13. 10. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Airbnb – podnikání v oblasti ubytování, rozhodl soud

Poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojují jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej kvalifikovat jako ubytovací službu podle ust. § 2326 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OZ“).

Airbnb je zkratka pro Air Bed and Brekfast, což doslova znamená nafukovací postel a snídaně**.** Celé to vše začalo již v roce 2008, kdy se v San Francisku konala velká konference a nebyl dostatek ubytovacích kapacit v klasických hotelech a hostelech. Dnes Airbnb propojuje majitele různých nemovitostí se zájemci o ubytování po celém světě a umožňuje jim tak efektivně zprostředkovat převážně krátkodobé ubytování v jejich nemovitostech.

Proti této online ubytovací platformě, která je u nás hojně využívána především v hlavním městě, již nějakou dobu zbrojí např. neformální kolektiv lidí pod názvem Stop Airbnb CZ, k němuž se přidávají stále více a více lidí, a který upozorňuje na problémy související s poskytováním služby Airbnb, přičemž mezi zmíněné problémy patří např. nedostatek bytů pro rezidenty, zdražování bydlení, ztráta původního charakteru pražských čtvrtí, gentrifikace a další. V historickém centru Prahy je dle statistik IPR Praha ke krátkodobým nájmům využíván každý pátý byt.

Fenomén Airbnb se daní jako příjmy z podnikání

Městský soud v Praze dne 19. 08. 2021 rozhodoval rozsudkem ve věci o charakteru příjmů skrze online platformu Airbnb a rozhodl, že se jedná o příjmy z podnikatelské činnosti ve smyslu ust. § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o daních z příjmů“). [1]

Účastníky předmětného řízení byla žalobkyně, provozovatelka krátkodobého nájmu skrze platformu Airbnb a Odvolací finanční ředitelství jakožto žalovaný.

Žalobkyně po celou dobu řízení tvrdila, že se nejedná o příjmy dle ust. § 7 zákona o daních z příjmů (příjmy ze samostatné činnosti), ale o příjmy dle ust. § 8 zákona o daních z příjmů (příjmy z nájmu), přičemž žalobkyně nikterak nezpochybnila tvrzení žalovaného, že poskytuje nájem bytů v Praze, který inzeruje mimo jiné i přes platformu Airbnb. Namítala však, že pouhá tato skutečnost nemůže sama o sobě znamenat, že poskytuje ubytovací službu a nikoliv nájem. Dále žalobkyně tvrdila, že neposkytovala žádné doplňkové služby.

Žalovaný s tvrzením žalobkyně, že založil své rozhodnutí pouze na tom, že žalobkyně využívala internetový portál Airbnb, nesouhlasil, neboť sice vyšel z podstaty společnosti Airbnb, ale z veřejně dostupných zdrojů je zřejmě, že Airbnb klade základní požadavky na poskytovatele ubytování spočívající v poskytnutí „služeb“, které jsou hosty očekávány (např. poskytnutí toaletního papíru, mýdla, ručníku, povlečení pro každou postel atd.). Žalovaný se rovněž zabýval charakterem a časovým úsekem poskytování ubytování, kdy z žalobkyní předložených výpisů z účtu zjistil, že platby z internetové platformy Airbnb přicházely žalobkyni průměrně jednou za dva dny (134 plateb za 8 měsíců), tudíž se nemohlo jednat o dlouhodobý nájem a odkázal na rozsudek soudního dvora EU ze

dne 12. 02. 1991, ve věci C-346/95, Elisabeth Blasi proti Finanzamt München I. a rozsudek ze dne 04. 10. 2001, ve věci C-326/99, Stichting “Goed Wonen“ proti Staatssecretaris van Financiën. Žalovaná pak na závěr uvedla, že z těchto důvodů má za to, že žalobkyně naplnila znaky podnikání ve smyslu ust. § 420 OZ, neboť poskytování ubytování bylo činěno **soustavně za účelem dosažení zisku, na vlastní účet a odpovědnost, a jedná se tedy o příjmy dle ust. § 7 zákona o daních z příjmů**.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí bez nařízení jednání a rozhodl, že se žaloba žalobkyně pro nedůvodnost zamítá. V odůvodnění pak uvedl, že **ustanovení o nájmu lze na vztah poskytovatele ubytování a zájemce o něj aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce**. K tomu odkázal na nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 03. 2001, apod. zn. II. ÚS 544/2000. **Na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojují jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle ust. § 2326 OZ**. V tomto směru právní norma výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb v rovině soukromoprávní. Není tak příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“, ale jak je tato činnost prováděna, jak uvedl žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, že příjmy žalobkyně plynuly z činnosti, která vykazuje znaky ubytování nikoliv nájmu.

Městský soud v Praze tímto rozsudkem udělal radost nejen lidem ze Stop Airbnb CZ, ale i dalším odpůrcům, kteří proti této platformě aktivně bojují. Na poli české judikatury se tak jedná o první důležitou vlaštovku, kdy bude zajímavé sledovat, jakým směrem se bude nyní judikatura v této oblasti ubírat.

Mgr. Bc. Aneta Mikešková,
advokátní koncipientka

LANGMEIER & CO
advokátní a insolvenční kancelář

Langmeier & Co., advokátní kancelář s.r.o.

Na Bělidle 997/15
150 00 Praha 5

Tel.: +420 222 200 250
Email: info@langmeier.cz

2020 právnická firma roku
DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

[

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení