historických centech měst dává kvůli omezené době nájmu v kombinaci s výrazně nízkými cenami tušit, že jde jen o přechodné období, kdy vlastníci potřebují pokrýt náklady, nejde ale o trend, který vydrží i po zvládnutí pandemie.

Cílem této příručky určené zejména vlastníkům či nájemcům bytů či společenstvím vlastníků jednotek z lokalit zasazených tímto trendem, ale i těm, kteří provozují či v budoucnu budou uvažovat o provozování krátkodobého ubytování, je shrnout povinnosti, které na ubytovatele dopadají, a které v praxi řada z nich porušuje, často i proto, že si jich není vědoma. V textu se snažíme reflektovat hned několik legislativních změn z poslední doby a nabídnout návody, jak předcházet nebo řešit možné negativní dopady krátkodobého ubytování.

1. Krátkodobé ubytování a jeho dopady

1.1 Digitální „hypertrh“ s ubytováním

Rozvoj turistického ruchu v uplynulých několika letech sebou přinesl řadu negativních důsledků - především pro dlouhodobé obyvatelé měst. Ti pociťují negativní jevy neregulovaného turismu nejintenzivněji, protože zasahují do jejich soukromého a rodinného života. Problémy s turisty se totiž odehrávají přímo v domě, ve kterém bydlí. Přijíždějící masy turistů je potřeba někde ubytovat, a také proto se trh s krátkodobým ubytováním v posledních osmi letech radikálně proměnil. Stále méně jsou využívány hotely, penziony a jiné tradiční ubytovací zařízení. Výrazný vzestup naopak zaznamenalo krátkodobé ubytování v bytech, které jsou původně určeny k dlouhodobému bydlení. Množství krátkodobých pronájmů v bytech rostlo raketovým tempem zhruba osm let až do začátku roku 2020, kdy došlo poprvé za dlouhé období k celosvětovému poklesu turismu. Celosvětový trend v nárůstu turismu odstartoval rozvoj tzv. digitálních platform, které ubytovací služby v bytech zprostředkovávají.

Jako digitální platformy jsou označovány nadnárodní společnosti, které poskytují služby tím, že skrze webové rozhraní zprostředkovávají krátkodobé ubytování v bytech. Pro běžného uživatele turistu je digitální platforma v podstatě jen aplikace v mobilním telefonu, která zobrazuje nabídku ubytování nebo jiných služeb v zadané lokalitě. Poskytovatelům ubytování pak digitální platforma nabízí zařazení do nabídky ubytovacích služeb v dané lokalitě. Zásadní roli v rozvoji tohoto typu zprostředkování sehrála digitalizace v podobě masového rozšíření internetového připojení v mobilních telefonech. Toto usnadnění v propojení nabídky a poptávky ve virtuálním prostředí v podstatě vytvořilo nový trh, který ještě podnítil

nabobtnání další poptávky po ubytovacích službách v bytech. Jinými slovy vznikl jakýsi „hypertrh“, který se podílí na zvýšení neregulovaného turistického ruchu.

Klíčovým hráčem na světovém trhu, ale i v České republice, je v oblasti krátkodobých pronájmů digitální platforma Airbnb. Za dalšího velkého hráče můžeme považovat také digitální platformu Booking.com. Kromě zmíněných dvou se lze setkat s aplikacemi Trivago, Roomorama, Flipkey, HomeAway, House Trip, Vacation Rentals či VRBO, ale jejich kapacity jsou ve srovnání se službami Airbnb nebo Booking.com na českém trhu krátkodobého ubytování spíše zanedbatelné. Analýza dat největšího hráče - společnosti Airbnb - uvádí, že kapacity ubytovacích služeb v bytech se v Praze od začátku roku 2013 do poloviny roku 2017 rozrostly více než dvaceti-osminásobně. Vývoj nabídky ubytovacích kapacit v Praze na platformě Airbnb byl od roku 2012 do roku 2019 exponenciální, což je ve shodě s vývojem v dalších evropských a světových metropolích. Ubytovací služby přes Airbnb se postupně rozšířily do dalších navštěvovaných turistických lokalit v Česku. První celosvětový pokles znamenaly ubytovací služby až na počátku roku 2020 v souvislosti s omezeními proti pandemii covid-19. Výjimkou nebyla ani Praha a další česká města, kde prakticky ustal veškerý turistický ruch. Propad zájmu o ubytování skrze digitální platformy již trvá téměř deset měsíců a zdá se, že opětovný nárůst zájmu o ně je zatím v nedohlednu. Situace se ovšem může v průběhu roku 2021 dramaticky změnit, pokud dojde k pokroku v očkování proti nemoci covid-19 a s tím souvisejícímu uvolňování restrikcí a obnově důvěry v cestování.



1.2 Sdílená ekonomika nebo nová forma podnikání?

Ubytovací služby zprostředkované digitálními platformami bývají řazeny pod tzv. sdílenou ekonomiku. Za sdílenou ekonomikou je považována nabídka nevyužívaných statků, jako jsou právě ubytovací kapacity, potenciálním uživatelům, kteří by jinak využívali tradiční služby. Jedná se o ekonomický model, kdy se prostřednictvím digitálních platform propojují dodavatelé ochotní pronajímat se spotřebiteli, kteří mají zájem o využití těchto služeb. Pozitivním rysem sdílené ekonomiky má být především úsporný ekologický aspekt, neboť pro uspokojení daného rozsahu poptávky je potřeba méně materiálních statků. Sdílená ekonomika umožňuje efektivní využití statků tím, že vlastník statku poskytne svou nadbytečnou kapacitu, zatímco uživatel, spotřebuje to, co má jiný v přebytku. Ovšem tento teoretický model vůbec nepočítá s faktem, že samotný vznik nabídky může podnítit a zvýšit poptávku. To ukázal trh s krátkodobým ubytováním. Digitální platformy totiž nevedou k využití pouze volné ubytovací kapacity, ale naopak podněcují další vyčlenění bytových kapacit jen pro ubytovací služby.

Převážná část ubytovacích služeb, které jsou na digitálních platformách nabízeny, nejsou sdílenou ekonomikou, ale formou podnikání. Přestože digitální platforma Airbnb z principů sdílené ekonomiky původně vycházela, její překotný rozvoj ji posunul do komerční zóny. Pro ubytovací služby skrze Airbnb v Praze převažuje jejich podnikatelský charakter a na principech sdílené ekonomiky jich funguje jen podstatně menší část. Analýza ubytovacích služeb skrze Airbnb dospěla k hrubému odhadu, že opravdové sdílení se na ubytovacích kapacitách v Praze podílí z méně než 20 %. Zbylých více než 80 % se dá považovat za podnikatelskou činnost. Kromě vzniku nové formy podnikání, přinesl nárůst ubytovacích služeb zprostředkovaných skrze digitální platformy řadu negativních dopadů. Můžeme je pozorovat na úrovni sousedských vztahů, na fungování místních samospráv, či na výběru daní do veřejných rozpočtů. Rozvoj ubytovacích služeb zprostředkovaných skrze digitální platformy zasáhl většinu světových metro-

polí nepřipravených čelit problémům, které s tímto fenoménem přišly. Z toho důvodu jsou často řešeny až zpětně a nekoncepčně.

1.3 Rušení dlouhodobých obyvatel alkoholovým turismem

Dlouhodobí obyvatelé domů, ve kterých jsou turisté ubytováni, pociťují negativní dopady nejintenzivněji, protože zasahují do jejich soukromé a rodinné sféry. Dlouhodobí obyvatelé - především v turisticky atraktivních lokalitách - si v souvislosti s ubytováním turistů stěžují na rušení pořádku v domě. Klasickými situacemi je rušení nočního klidu alkoholem opojenými turisty; noční zvonění s žádostí o otevření vchodových dveří, pokud se turista nemůže z nějakého důvodu dostat do domu; nepořádek ve společných částech domu, jako jsou chodby a schodiště; a častý výskyt neznámých lidí v domě. Problémovým faktorem je také skladba turistů, kteří navštěvují Českou republiku. Centrální části Prahy, kde jsou ubytovací služby v bytech nejrozšířenější, vyhledávají mladé skupiny turistů ze západu, kteří přijíždějí především za levným alkoholem. Výjimkou nejsou noční a brzké ranní oslavy, které mohou dlouhodobým obyvatelům výrazně znepríjemnit život.

Poskytovatel ubytování je povinen seznámit své hosty s domovním řádem a obvyklým chodem domu, hosté jsou zase povinni tato pravidla dodržovat, přesto se tomu až příliš často neděje. Obvyklým modelem je navíc situace, kdy ubytovatel není v domě vůbec přítomen a případný problém se odehrává jen mezi jeho hosty a dlouhodobými obyvateli domu. Z tohoto důvodu bývá nemožné řešit situaci skrze poskytovatele ubytování, který své hosty ani nepotkává nebo jen krátce při předávání klíčů, protože ubytování se platí předem přes webové stránky a standardem je, že hosté při odchodu nechají klíče v bytě a dveře pouze zabouchnou. Dříve než by byl ubytovatel schopný problémové hosty v chování usměrnit, mohou být v bytě nastěhováni již noví hosté a situace se může opakovat.

1.4 Zvyšování cen dlouhodobých nájmu

Dalším negativním dopadem rozšíření ubytovacích služeb přes digitální platformy je zvyšování nájmu v bytech pro dlouhodobé nájemníky. Pro majitele je často výhodnější nabízet byt k ubytování turistům skrze digitální platformy, než jej poskytnout k dlouhodobému pronájmu. Velká část kapacity bytů původně určených k dlouhodobým pronájmům tak přešlo na trh pro krátkodobé ubytování. Rychlý nárůst ubytovacích kapacit nabízených přes digitální platformy v čele s Airbnb vytvořil tlak na trh s dlouhodobými pronájmými. V Praze se tímto způsobem snížila dostupnost dlouhodobého bydlení a nabídka bytů určených k dlouhodobému pronájmu. V důsledku to vede ke zvýšení cen pronájmů. Může docházet až k vytvoření prostředí, ve kterém jsou lidé nuceni z ekonomických důvodů pronajmout část vlastního bytu, aby si mohli dovolit nadále žít ve své části města.

1.5 Privatizace zisků a socializace ztrát v turistických ghettech

Přestože poskytovatelé ubytování a dalších služeb turistům ze situace profitují, pro rozpočty místních samospráv nemusí být finanční výsledek vůbec pozitivní. Za prvé může docházet k únikům z plateb za místní poplatky. Jedná se o nemalé finanční částky, o které mohou městské samosprávy přicházet. Pokud mají města stanoven poplatek za pobyt, může jim unikat v důsledku zhoršené kontrolovatelnosti poskytovatelů ubytování na digitálních platformách. Dále pak vlivem krátkodobého ubytování turistů dochází ke zvýšeným nákladům, které jsou hrazeny z rozpočtů místních samospráv. Využívání veřejných služeb, jako jsou osvětlení, hromadná doprava, svoz odpadků nebo úklid města, může místní rozpočty zatěžovat, zejména pokud nedochází k dostatečné kompenzaci v podobě zisků z turismu. Zvýšené náklady spojené s rozvojem turismu se mohou v určitém momentě pro místní samosprávy stát významným problémem.

Rozvoj krátkodobého ubytování mění v určitých lokalitách občanskou vybavenost, která se více orientuje na turisty. Občanská vybavenost určená pro místní obyvatele naopak ubývá. Změny vyplývají z odlišných potřeb turistů a místních obyvatel. Z původně rezidenčních čtvrtí mizí běžné služby jako obchody s potravinami, kadeřnictví nebo papírnictví a jsou nahrazovány kavárnami, bary nebo obchody se suvenýry.

1.6 Nepoctivá konkurence díky daňovým únikům

Poskytování ubytovacích služeb skrze mobilní aplikace se podílelo a částečně stále podílí na únicích z odvodů do veřejných rozpočtů. Za prvé řada ubytovatelů neodváděla daňové povinnosti vůči České republice. Především se jedná o daň z příjmu, sociální a zdravotní pojištění, ale v některých případech také o daň z přidané hodnoty. Díky aktivitě finanční správy by k nim již nemělo v tak velké míře docházet. Dalším problémem jsou daňové optimalizace samotných digitálních platform, které snižují své odvody. Většina digitálních korporací nevykazuje své vlastní zisky v zemích, kde jsou jejich služby provozovány, ale v daňových rájích. Výjimkou není ani Airbnb sídlící v Irsku.

Poskytovatelé krátkodobého ubytování spolu s digitálními platformami představují nepoctivou konkurenci vůči tradičním ubytovacím zařízením, jako jsou hotely nebo penziony. Ubytovatelé nabízející služby skrze digitální platformy mohou v případě vyhýbání se plnění všech povinností - placení odvodů nebo externalizace nákladů - snížit ceny za své služby oproti tradičním ubytovacím zařízením.

1.7 Negativní dopady předběhly právní regulaci

Ubytování sjednávané skrze digitální platformy se masivním způsobem rozrostlo za stavu právní regulace, která neumožňovala efektivní vynucování pravidel. Česká legislativa již zareagovala na řešení těch nejpalčivějších otázek, aby tento typ ubytování vy-

stoupil z šedé ekonomiky. Přesto Česká republika a další státy Evropské unie stále řeší, jak se k ubytování skrze digitální platformy z právního hlediska koncepčně postavit. Snahou je nalézt řešení, díky kterým bude možné využívat digitální technologie, přičemž by ale došlo k eliminaci negativních dopadů na společnost.

Právě kvůli negativním projevům krátkodobého ubytování zavedly samosprávy po celém světě různá opatření v podobě lokálních nebo regionálních právních předpisů. Mezi taková opatření patří registrace poskytovatelů ubytování, časové omezení celkové doby ubytování, regulace v rámci městských čtvrtí, omezení poskytovat k ubytování určité typy nemovitostí, plošný zákaz krátkodobých pronájmů, udělování licencí nebo různé kombinace uvedených opatření. Zatím nepadá jasná shoda na tom, zda české ústavní právo umožňuje, aby byly místní samosprávy zákonem zmocněny k vydávání obecně závazných vyhlášek, které by obsahovaly obdobné regulační opatření.

2. Povinnosti provozovatelů ubytování

2.1 Osvětou k nápravě

Právní a daňové povědomí poskytovatelů ubytování na digitálních platformách o svých povinnostech je často nedostatečné. Ke zvýšení efektivity regulačních opatření a předejití negativním dopadům může pomoci lepší informování o povinnostech poskytovatelů ubytovacích služeb. Pouhá osvěta zřejmě nepřesvědčí dodržovat pravidla ubytovatele, kteří jsou rozhodnutí obcházet nastavená pravidla. Ovšem může to k jejich dodržování přimět alespoň tu část ubytovatelů, kteří jen nemají dostatek informací nebo si nepřipouští rizika spojená se zanedbáváním povinností. K osvětě může posloužit mediální pokrytí tématu nebo provoz

webových stránek s přehledem základních povinností pro konkrétní území.

Magistrát hlavního města Prahy provozuje informační **web Sdílené ubytování v Praze**. Na webu fungujícím ve čtyřech jazykových mutacích jsou uvedena pravidla a doporučení pro poskytovatele ubytování i pro přijíždějící turisty, kteří digitální platformy využívají. Poskytovatele ubytování web informuje o daňové a živnostenské povinnosti, poplatcích a oznamovací povinnosti cizinecké policii. Bohužel všechny uvedené informace již nejsou aktuální a od podzimu 2017, kdy byl web spuštěn, se v této oblasti řada věcí změnila. Informace na webové stránce by bylo vhodné ještě rozšířit. Především mohou mnohým chybět rady, co dělat, pokud bydlí v domě, kde jsou byty využívány jako hotel pro turisty. V této kapitole uvádíme přehled základních veřejnoprávních povinností poskytovatelů ubytování a v následující pak možnosti, jak postupovat proti bezohledným provozovatelům ubytování.

Základním krokem pro pochopení všech povinností provozovatelů ubytovacích služeb na digitálních platformách je především uvědomění si jejich právního statutu. Předně je třeba říci, že se jedná o ekonomickou aktivitu, která byla donedávna velmi obtížně uchopitelná a fungovala v jistém právním vakuu. V uplynulých dvou letech se toto právní vakuum do značné míry zaplnilo, protože došlo k řadě změn napříč právním řádem, které na vznik tohoto druhu výdělečné činnosti reagovaly. Stejně tak bylo vydáno několik soudních rozhodnutí, které vykládají právní



normy právě v případě činností spojených s digitálními platformami. Některé soudní případy pak stále probíhají a lze očekávat, že jejich výsledek bude mít vliv na ubytovací služby v bytech. Současně lze očekávat další změny právního řádu, takže může dojít k další úpravě povinností poskytovatelů ubytování přes digitální platformy.

V případě poskytování ubytování přes digitální platformy se jedná o ubytovací služby. Jde o případy, kdy hostitel v rámci ubytování zajišťuje také úklid, výměnu povlečení, případně stravování a podobně. Nejedná se tedy o klasický pronájem bytu, na který se vztahují jiná pravidla. Navíc již při registraci samotné digitální platformy uvádějí, že jsou pouze zprostředkovatelem a smluvní vztah vzniká mezi hostem a ubytovatelem. Navíc ubytovatel potvrzuje, že bude platit všechny zákonné daně a poplatky a zajistí si potřebná oprávnění.

2.2 Jak je to se stavebními předpisy?

Zatím není jednoznačně rozřešena otázka, nakolik vůbec lze provozovat krátkodobé ubytování v prostorech, které jsou kolaudovány k jiným účelům, typicky jako byt a nikoli jako prostor k poskytování ubytování. Na nerespektování pravidel kolaudace dlouhodobě upozorňuje například spolek Snesitelné bydlení v centru Prahy, z. s., který se věnuje ochraně zájmů lidí v centru Prahy, kteří jsou obtěžováni dopady krátkodobého ubytování.

Bohužel rozhodovací praxe stavebních úřadů není v tomto sjednocena. Na jedné straně se zastánci volnějšího výkladu norem opírají o starší rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007-80 ze dne 26.června 2008, který reagoval na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 Ca 180/2001-30 ze dne 11.12.2002 . Nejvyšší správní soud v rozsudku říká:

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 § 106 odst. 3 písm. c) in fine stavebního zákona z roku 1976. 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.

S daným judikátem nicméně nelze pracovat izolovaně. Nejvyšší správní soud totiž i v dalším rozsudku sp. zn. 9 As 171/2016 ze dne 20. července 2017 reagoval na výše uvedený rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, když upozornil na to, že nelze hodnotit všechny případy poskytování krátkodobého ubytování stejně a vždy bude záležet na individuálním posouzení charakteru ubytování a rozdílů ve vztahu k dlouhodobému nájmu. Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvádí:

Nejvyšší správní soud souhlasí s interpretací uvedeného rozsudku městským soudem, že v citovaném rozsudku (myšlen rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pozn. aut.) tak šlo pouze o změnu v činnosti a nikoliv o změnu účelu užívání stavby ve smyslu § 126 odst. 2 stavebního zákona, neboť ten byl i nadále zachován. To však nelze vztáhnout k situaci stěžovatelů, neboť v nyní posuzované věci není sporu o tom, že se jednalo o změnu účelu užívání stavby.

Dá se očekávat, že v blízké budoucnosti se k otázce vztahu stavebních předpisů a využívání kolaudovaných bytů k poskytování krátkodobého ubytování znovu soudy vyšších stupňů vrátí. Bohužel jak bylo uvedeno v úvodu. V tuto chvíli je rozhodovací praxe stavebních úřadů zatím roztržštěná. Podobně jako například v případě zákazu krátkodobého ubytování ve stanovách SVJ, o němž budeme psát v jedné z následujících kapitol, lze nicméně očekávat, že důležitým kritériem pro posouzení bude otázka faktické podoby ubytování a jeho konkrétních projevů a dopadů.

2.3 Poskytování ubytování je živnost

Pokud někdo poskytuje ubytování prostřednictvím digitálních platform, naplňuje znaky podnikání podle občanského zákoníku (§ 420 zákona č. 89/2012 Sb.) Podnikání je definováno jako samostatný výkon výdělečné činnosti na vlastní účet a odpovědnost se zaměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. Také podle názoru Generálního finančního ředitelství

jsou služby spočívající v ubytování zprostředkované prostřednictvím digitálních platforem svým charakterem ubytovací službou nikoliv nájmem. Poskytování ubytovacích služeb je tudíž formou podnikání a stejně jako v případě jiných živností je třeba mít živnostenská oprávnění.

Zda je ubytování zprostředkované skrze digitální platformy skutečně podnikáním, nebylo v době, kdy tato služba vstoupil na český trh, jasné. Docházelo k výkladům, že se nejedná o službu ubytování, ale o nájem bytu, nebo že poskytovatel je například pouhý zaměstnanec digitální platformy. S podobnou - ovšem chybnou - argumentací se lze setkávat dodnes. Je potřeba hledat materiální podstatu činnosti a nikoliv jen její formální označení. Ústavní soud opakovaně rozhoduje spory, zda je taxislužba zprostředkovaná skrze digitální platformu Uber zaměstnanecký poměr nebo podnikáním, argumentací, kterou lze vztáhnout také na ubytování skrze digitální platformy (sp. zn. III. ÚS 4072/17):

Obdobně by takovým pochybením bylo např. označení určité činnosti – jejímž výsledkem by byla objektivně „stavba“ – za „jinou stavební činnost“, nikoliv však za „stavbu“ podle předpisů veřejného stavebního práva, protože stavebník nezískal veškeré povolení správní akty (např. územní rozhodnutí či stavební povolení) nebo nesplnil jinou svou veřejnoprávní povinnost (např. nepředložil příslušnou dokumentaci nebo nezaplatil správní poplatek), z čehož by bylo dovozeno, že výše uvedené zákonné povinnosti nemá. Lze uvést příklad abdukce podle známého anglického rčení o něčem, co se projevuje jako kachna, tak jí také zpravidla bude (If it looks like a duck, swims like a duck, and quacks like a duck, then it probably is a duck).

Podobné materiální hledisko je potřeba použít také pro rozdíl mezi ubytováním a nájmem bytu. Zatímco pro nájem bytu je charakteristické, že pronajímatel zajišťuje jen nezbytné služby, jimiž jsou například dodávka vody a tepla, při ubytování přes digitální platformy jsou většinou poskytovány i další služby. V případě, že je součástí služeb úklid bytu, poskytování lůžkovin, doplňování toaletních potřeb nebo stravování, jedná se již o ubytovací službu. Dalším důleži-

tým kritériem je i to, že ubytování přes platformy je obvykle podstatně kratší, než klasický nájem.

Z daňového hlediska to znamená, že příjmy inkasované z krátkodobých pronájmů jsou příjmy z podnikání a podléhají odvodům pojistného na sociální a zdravotní pojištění. Pravidla pro podnikatele se pak vztáhnou také z pohledu soukromého práva, což má pro poskytovatele ubytování roli v úpravě ochrany spotřebitele.

2.4 Co hrozí při nenahlášení živnosti?

Podnikatel je povinen se nahlásit na živnostenský úřad ještě před zahájením podnikání, tedy než začne pravidelně ubytovávat hosty. Nesplnění této povinnosti je přestupkem podle živnostenského zákona (§ 61 odst. 3) písm. a) zákona č. 455/1991 Sb.), podle kterého se fyzická osoba dopustí přestupku tím, že provozuje činnost, která je živností volnou, aniž by pro tuto živnost měla živnostenské oprávnění. Za uvedený přestupek lze uložit pokutu do 500 000 Kč. Samotná hrozba sankce by nebyla dostatečně odrazující, pokud by neexistoval současně mechanismus, kterým je sankce vymahatelná. K tomu slouží živnostenská kontrola, kterou mohou u poskytovatelů ubytování provádět živnostenské úřady.

Živnostenské kontroly jsou poměrně tvrdým opatřením, proto k nim nedochází příliš často, ale spíše v krajních případech. Problém jsou i omezené kapacity živnostenských úřadů, které nejsou schopny reagovat na porušování pravidel, poka se děje v masovém měřítku, jako je tomu bohužel často právě v tomto případě. K výkonu živnostenských kontrol jsou oprávněny tzv. obecní živnostenské úřady, kterými jsou živnostenské odbory obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (po České republice jich je 205) a živnostenské odbory městských částí (v Praze jich je 22). Kontrolující z živnostenského úřadu se řídí kontrolním řádem (zákon č. 255/2012 Sb.). Během kontroly je oprávněna vstupovat do staveb, na pozemky a do dalších prostor, jež vlastní nebo užívá kontrolovaná osoba anebo jinak souvisí s výkonem a předmětem kontroly. Výjimkou je obydlí, které má zvláštní statut

ochrany. Do něho je kontrolující oprávněn vstoupit jen tehdy, je-li obydlí užívané k podnikání nebo v případě, kdy se mají prostřednictvím kontroly odstranit pochybnosti o tom, zda je obydlí užívané k těmto účelům a nelze-li dosáhnout účelu kontroly jinak.

Pokud má živnostenská kontrola za cíl zjistit, zda jsou v určitém bytě provozovány ubytovací služby, může způsobit výrazný zásah do práv kontrolovaného, proto by měla být využíván jako poslední prostředek. Navíc kontrola bytu sama o sobě nemusí vždy jednoznačně prokázat, zda jsou v něm provozovány ubytovací služby, přestože tomu může vybavení kontrolovaného bytu napovídat. Stejně tak kontrola v bytě v době, kdy se v něm právě nachází hosté, může vyvolat spory. Poskytovatel může tvrdit, že není jednoznačně prokázáno, že poskytuje ubytování soustavně za účelem dosažení zisku. Podmínka soustavnosti pro prokázání podnikatelské činnosti se může jevit jako úskalí živnostenské kontroly, protože ta většinou proběhne jen jednorázově.

Podobnou otázkou se zabýval Ústavní soud (sp. zn. III. ÚS 1889/20) v případě pokuty za provozování taxislužby bez živnostenského oprávnění. Řidič provozující taxislužbu skrze digitální platformu Uber byl náhodně zkontrolován strážníkem městské policie při nástupu zákazníka. V reakci na to ke smluvené jízdě nedošlo, ale řidič přesto dostal pokutu, přitom nebylo prokázáno opakování činnosti. Ústavní soud uvedl, že výkonem činnosti nelze rozumět pouze samotnou přepravu klienta v každém jednotlivém případě, nýbrž veškerou činnost svojí povahou spadající pod práci řidiče taxislužby. Tím, že řidič taxislužby v rozhodné době pracoval pro společnost Uber, dostával od ní instrukce a také platby, tuto činnost skutečně vykonával, aniž by došlo ke smluvené jízdě. Přestože v popsaném případě byla prokázána pouze jedna nedokonaná přeprava, nemělo to v rozhodnutí soudů váhu. Podle názoru soudu, byla jediná nedokonaná přeprava indikátorem dlouhodobější činnosti vykonávané pro společnost Uber, nikoliv jen izolovanou událostí. Vztahení podobných kritérií na přestupková řízení z výsledků živnostenských kontrol, by podstatně ulehčilo prokazování „na černo“ provozovaného ubytování skrze digitální platformy.

2.5 Povinnosti digitální platformy z hlediska provozování živnosti

Novou povinnost mají v souvislosti s provozováním ubytovacích služeb také digitální platformy. V novele (zákon č. 189/2020 Sb.) zákona o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu (zákon č. 159/1999 Sb.) účinné od 24. dubna 2020 přibyla informační povinnost digitálních platform, což by mělo živnostenskou kontrolu provozovatelů ubytování usnadnit. Nové ustanovení (§ 10 zákona č. 159/1999 Sb.) upravuje on-line zprostředkování služeb cestovního ruchu tak, že digitální platforma je povinna sdělit živnostenskému úřadu na výzvu informace týkající se počtu uzavřených smluv, cenu za tyto služby, adresu místa poskytování služeb a označení poskytovatele služby. Digitální platformy mají povinnost odpovědět jen na žádost živnostenského úřadu.

Údaje, které je živnostenský úřad po digitálních platformách oprávněn požadovat, souvisí s identifikací poskytovatele ubytování a s rozsahem poskytnutého ubytování. Rozsah poskytnutého ubytování má sloužit k tomu, aby mohlo být prokázáno neoprávněné podnikání, kdy má být prokázána soustavnost prováděné činnosti. Digitální platformy zprostředkovávající služby ubytování jsou tak povinné hlásit živnostenskému úřadu počet uzavřených smluv a celkovou cenu za ubytovací služby v určitém období. Další povinně poskytovanou informací je adresa, kde jsou ubytovací služby poskytovány. Poslední poskytovanou informací jsou identifikační údaje poskytovatele ubytování, se kterým platforma zákazníkovi zprostředkovala uzavření smlouvy. Jedná se o jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého bydliště, případně název obchodní firmy, adresu sídla a identifikační číslo osoby, dále pak další kontaktní údaje poskytovatele ubytování, pokud jsou zprostředkovateli známy. Jedná se o informace takového charakteru, které oběma stranám umožňují vzájemný platební styk.

Živnostenské úřady mohou získané informace poskytovat dalším správním orgánům a soudům. Správní orgány, které sledují jiné plnění povinností provozova-

vatelů ubytovacích služeb skrze digitální platformy, mohou mít přístup k takto získaným údajům pro kontrolu povinností ubytovatelů. Tento postup výrazně zjednodušuje získávání údajů pro další orgány veřejné moci.

Jak a zda probíhá součinnost s digitálními platformami, není zatím jasné. Stále není zveřejněna úspěšnost živnostenských úřadů při získávání údajů od konkrétních digitálních platform. Pro případ, že digitální platformy nebudou spolupracovat, jsou stanoveny sankce. Digitální platforma by se dopustila přestupku tím, že živnostenskému úřadu na výzvu a ve stanovené lhůtě nesdělí údaje o poskytovatelích ubytování. Za přestupek může živnostenský úřad uložit pokutu do 1 000 000 Kč. Současně za tento přestupek může uložit správní trest ve formě zveřejnění rozhodnutí o přestupku. O tom, zda bude uložen trest zveřejnění rozhodnutí, rozhodne správní orgán vždy individuálně podle okolností případu. Zda bude tento sankční mechanismus efektivní, ukáže teprve praxe.

2.6 Povinnosti z ubytování cizinců

Další povinnosti poskytovatelů ubytování plynou ze zákona o pobytu cizinců na území České republiky (zákon č. 326/1999 Sb.). Nejdůležitější z nich je především oznamovací povinnost. Každý, kdo ubytuje za úhradu cizince anebo ubytuje více než 5 cizinců (s výjimkou osob blízkých), je povinen to oznámit do tří pracovních dnů cizinecké policii. Důležité je, že ubytováním se dle zákona rozumí jakýkoliv smluvní vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou nebo podnájemní smlouvou. Před ubytováním prvního hosta je třeba, aby se ubytovatel registroval na cizinecké policii, která mu přidělí identifikátor ubytovacího zařízení (tzv. IDUB). Ubytovatel, který má ubytování jako předmět podnikatelské činnosti, pak následně provádí hlášení cizinců policii přes [internetovou aplikaci Ubyport](#).

Další povinností ubytovatele je zajistit cizinci ubytování, které není zjevně nepřiměřené úrovni ubytování poskytovaného v objektech obdobného určení v obci, popřípadě okresu nebo kraji. Srovnání úrov-

ně ubytování se provádí zejména posouzením počtu ubytovaných osob, hygienických podmínek a podlahové plochy místnosti. Podlahová plocha místnosti musí činit nejméně 8 čtverečných metrů, je-li ubytována jedna osoba, a 12,6 čtverečných metrů, jsou-li osoby dvě. Na každou další ubytovanou osobu se k podlahové ploše připočítává 5 čtverečných metrů. Ubytovatel je povinen na požádání vydat cizinci potvrzení o ubytování s uvedením jména, příjmení, ulice, místa a doby ubytování. Některé další povinnosti ubytování cizinců jsou uvedeny v zákoně.

Zákon ukládá povinnost vést evidenci ubytovaných cizinců v tzv. domovní knize. Kniha musí být pro případ kontroly ze strany policie vedena písemně a uchovávána po dobu šesti let od posledního záznamu. V domovní knize se eviduje jméno a příjmení cizince, jeho datum narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu a informace o tom, kdy bylo započato a ukončeno ubytování. Nemusí se jednat o skutečnou knihu, ale může to být soubor listinných dokumentů. Zápisy v domovní knize ovšem musí být prováděny v aktuálním čase, pravidelně, přehledně a srozumitelně.

Pokud ubytovatel neplní některou ze svých povinností stanovenou zákonem, jako je ohlašovací povinnost, povinnost přiměřeného ubytování nebo vedení a uchování domovní knihy, dopouští se přestupku. Za nesplnění některé z povinností ubytovatelů může cizinecká policie udělit pokutu až ve výši 50 000 Kč.

2.7 Povinnost platit poplatek za pobyt

Vybírání místních poplatků je jedním z nástrojů, který městským samosprávám pomáhá zajistit příjem na pokrytí zvýšených nákladů v důsledku nárůstu turismu. Vybírání místních poplatků upravuje zákon o místních poplatcích (zákon č. 565/1990 Sb.). Obcím s přenesenou působností umožňuje zavést a vybírat takzvaný poplatek za pobyt. Tento druh poplatku nahradil od 1. lednu 2020 dřívější poplatek z ubytovací kapacity a poplatek za rekreační pobyt, které byly ke stejnému dni zrušeny. Předmětem poplatku z pobytu je úplatný pobyt na území obce kratší než 60 dní. Poplatek se platí za každý i započatý den ubytování,

kromě dne příjezdu. Odpovědnou osobou za evidenci a platbu poplatků je ubytovatel.

Výši poplatku, podrobnosti jeho vybírání a splatnost, související ohlašovací povinnosti a úlevy či osvobození, případně vymezení míst podléhajících poplatku si stanoví obec vyhláškou. Výši poplatku si obec určuje dle svých potřeb, ale maximální výše poplatku je do konce roku 2020 zákonem limitována na 21 Kč za osobu na den. Od 1. ledna 2021 bude jeho maximální výše 50 Kč za osobu na den. Není rozhodné, zda k pobytu dojde v ubytovacím zařízení, jako je hotel či penzion, nebo v bytě či rodinném domě. Poplatek za pobyt se vztahuje právě také na ubytování přes digitální platformy. Zákon pouze stanovuje několik specifických výjimek, kdy dochází k osvobození od platby poplatku.

Nikoliv všechny obce mají vyhláškou stanoven poplatek za pobyt. Pokud obec poplatek vybírá, je povinnost se za účelem platby zaregistrovat k poplatkové povinnosti. V minulosti byla problematická především kontrola povinností poskytovatelů ubytování. Obce měly jen malou šanci vybrat poplatky od poskytovatelů ubytování, kteří nesplnili svou ohlašovací povinnost. Na rozdíl od hotelů a penzionů byla pro ubytování v bytech možnost získání podkladů pro vyměření poplatkové povinnosti značně problematická. V současnosti mohou obce požádat o podklady živnostenské úřady.

Ubytovatelé přes digitální platformy mají povinnost vést v písemné podobě evidenční knihu. Do ní zapisují dobu ubytování, účel pobytu, jméno, příjmení, adresu místa trvalého pobytu nebo místa trvalého bydliště v zahraničí a číslo občanského průkazu všech ubytovaných osob bez ohledu na to, zda jsou od poplatku osvobozeny nebo jsou z poplatkové povinnosti vyjmuty. Zápisy musí být vedeny přehledně a srozumitelně, musí být uspořádány postupně z časového hlediska. Evidenční knihu v písemné podobě je poskytovatel povinen uchovávat šest let od provedení posledního zápisu.

Neplnění povinností vyplývajících z platby poplatku za pobyt lze taktéž sankcionovat. V případě, že ubytovatel včas neodvede poplatky nebo část těchto poplatků může obec poplatek zvýšit až na trojnásobek.

Porušení povinností nepeněžité povahy - kam lze řadit nevedení evidenční knihy nebo neohlášení se k poplatkové povinnosti - může mít za následek uložení pokuty za nesplnění povinnosti podle daňového řádu (zákon č. 280/2009 Sb.). Ten stanoví, že pokutu do 500 000 Kč může správce daně uložit tomu, kdo nesplní registrační, ohlašovací nebo jinou oznamovací povinnost, anebo nesplní záznamní nebo jinou evidenční povinnost.

2.8 Ubytovatelé jsou správci osobních údajů

V souvislosti s povinnostmi vést domovní knihu a evidenční knihu vznikají poskytovatelům ubytování další povinnosti v souvislosti se zpracováním osobních údajů. Vedení těchto knih lze totiž považovat za zpracování osobních údajů dle Obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR). Jak evidenční knihu, tak domovní knihu je ubytovatel povinen uchovávat po dobu šesti let od posledního zápisu. Zatímco v evidenční knize musí zaznamenávat informace o všech hostech, domovní knihu smí vést jen o cizincích. Jsou-li zapisovány pouze zákonem předepsané údaje, je vedení obou knih z pohledu GDPR považováno za plnění zákonné povinnosti správce, a proto není třeba, aby hosté k vedení osobních údajů udělovali svůj souhlas. Tím však nejsou dotčeny ostatní povinnosti, které ubytovatel jako správce osobních údajů v souladu s GDPR má. Pokud by zpracovatel porušil některé z ustanovení GDPR mohlo by jít o přestupek dle zákona o zpracování osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb.).



2.9 Daně a elektronická evidence příjmů

Stejně jako každé podnikání podléhá poskytování ubytování skrze digitální platformy dani z příjmů i odvodům na sociální a zdravotní pojištění. K daňovým povinnostem, jež jsou s ubytovací službou spojeny, vydalo Generální finanční ředitelství **Informaci k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb**. Z pohledu daní z příjmů se tedy jedná o příjem z podnikání podle zákona o daních z příjmů (§ 7 zákona č. 586/1992 Sb.). Tržby za ubytování se započítávají do tzv. zákonného obratu pro povinnou registraci DPH. V případě, že ubytovatel překročí limit obratu registrační povinnosti k DPH, který činí jeden milion korun během dvanácti po sobě jdoucích měsíců, stává se také plátcem DPH, k níž se musí do 15 dnů zaregistrovat. V souvislosti s DPH je ovšem nutno upozornit, že i pro neplátce DPH může za určitých okolností, kdy je například služba zprostředkována přijímána od zahraničního subjektu, nastat povinnost registrace z pozice tzv. identifikované osoby. Více k této povinnosti viz výše odkazované stanovisko GFŘ.

Přijímá-li ubytovatel finanční prostředky v hotovosti, vztahuje se na něj také oznamovací povinnost na elektronickou evidenci tržeb. Ač probíhá většina plateb ubytovatelům skrze digitální platformy, nebývá tomu tak bezvýjimečně. Pravda je taková, že ten kdo jednou začne nabízet ubytování, udělá občas také výjimku. Například ubytuje hosty, kteří si jej najdou přes Google, přes webové stránky ubytovacího zařízení nebo na doporučení. V tu chvíli je ale jeho povinností takovýto příjem hlásit na EET.

2.10 Povinnost uklidit odpad po svých hostech

Odpady po hostech jsou další otázkou, kterou musí poskytovatel ubytování řešit. Základním právním předpisem v oblasti nakládání s odpady je zákon o odpadech (zákon č. 185/2001 Sb.), který stanoví, že každý podnikatel je původcem odpadů. Z poskytování služeb ubytování logicky vzniká odpad, který po sobě

zanechali hosté. Takovýto odpad je svým složením podobný odpadu komunálnímu, tudíž se na odpad z poskytování ubytování vztahují podobná pravidla jako pro komunální odpad. Poskytovatel ubytování musí zajistit, aby s veškerými odpady, které při své podnikatelské činnosti vyprodukuje, bylo nakládáno v souladu se zákonem. Každý podnikatel je mimo jiné povinen shromažďovat odpady, utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií; odpady, které sám nemůže využít nebo odstranit, předat osobě oprávněné k jejich převzetí; a vést průběžnou evidenci o odpadech. Poskytovatelé ubytování, kteří produkují odpad podobný komunálnímu, mohou svůj odpad předat specializované odpadové firmě nebo mohou na základě smlouvy využít systému zavedeného obcí pro nakládání s komunálním odpadem. Smlouva musí být písemná a musí obsahovat vždy výši sjednané ceny za tuto službu.

Z důvodu malého povědomí o této povinnosti a obtížné kontrole jejího dodržování, lze předpokládat, že relativně velká část poskytovatelů ubytování „jede na černo“ a využívá obecní kontejnery bez smlouvy s obcí. Zákon na to pamatuje v části o přestupcích. Poskytovatel ubytování se dopustí přestupku, pokud využívá systému zavedeného obcí pro nakládání s odpadem bez písemné smlouvy s touto obcí nebo který nemá zajištěno odstraňování odpadů v souladu se zákonem. Důležité je si uvědomit, že stačí pouhé nezajištění odstraňování odpadu, takže nemusí být vůbec přistižen, jak hází odpadky po turistech do obecního kontejneru, ale stačí nedoložení skutečnosti, jak s odpadem nakládá. Za přestupek může obecní úřad uložit pokutu do 300 000 Kč. Je-li uvedený přestupek spáchán opakovaně - do 12 měsíců od uložení první pokuty - uloží se pokuta do výše dvojnásobku - tedy až 600 000 Kč.



2.11 Souhrn povinností ubytovatelů

Pokud někdo provozuje ubytovací služby, měl by myslet na všechny zákonné povinnosti. Státní orgány již mají zákonná oprávnění, jak získat data o všech ubytovatelích a o množství “prodaných” lůžek. Mohou tudíž zpětně vymáhat poplatky a navíc také pokuty za nesplněné povinnosti.

Základní veřejnoprávní povinnosti při poskytování služeb skrze digitální platformy:

- mít živnostenské oprávnění,
- platit daň z příjmu,
- platit odvody na sociální a zdravotní pojištění,
- používat EET pro tržby v hotovosti,
- registrace k DPH při splnění zákonných podmínek,
- odvádět místní poplatky za pobyt,
- vést evidenční knihu o hostech a domovní knihu o cizincích, a to v souladu s GDPR,
- nutnost hlásit cizince na cizineckou policii,
- zajistit na své náklady likvidaci odpadů po svých hostech.

Možné sankce za nesplnění veřejnoprávních předpisů:

- provozování volné živnosti bez povolení pod pokutou až 500 000 Kč,
- nehlášení cizinců na cizineckou policii pod pokutou až 50 000 Kč,
- nevedení domovní knihy pod pokutou až 50 000 Kč,
- včasné neodvádění poplatků za pobyt pod sankcí trojnásobného navýšení poplatku,
- nevedení evidenční knihy pod pokutou až 500 000 Kč,
- neohlášení poplatkové povinnosti z poplatku za pobyt pod pokutou až 500 000 Kč,
- sankce spojené s neplacením daně z příjmu, DPH a odvodů na zdravotní a sociální pojištění,
- nezajištění řádného odstraňování odpadu pod pokutou až 300 000 Kč v případě opakování až 600 000 Kč.

3. Snaha řešit bezprostřední situaci v domě

3.1 Co se to děje v našem domě?

Přestože tomu může nasvědčovat celá řada skutečností, jako častý výskyt cizích lidí v domě, nepořádek na chodbách a schodištích nebo noční hluk u sousedů, nemusí být zpočátku zřejmé, že v některém bytě v domě je poskytováno ubytování přes digitální platformy. Pro poskytování ubytování přes digitální platformy nemusí mít za běžných podmínek jeho majitel předchozí souhlas majitelů ostatních bytů. Také proto byl v minulosti problém už v samotném ověření skutečnosti, zda někdo v domě ubytovací služby skrze digitální platformy provozuje. V tomto vyšli zákonodárci postiženým majitelům vstříc a zavedli s účinností od 1. července 2020 novou informační povinnost do občanského zákoníku (§ 1182 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.). Nově tak vlastník jednotky musí předem oznámit osobě odpovědné za správu domu skutečnost, že v bytě podniká nebo provozuje jinou činnost, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou. Ustanovení se týká také poskytování ubytovacích služeb. Informační povinnost reflektuje zájmy dalších vlastníků jednotek a správce domu mít informace o účelu využívání bytů a o možnosti větší fluktuace cizích osob.

Problém může nastat, pokud vlastník jednotky svou informační povinnost nesplní a skutečnost zatajuje před ostatními vlastníky a před osobou odpovědnou za správu domu. Můžete se pokusit ověřit, zda souseď ubytování skrze digitální platformy poskytuje. Jednou z mála nejistých možností, jak zjistit zda některý souseď pronajímá svůj byt skrze digitální platformy je zkontrolovat nabídku na příslušných webech. Ve většině případů ovšem nelze z nabídky zjistit konkrétní

adresy a jména provozovatelů. Aplikace digitálních platform často umožňují jen vyhledat přibližnou lokaci na mapě. Úspěch závisí na tom, jaké informace o sobě pronajímatel ve svém profilu na digitální platformě zanechal. Může se jednat o fotografie domu nebo výhledu z okna či jméno a fotografie pronajímatele. K nahlédnutí jsou často také reference od hostů, kteří v bytě bydleli. Z nich lze odvozovat, jak často a kolik lidí se v bytě střídá. Zajímavá může být také informace, kolika hostům je byt k pronájmu nabízen. Mohou se vyskytnout situace, kdy je byt o velikosti 50 čtverečních metrů nabízen až 14 lidem.

3.2 Bude fungovat domluva?

Nejméně konfliktním způsobem řešení problémů v domě je domluva s majitelem bytu, který je poskytován k ubytování. Pokud jsou hosté v bytě nadměrně hluční či dělají nepořádek po domě či jinak narušují práva obyvatel domu, kontaktujte majitele bytu. Problém může nastat, pokud se majitel konkrétního problémového bytu v domě vůbec nevyskytuje. Případně může nastat stav, kdy ubytovací služby v bytě neposkytuje majitel jednotky, ale osoba, která má byt v užívání. V tom případě kontaktujte osobu, která je odpovědná za správu domu. Ten je povinen vám sdělit jméno a bydliště vlastníka nebo osoby, které vlastník přenechal byt k užívání (§ 1178 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb.). Osoba odpovědná za správu domu by tyto informace měla mít, protože vlastník bytu jí je povinen oznámit své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí také pro případ změny těchto údajů. Pokud by ani tento způsob navázání kontaktu na vlastníka nefungoval, můžete zkusit nalézt jeho bydliště v katastru nemovitostí.

Pokud majitel bytu uzná své pochybení a je přístupný domluvě, má smysl pokusit se s ním vyjednat zřízení dobrovolného režimu. Tento dobrovolný režim může být také smluvně ošetřen. Další možností je zavedení podmínek, za kterých majitelé ostatních bytů profitují ze skutečnosti, že někdo jiný v domě nabízí svůj byt k ubytování. Ve Spojených státech nabízí podobnou službu ve formě sdílení příjmů přímo digitální platforma Airbnb. Funguje to tak, že ten, kdo provozuje ubytovací služby ve svém bytě, přispívá určitou část-

kou, která jde do společného fondu domu, a to nad rámec běžných odvodů ze strany vlastníků nebo dlouhodobých pronajímatelů.

3.3 Začíná kolotoč stížností

Nefunguje-li domluva s majitelem bytu, lze pokračovat stížnostmi. Už od počátku je dobré si doklady o všech podaných stížnostech evidovat. Možnosti podávat stížnosti nabízí i některé digitální platformy. Například Airbnb má **speciální stížnostní formulář** pro obyvatele domu, ve kterém jsou služby ubytování poskytovány. Stěžující nejprve vybere jedenu z možných situací, vyplní jméno, email, případně telefonní číslo a následně skrze odkaz, který mu dorazí na email, může vyplnit samotnou stížnost. Stěžující by měl nejprve identifikovat byt buď zadáním konkrétní nabídky na webu, nebo vyplněním poštovní adresy. Problém však může nastat už zde, protože Airbnb nenabízí žádnou možnost, jak si stěžující může propojit byt v nabídce s adresou bytu, na který si chcete stěžovat. Následně může vyplnit část určenou pro majitele bytu a část určenou pro správce platformy Airbnb. Efektivita tohoto nástroje je nízká, protože je založena na dobrovolnosti. Airbnb navíc neuvádí, jaká opatření vůči pronajímatelům podniká.

Další možností by mohly být stížnosti městským samosprávám, pokud by zřídily nějaký systém ohlašování problémů s krátkodobými pronájmy. Specializovanou stížnost však například Magistrát hlavního města Prahy neposkytuje a na informačním webu ohledně ubytovacích služeb odkazuje v případě rušení veřejného pořádku na Městskou policii hlavního města Prahy nebo Policii České republiky. Problematiké může být odlišení stížností na poskytování ubytovacích služeb od běžného rušení nočního klidu, které s poskytováním ubytování přes digitální platformy nesouvisí. Bez ověřitelných informací o tom, zda je v sousedství skutečně provozován krátkodobý pronájem, nemusí být jasné, zda rušení nočního klidu skutečně souvisí s ubytovacími službami. Policie může po příjezdu rušení nočního klidu v domě řešit přímo na místě, ale jedná se prakticky jen o jednorázové řešení problému. S novými hosty mohou další den doražit další problémy a situace se může opakovat.

Pokud by jednání ubytovaných dosahovalo určité intenzity, mohlo by naplnit skutkové podstaty některých přestupků. Ty jsou stanoveny v zákoně o některých přestupcích (zákon č. 251/2016 S.). Nabízí se zejména přestupky proti veřejnému pořádku, kterých se dopustí někdo tím, že například poruší noční klid, vzbudí veřejné pohoršení (to je možné i ve společných prostorách domu) nebo znečistí veřejné prostranství (veřejným prostranstvím však nejsou společné prostory domu). Tyto přestupky by pak měli policisté po nahlášení prošetřit.

Další stížnosti mohou směřovat na příslušné odbory obecních či městských úřadů na porušení řady veřejnoprávních předpisů od předpisů stavebních, přes živnostenské až například po porušování povinností při nakládání s odpady, čemuž jsme se věnovali v předchozích kapitolách.

4. Omezení ubytovacích služeb ve stanovách SVJ

4.1 Situace v domě z pohledu občanského zákoníku

Majitel nebo uživatel bytu je povinen seznámit své hosty s domovním řádem a obvyklým chodem domu. Hosté jsou zase povinni pravidla dodržovat. Přesto je příliš časté, že majitelé a nájemníci sousedních bytů si stěžují na omezení svých práv nerušeně užívat svůj byt nebo na nedodržování pravidel ve společných prostorech domu. Právo nebýt ve svém bytě rušen vyplývá primárně z povinnosti vlastníka nemovitosti zdržet se všeho, co působí, že hluk, otřesy nebo jiné podobné účinky vnikají na nemovitost jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání nemovitosti (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.). Blíže jsou pak použitelná pravidla bytového spoluvlastnictví upravená v občanském zá-

koníku. Vlastníci jednotek mají povinnost neztěžovat sousedům jejich právo svobodně spravovat a výlučně užívat svůj byt (§ 1175 zákona č. 89/2012 Sb.). Majitel bytu má povinnost zajistit dodržování pravidel pro užívání společných částí domu osobami, kterým umožnil do bytu přístup (§ 1176 zákona č. 89/2012 Sb.). Majitel je tedy zodpovědný za to, že jeho hosté a nájemníci dodržují domovní řád.

4.2 Zahrnutí ubytovaných osob do rozúčtování

Poskytování ubytovacích služeb v domě přenáší na SVJ problém v podobě rozúčtování nákladů služeb. Službami mohou být dodávka tepla, dodávka vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu nebo provoz a čištění komínů. Rozúčtování nákladů služeb se zpravidla odvíjí od počtu osob nahlášených v bytě, podlahové plochy bytu a u služeb, kde je to možné, ze skutečné spotřeby. Vlastník bytové jednotky má povinnost bez zbytečného odkladu oznámit SVJ písemně změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Tato povinnost je stanovena v § 12 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Za porušení povinností vlastníka bytové jednotky oznámit SVJ změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb hrozí sankce. Pokud majitel bytu nenahlásí vyšší počet obyvatel bytu, může po něm SVJ uplatňovat pokutu ve výši do 50 Kč za každý započatý den prodlení (§ 13 odst. 2) zákona č. 67/2013 Sb.).

Mezi osoby rozhodné pro rozúčtování služeb byly až do 30. června 2020 považovány jen osoby, u kterých se předpokládalo, že budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce. Tuto podmínku, ale většina osob využívající služby krátkodobých pronájmů nesplňovala. Z toho důvodu docházelo k nespravedlivému rozúčtování nákladů. Od 1. července 2020 byly k osobám rozhodným pro rozúčtování služeb přidány: „osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li uží-

ván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb, po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.“ Nové ustanovení nemá bohužel jednoznačný výklad a je tudíž sporné, kteří zákazníci ubytovacích služeb budou do zúčtování rozpočítány. Lze předpokládat, že poskytování ubytování bude při rozúčtování nákladů služeb nadále dělat problémy.

Rozúčtování za provoz služeb se nejčastěji počítá podle počtu nahlášených osob. Ovšem může být upraveno tak, že není odvislé od počtu nahlášených osob, které bytové jednotky užívají. Pak není vůbec podstatné, zda vlastník bytu sloužícího ke krátkodobému pronájmu nahlásil či nenahlásil změny v počtu osob. Některá SVJ ve stanovách znásobují majitelům bytů, kteří provozují ubytovací služby, počet osob žijících v bytě. Příkladem mohou být stanovy jednoho pražského SVJ:

„V případě, že člen společenství užívá byt za účelem poskytování krátkodobého pronájmu, je povinen strpět fikci počtu osob v jednotce v trojnásobném množství, nežli je výše uvedeno, nahlášení počtu osob v nižším množství je u takto používaného bytu ke krátkodobému pronájmu irelevantní a člen společenství je povinen strpět stanovené výše uvedené trojnásobné množství osob. V případě rozporu tvrzení člena společenství a statutárního orgánu ve věci existence užívání bytu ke krátkodobému pronájmu, je rozhodující a závazné písemné stanovisko všech členů statutárního orgánu, které je pak člen společenství povinen v příslušném zúčtovacím období akceptovat.“

Ustanovení občanského zákoníku (§ 1180 zákona č. 89/2012 Sb.) účinné od 1. července 20120 nově stanovuje odlišně rozpočítání „nákladů spojených se správou domu a pozemků“, pro které by výše uvedené ujednání stanov neobstálo. Nová úprava občanského zákoníku stanoví, že vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Do správy domu a pozemku jsou zahrnovány činnosti, jako je údržba a oprava společných částí, změna společných částí domu, nástavba, přístavba, stavební úprava, změna v užívání, zřízení

nebo údržba zařízení v domě sloužících všem spoluvlastníkům domu. V důsledku této změny pak nejde použít fikci počtu osob na náklady správy domu a pozemků, které mají trvalejší charakter na rozdíl od služeb, které mohou být rozpočítávané podle počtu osob.

4.3 Pokuty ve stanovách SVJ

Další možnost, jak se bránit obtěžujícímu vlivu ubytování turistů v domě je napadat konkrétní prohřešky. SVJ mají možnost ve stanovách upravit pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (§ 1200 odst. 2) písm. f) zákona č. 89/2012 Sb.), která jsou nejčastěji upravena v domovním řádu. Stanovy SVJ mohou obsahovat ustanovení, že za porušení domovního řádu může být uložena pokuta, kterou lze uložit majiteli bytové jednotky za porušení pravidel. Jejeho splnění se lze domáhat také soudně.

K možnosti zařazení pokut do stanov nebo domovního řádu SVJ je však potřeba dodat, že k této problematice prozatím neexistuje dostatečná rozhodovací soudní praxe. Proto se mezi odborníky objevují různé názory na oprávněnost jejich stanovení a vymáhání. Od účinnosti současného občanského zákoníku však převažuje názor, že stanovy pokuty obsahovat mohou.

Doporučit lze zařazení pokut přímo do stanov a nikoliv pouze do domovního řádu, který je svým charakterem od stanov odlišný. Je jen určitým vnitřním předpisem, který vydává samo SVJ, nemusí jej schvalovat vlastníci jednotek a nemusí se zveřejňovat ve sbírce listin. Z toho důvodu by ustanovení o pokutách zařazené jen v domovním řádu nemělo tytéž účinky jako stanovení pokut ve stanovách. Ke změně stanov je potřebná nadpoloviční většina vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek za předpokladu, že je shromáždění usnášeníschopné (§ 1206 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb.). Ve stanovách by měl být určitý rámec pro jejich udělování, což znamená, že musí být stanoveno za porušení jakých povinností se ukládají, kdo rozhoduje o jejich udělení a v jaké výši mohou být uděleny. Výše pokuty musí být přiměřená, čemuž by mohly odpovídat částky v řádu stovek, maximálně tisíců korun.

Stanovy by měly základním způsobem určit proces udělování pokut. O uložení a konkrétní výši pokuty by

měl rozhodovat statutární orgán SVJ, tudíž pokuta je pak uložena jeho rozhodnutím. Pokud by byly pokuty ve stanovách určeny pevně, musí pokutu statutární orgán uložit ve stanové výši. Statutární orgán oznámí toto rozhodnutí příslušnému vlastníku jednotky a vyzve jej, aby pokutu uhradil. Peníze z vybraných pokut jsou příjmem SVJ. Vlastník bytu se může proti rozhodnutí bránit u soudu a namítat neplatnost do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl. Soud však neplatnost nevysloví, pokud nemá rozhodnutí závažné právní následky, přičemž již bylo judikováno, že rozhodnutí o drobné pokutě závažné následky nemá. Další možností úpravy stanov může být, že při porušení povinnosti má vlastník bytu uhradit smluvní pokutu. V takovém případě postačí, aby statutární orgán SVJ vyzval vlastníka k jejímu uhrazení bez rozhodnutí o jejím udělení. S výzvou k uhrazení smluvní pokuty je vhodné vlastníka vyzvat také k upuštění od jednání, kterým porušuje stanovy či domovní řád.

Pokud vlastník jednotky svou povinnost nesplní a pokutu neuhradí, je možné se obrátit na soud. Žalobcem by bylo samotné SVJ. Žaloba by směřovala na uhrazení pokuty určené dle stanov anebo stanovené rozhodnutím statutárního orgánu. Soud by dle našeho očekávání svým rozhodnutím pokutu stvrdil a uložil vlastníku jednotky její splnění, přesto nelze soudní rozhodnutí bez rozhodovací praxe předjímat. Pro soudní líčení by bylo důležité předložit dostatek důkazů o závadném jednání vlastníka bytu. Přes uvedené důvody nelze vymahatelnost pokut stoprocentně zaručit.

4.4 Zákaz ubytovacích služeb ve stanovách SVJ

Otázka zda SVJ může ve stanovách zakázat vlastníku jednotky provozování ubytovacích služeb, není zatím uspokojivě vyřešena. Občanský zákoník totiž poskytuje vlastníkům bytů velkou ochranu práva se svým bytem nakládat a užívat ho dle libosti. Na druhou stranu SVJ by mělo mít možnost chránit vlastnické právo svých členů, pokud některý vlastník bytu jedná takovým způsobem, který narušuje nebo ohrožuje oprávněné zájmy jiných vlastníků. SVJ tudíž může odsouhlasit stanovy, které zakáží využívat

byty v domě k poskytování ubytovacích služeb. Do působnosti shromáždění SVJ totiž spadá rozhodnutí o změně účelu užívání domu nebo bytu (§ 1208 písm. f) bod 2 zákona č. 89/2012 Sb.).

Uvedenou cestou se rozhodlo jít jedno SVJ v Praze, jehož členové byli dlouhodobě obtěžováni provozem ubytovacích služeb v jejich domě. SVJ odsouhlasilo stanovy, podle kterých se krátkodobé pronájmy povolují pouze se souhlasem všech ostatních členů. Dále do stanov odhlasovali ustanovení vymezující účel užívání bytu v následujícím znění:

Tento bytový dům je převážně určen k trvalému bydlení vlastníků, jejich rodinných příslušníků a nájemníků, nikoli k poskytování ubytovacích služeb nebo opakovanému krátkodobému pronájmu kratšímu 3 měsíců.

Vlastník podal na SVJ žalobu a po soudu chtěl, aby přijetí stanov zrušil. Domáhal se ochrany svého vlastnického práva s tím, že SVJ nemůže omezovat způsob nakládání s bytem. Městský soud v Praze v první instanci žalobu zamítl s odůvodněním, že SVJ krátkodobé pronájmy za určitých okolností omezit může. Vlastník se odvolal k Vrchnímu soudu v Praze (řízení je vedeno pod sp. zn. 6 CMO 86 / 2020). Případ dosud nebyl pravomocně ukončen.

Podle Městského soudu mají SVJ právo omezit ubytovací služby v domě, pokud taková činnost narušuje poklidné bydlení ostatních obyvatel. Provozovatel ubytovacích služeb vykonával podle soudu své vlastnické právo způsobem, který ostatní vlastníky omezoval ve výkonu jejich zcela totožných práv. Výkonem vlastnického práva k bytu se totiž rozumí také právo na nerušený výkon tohoto práva. Pokud se Vrchní soud s argumentací Městského soudu v Praze ztotožní, budou se o něj moci opřít také účastníci dalších podobných sporů. Nicméně bude v nich vždy záležet na tom, jak se v konkrétních případech podaří dokázat, že provozování ubytovacích služeb v domě narušuje klidné soužití.

Mnohem jednoznačnější situace je v případě bytových družstev. V případě družstevního bydlení může většina družstevníků poskytování ubytovacích služeb v domě zcela vyloučit. U družstevního bydle-

ní je vlastníkem bytu družstvo jako celek a nikoliv jednotliví členové, ti mají byt formálně jen v nájmu. Bytová družstva pak dle stanov mohou neudělit souhlas s podnájmem a úplně zabránit provozování ubytovacích služeb v domě. Z tohoto důvodu se bytová družstva s problémy spojenými s ubytováním přes digitální platformy prakticky nepotýkají.

4.5 Další opatření

Vedle právních nástrojů řada SVJ rovněž zvažuje zavedení faktických opatření, která komplikují využívání bytů ke krátkodobému ubytování. Typicky může jít o úpravu režimu otevírání domovních dveří. V této souvislosti je třeba nicméně varovat, že ne všechna technologická řešení jsou skutečně tak bezproblémová, jak se mohou zdát na první pohled.

V této souvislosti lze zmínit například vyhlášení dotační program v Praze 1 na zavádění biometrických zámků na domovní dveře. Cílem mělo být znemožnění otevírání dveří lidem, kteří nejsou zadáni v systému, a tedy faktické znemožnění otevírání dveří i krátkodobě ubytovanými. Vedle reálných negativních dopadů tohoto řešení, jako je zkomplikování například pečovatelských služeb, doručování pošty či využívání pomoci, jako je třeba zalévání květin v době nepřítomnosti, je třeba upozornit i na možné právní komplikace, kdy zpracování biometrických údajů, jako je otisk prstu podléhá přísnějšímu režimu dle GDPR a pro SVJ jako správce by to znamenalo povinnost plnit celou řadu povinností dle tohoto nařízení. Navíc je otázka, zda by vůbec bylo reálné najít nějaký právní titul, na základě něhož by bylo možné zpracování takových dat realizovat, už proto, že nelze příliš počítat se souhlasem jako právním titulem, protože velmi pravděpodobně ne všichni vlastníci bytů či jejich obyvatelé dají ke zpracování jejich otisků prstů souhlas.

5. Jdeme k soudu

5.1 Zdržovací žaloba na souseda

Pokud nefunguje domluva, stížnosti ani jiná omezení majitele bytu, kde jsou ubytovací služby nabízeny, jsou prakticky vyčerpány prostředky mimosoudní. Vlastníci bytových jednotek, dotčení jednáním souseda na svém vlastnickém právu, se mohou soudně domáhat nařízení zdržení se takového jednání. Zde určitě uplatníte to, že jste v průběhu pokusů řešit situaci mimosoudními způsoby sbírali evidenci, kterou budete moci doložit u soudu. Pro tyto situace doporučujeme vše dokumentovat již od prvních okamžiků. V úvahu připadají záznamy o přivolání policie k rušení nočního klidu nebo fotografie a kamerové záznamy pořízené ve veřejných prostorech domu. Čím více podkladů ke svým tvrzením budete mít, tím lepe budete moci argumentovat u soudu.

Povinností vlastníka je zdržet se všeho, co působí, že hluk, otřesy nebo jiné podobné účinky vnikají na pozemek jiného vlastníka a podstatně tím omezují jeho obvyklé užívání (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.). Ochrany proti obtěžování se lze dovolat jen tehdy, jde-li vnikání hluku nebo jiných podobných účinků nad míru přiměřenou místním poměrům. Soud bude vždy zjišťovat, jaká je v dané věci míra přiměřená poměrům, tedy jaký je v dané lokalitě přiměřený hluk a následně rozhodne, zda intenzita hluku v daném případě tuto hranici překračuje či nikoli.

K ochraně před hlukem lze využít zdržovací žalobu (§ 1042 zákona č. 89/2012 Sb.). Žalobcem může být každý člověk, který je nadměrně obtěžován nebo podstatně omezen ve výkonu svého vlastnického práva. Podat zdržovací žalobu může také samotné SVJ, což dovodil Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí (sp. zn. 29 Cdo 3269/2010). Soud může uložit vlastníkovi jednotky zdržet se rušivého jednání, které je vymezeno v žalobě. Pokud žalovaný nesplní povinnost stanovenou v rozsudku, je možné proti němu podat návrh na exekuci, která by se prováděla prostřednictvím ukládání pokut.

5.2 Žaloba na nucený prodej bytu

Dalším nástrojem je žaloba na nucený prodej jednotky vlastníka (§ 1184 zákona č. 89/2012 Sb.) jejíž podání je od 1. července 2020 výrazně zjednodušeno. Na základě návrhu této žaloby může dojít k soudnímu nařízení prodeje bytu toho vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků bytů. Právní úprava platná až do 30. června 2020 podmiňovala podání této žaloby neplněním předchozího vykonatelného soudního rozhodnutí ze zdržovací žaloby popsané v předchozí podkapitole. Z této podmínky vyplývala zdlouhavost z důvodu nutnosti dvou samostatných navazujících soudních řízení. Tento institut nebyl kvůli své procesní zdlouhavosti vůbec využíván. Zda a jak bude využívána nová úprava, není zatím jasné.

Aby mohla být podána žaloba na nucený prodej bytu, musí být nejprve splněno několik podmínek. Předně osoba odpovědná za správu domu a pozemku musí vlastníku, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků bytů, doručit písemnou výstrahu. Smyslem výstrahy je upozornit vlastníka jednotky na jeho nežádoucí chování, umožnit mu, aby svého jednání zanechal a napravil, co způsobil, a konečně jej upozornit, že může být podán návrh na nařízení prodeje jeho bytu. Ve výstraze se vlastníku poskytne přiměřená lhůta, nejméně 30 dnů, aby mohl zanechat vadného jednání a případně odstranil jeho důsledky. Dále musí s podáním návrhu vyslovit souhlas většina vlastníků bytů v domě. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka bytu, jejíž prodej se navrhuje. A konečně musí být splněny materiální znaky nežádoucího jednání vlastníka bytu. To znamená, že vlastník bytu musí skutečně porušovat své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků.

Pokud nebude naplněna byť jen jediná z těchto podmínek, soud žalobu zamítne. Soud by měl vycházet ze stavu v době vyhlášení rozhodnutí. Proto pokud

by vlastník bytu ještě v průběhu řízení zanechal porušování povinnosti a soud by dospěl k závěru, že do budoucna nehrozí jeho opakování, k nařízení prodeje by nepřistoupil a žaloba by měla být zamítnuta. Eventuálně by mohl žalobce vzít žalobu zpět z důvodu splnění ze strany žalovaného a soud by v takovém případě řízení zastavil. Liknavost vlastníka při plnění povinností a následný „obrat“ v průběhu řízení se přitom může promítnout do náhrady nákladů řízení (§ 146 odst. 2 a § 150 zákona č. 99/1963 Sb.).

Pokud soud žalobě nevyhoví z důvodu, že zatím nedošlo k naplnění všech nezbytných podmínek, například by nebyla doručena výstraha nebo by vlastník neporušoval své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků, nebrání to k podání nové žaloby proti témuž vlastníku později. Dojde-li následně ke změně okolností a jsou již podmínky pro nařízení prodeje bytu naplněny, není ve vztahu k původnímu řízení dána překážka věci rozhodnuté. Pakliže soud žalobě vyhoví, rozhodne ve výroku rozsudku o nařízení prodeje bytu, přičemž při výkonu tohoto rozsudku se postupuje v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí (§ 335 a násl. zákona č. 99/1963 Sb.).



6. Zdroje informací

6.1 Důležité odkazy

[Web pražského magistrátu: Sdílené ubytování v Praze](#)

[Internetová aplikace Ubyport](#)

[Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb](#)

[Stížnostní formulář na webu Airbnb](#)

[Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platform](#)

[Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy](#)

[Stránky spolku Snositelné bydlení v centru Prahy, z. s.](#)

6.2 Relevantní právní předpisy

[Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník](#)

[Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon](#)

[Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon](#)

[Zákon č. 255/2012 Sb., kontrolní řád](#)

[Zákon č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu](#)

[Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky](#)

[Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích](#)

[Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád](#)

[Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů](#)

[Obecné nařízení o ochraně osobních údajů](#)

[Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů](#)

[Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech](#)

[Zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích](#)

[Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty](#)

[Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád](#)



Jak se bránit negativním dopadům ubytování sjednaného přes digitální platformy

Vydalo Iuridicum Remedium, z.s.

Autoři: Mgr. et Mgr. Václav Mach, Ph.D. a Mgr. et Mgr. Jan Vobořil, Ph.D.

Iuridicum Remedium, z.s.

Sídlo Přístavní 1236/35, 170 00 Praha 7

Kancelář Jeseniova 10, 130 00 Praha 3

Tel. +420 776 703 170

e-mail: iure@iure.org

www.iure.org, digitalnisvobody.cz, www.bigbrotherawards.cz

Facebook: digitalnisvobody

Twitter: @iure_cz

Ilustrační fotografie k volnému užití ze serveru <https://unsplash.com/license>.

Příručka byla vydána v rámci realizace projektu **Právní podpora pro hlavní výzvy v bydlení v roce 2020**.

Projekt je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



Jak se bránit negativním dopadům ubytování sjednaného přes digitální platformy je vydána pod licencí Creative Commons – Uvedte původ. Zachovejte licenci CC BY SA 4.0 – (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.cs>).