

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

Pomůže návrh nařízení EU vyřešit citlivá místa krátkodobých pronájmů ubytování?

Dne 7. listopadu 2022 představila Evropská komise návrh nařízení, kterému se zkráceně říká „nařízení STR“ čili nařízení o short term rentals tj. o krátkodobých pronájmech ubytování[1]. Toto nařízení upravuje shromažďování a sdílení údajů v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování zprostředkovaných online platformami (dále také jako „nařízení STR“)[2]. Návrh si zaslouží mimořádnou pozornost, protože v případě svého schválení přinese významné regulatorní zásahy do vztahů mezi hostiteli, online platformami a veřejnými orgány.

Kdy by mělo vejít nařízení v platnost?

Návrh je projednáván řádným legislativním postupem a již 2. 3. 2023 byl projednán na Radě COMPET[3], kde byl schválen obecný přístup založený na kompromisním znění[4]. Lze tedy očekávat, že by mohl být schválen ještě v letošním roce. Členské státy by podle něj měly postupovat od roku 2025 nebo 2026 (navrhována je 24měsíční lhůta pro použitelnost nařízení). Nyní je na řadě Evropský parlament, resp. jeho výbor IMCO[5], který by měl návrh nařízení projednat a poskytnout rozhodnutí v prvním čtení.

Paralelně s projednáváním tohoto návrhu připravuje Česká republika vlastní regulaci sdíleného ubytování.

Co jsou hlavní principy nařízení STR?

Hlavním cílem návrhu nařízení je vytvořit harmonizovaný právní rámec pro shromažďování a sdílení údajů v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování zprostředkovaných online platformami (např. Airbnb, Booking.com, Expedia atd.). Navrhovaný právní rámec je založen na těchto hlavních principech:

1. Pokud členské státy chtějí, aby online platformy sdílely s veřejnými orgány údaje z oblasti krátkodobých pronájmů ubytování, tak musí zavést registrační systém hostitelů a jejich ubytovacích jednotek podle parametrů nařízení. Členské státy ale nemusí registrační systém zavést. Potom ale nebudou moci po online platformách požadovat shromažďování, ani sdílení předmětných údajů.[6]
2. Členské státy mohou registrační systém zavést pouze pro vybrané územní oblasti. V těchto územních oblastech pak jenom ti hostitelé (tj. poskytovatelé služby v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování), kteří budou v systému se svými ubytovacími jednotkami řádně zaregistrováni, budou moci využívat zprostředkovacích služeb online platformy.[7]
3. Registrace hostitelů by měla být automatická a okamžitá na základě toho, že hostitel ve vztahu k sobě a svým ubytovacím jednotkám předloží identifikační informace formou prohlášení.[8]
4. Příslušné vnitrostátní orgány budou sto (ex post) ověřovat úplnost, správnost a pravost informací poskytnutých hostiteli, na základě kterých došlo k registraci. Budou mít také pravomoc pozastavit platnost registrace a přikázat online platformám, aby znemožnily přístup k nabídkám ubytování bez platné registrace.[9] Rada navrhuje, aby v případě, že hostitel

úmyslně nebo z hrubé nedbalosti neopraví požadované informace, bylo hostiteli registrační číslo zcela odejmuto[10].

5. Online platformy budou povinny pravidelně předávat shromážděné údaje o činnostech hostitelů, (zejména údaje o počtu nocí, na které byla ubytovací jednotka pronajata, a o počtu hostů, kteří v ubytovací jednotce pobývali), jednotnému digitálnímu kontaktnímu místu členského státu.[11]
6. Přístup k údajům předávaným jednotnému digitálnímu kontaktnímu místu budou mít jen členskými státy určené příslušné orgány zodpovědné za veřejnou správu v oblasti krátkodobých pronájmů, a to pouze pro účely kontroly registračního systému a dohledu nad dodržováním pravidel upravujících přístup ke službám v oblasti krátkodobých pronájmů. Nemělo by tudíž být možné použití předávaných údajů pro účely trestní, ani pro účely daňové, či celní[12]. Příslušné orgány budou moci předmětné údaje sdílet i s veřejnými orgány odpovědnými za legislativu a normativní regulaci v oblasti krátkodobých pronájmů a se subjekty provádějícími statistický a vědecký výzkum či analytické činnosti. Sdílet tyto informace budou moci ale pouze v anonymizované podobě.[13]

Co slibuje jednotlivým aktérům EU za přínos?

Přijetí návrhu a zavedení registračního systému přinese podle Evropské komise dotčeným aktérům v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování především řadu pozitiv.

- **Platformám** má přinést zjednodušení podnikání na vnitřním trhu EU. Společná pravidla pro registrační systémy a postupy registrace odstraní dosavadní roztržičnost národních úprav, a sníží tak zátěž platform spojenou s přizpůsobováním jejich online rozhraní různým národním úpravám.
- **Veřejné orgány** by na základě nařízení měly transparentně a v souladu s nařízením GDPR získávat informace, které potřebují k efektivnímu prosazování pravidel (národních, místních, regionálních) ohledně krátkodobých pronájmů ubytování. Nařízení by mělo přispět i k přijímání informovanějších politických i legislativních opatření v oblasti sdíleného ubytování. Informace sdílené platformami mohou dále pomoci k lepšímu koncipování politik a strategií v oblasti služeb, bydlení, rozvoje měst, životního prostředí a cestovního ruchu (usměrňování toků turistů, rovné podmínky pro všechny typy ubytovatelů, nalákání ubytovatelů do venkovských oblastí atd.).
- **Hostitelům** v ČR systém zaváděný nařízením přinese oproti již existujícím povinnostem[14] mírnou registrační zátěž. Ta má být ovšem vyvážena tím, že výrazně ubude nekalé konkurence v podobě poskytovatelů krátkodobých pronájmů nedodržujících pravidla. Autorky se navíc domnívají, že adaptace nařízení STR v ČR by hostitelům mohla přinést transparentní komunikaci povinností, které podle právních předpisů ČR mají. V té souvislosti autorky upozorňují, že kupříkladu není všeobecně známo, že na hostitele dopadají také povinnosti dodržovat požadavky požární bezpečnosti nebo stavební požadavky. Ve vztahu k oběma těmto požadavkům Ministerstvo pro místní rozvoj[15] a Generální ředitelství Hasičského záchranného sboru na konci roku 2022 aktualizovala svá metodická stanoviska. Ze stanoviska Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru mimo jiné vyplývá, že „ubytováním v bytech (prostřednictvím Airbnb) dochází reálně ke změně objektů, které se tak stávají mnohem rizikovější“ [16].
- Od nařízení STR se očekávají pozitivní přínosy i pro **rezidenty**. Důslednější kontrola by měla přispět i k odstranění některých negativních jevů spojených s poskytováním krátkodobých pronájmů, které jsou pro rezidenty obtěžující. Např. bude možné snáze identifikovat osoby, které ve svých bytech podnikají, a požadovat od nich plnění zákonných povinností, jako je odstraňování podnikatelského odpadu, evidence cizinců nebo dodržování hygienických,

stavebních či požárně bezpečnostních předpisů.

Adaptace nařízení a paralelní regulatorní návrhy ČR

Očekávání spojená s návrhem nařízení jsou velká. Problém sdíleného ubytování se v ČR řeší řadu let. To dokládá mj. i novela živnostenského zákona, která „leží“ v Poslanecké sněmovně od 12. 11. 2021 a kterou předložilo Zastupitelstvo Hl. m. Prahy[17]. Ta má umožnit obcím, aby na svém území mohly omezit či úplně zakázat poskytování krátkodobých pronájmů ubytování. Takovou regulaci nařízení STR připouští[18].

Přichází E-turista

Paralelně s projednáváním nařízení STR, připravuje nyní ČR registrační systém ubytovatelů a ubytovaných zvaný „E-turista“[19]. V souladu s programovým prohlášením vlády na něm pracuje Ministerstvo pro místní rozvoj formou přípravy novely zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a výkonu některých činností. V této souvislosti se v programovém prohlášení uvádí: *„Prosadíme jasná pravidla pro sdílené ubytování, která odliší příležitostný pronájem pokoje či vlastního bytu od standardního podnikání, kde musí všichni podnikatelé jednat poctivě a v souladu s pravidly byznysu v ubytování. Pravidla sdílené ekonomiky budou vymahatelná jak pro poskytovatele, tak pro platformy působící na území naší země“* a dále *„Zdigitalizujeme správu v oblasti cestovního ruchu např. systémem e-Turista (od 2025), který sníží administrativní zátěž podnikatelů i obcí a zefektivní výběr ubytovacích poplatků“*. [20]

Bylo by ale záhodno koncipovat připravovaný registrační systém E-turista tak, aby umožňoval naplnění požadavků nařízení STR, a tudíž, aby připravovaná novela zákona č. 159/1999 Sb., sloužila i jako novela adaptační.

V případě svého přijetí bude nařízení STR vyžadovat adaptaci do českých předpisů. Upraveny budou muset být postupy registrace[21] vč. úpravy povinností hostitelů[22], povinnosti online platform reagovat na výzvy odpovědného orgánu k odstranění nabídek, které nemají platné registrační číslo[23], zřízení a fungování jednotného digitálního kontaktního místa[24], anebo také sankce za nedodržení nařízení či předpisu, který jej implementuje[25].

Kam nás tedy může nařízení STR poSTRčit?

Nařízení STR a jeho národní právní úprava má dobré vyhlídky na vyjasnění poněkud zamlžené aktuální situace s poskytováním ubytování v bytech. Má potenciál zrovnoprávnit podmínky na trhu s ubytovacími službami, zefektivnit prosazování pravidel krátkodobých pronájmů, ale také zpřehlednit a usnadnit poskytování zprostředkovatelských služeb ubytování v EU. Informace, které díky nařízení STR budou veřejné orgány sbírat, by v konečném důsledku měly zlepšit i koncipování politik a strategií v oblastech souvisejících s krátkodobým pronájmem ubytování, což napomůže jak rozvoji předmětných ekonomických aktivit, tak pokojného bydlení.



JUDr. Renata Králová,
právnick



JUDr. Klára Dvořáková,
advokát, partner

HOLUBOVÁ CZ

[Holubová advokáti s.r.o.](#)

Za Poříčskou bránou 365/21
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 914 050

e-mail: info@holubova.cz

Poznámka: Výše uvedený text zohledňuje vývoj a právní stav ke dni odevzdání článku.

[1] Viz >>> [zde](#).

[2] Viz >>> [zde](#).

[3] Rada pro konkurenceschopnost - blíže k této formaci Rady EU viz >>> [zde](#)

[4] K dispozici >>> [zde](#).

[5] Vedle odpovědného výboru IMCO bude návrh projednán i ve výborech TRAN a LIBE viz >>> [zde](#)

[6] Srov. zejména bod 9 odůvodnění a kap. II návrhu nařízení.

[7] Srov. zejména čl. 4, odst. 1, 6 ,7, 8 a 13 odst. 1 návrhu nařízení.

[8] Srov. zejména čl. 4 a 5 návrhu nařízení.

[9] Srov. zejména čl. 6 návrhu nařízení.

[10] Srov. čl. 6 odst. 4 a návrhu nařízení ve znění z 20. 2. 2023.

[11] Srov. zejména čl. 9 a 10 návrhu nařízení.

[12] Srov. bod 5 preambule návrhu nařízení.

[13] Srov. zejména čl. 12 návrhu nařízení.

[14] K dosavadním povinnostem provozovatele krátkodobého pronájmu srov. >>> [zde](#).

[15] Viz >>> [zde](#).

Metodika Ministerstva pro místní rozvoj týkající se stavebního zákona a ubytování v bytech ve stručnosti říká, že byt či rodinný dům nelze samovolně využívat k poskytování ubytovacích služeb, neboť tím ze strany vlastníka stavby dochází k užívání stavby v rozporu s jejím účelovým určením. Pokud je stavba pro bydlení užívána pro ubytování (podniká se v provozovně) měl by si vlastník požádat o změnu účelu užívání stavby. Užívání stavby v rozporu s účelem je přestupek podle SZ.

[16] K dispozici >>> [zde](#).

[17] Sněmovní tisk 41, k dispozici >>> [zde](#).

[18] Srov. čl. 2 odst. 2, písm. a) návrhu nařízení.

[19] K dispozici >>> [zde](#).

[20] Viz k 1. 3. 2023 aktualizované Programové prohlášení vlády >>> [zde](#).

[21] Srov. čl. 4 návrhu nařízení.

[22] Srov. čl. 5 návrhu nařízení.

[23] Srov. čl. 6 odst. 10 návrhu nařízení

[24] Srov. čl. 10 návrhu nařízení.

[25] Srov. čl. 15 odst. 3 návrhu nařízení.

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)