

19. 8. 2016

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

Právní povaha krátkodobého ubytování

Zájem o spoluspotřebitelství neboli sdílenou ekonomiku v České republice roste. Jinak tomu není ani v případě poskytování krátkodobého ubytování (například Airbnb, HomeAway atd.) a je to logické. Za relativně krátké časové období si lze přijít na nezanedbatelný zdroj příjmu. Pro případ takového ubytování je na místě položit si otázku – jedná se o živnost ve smyslu zákona č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“)? Pakliže odpověď na tuto otázku bude kladná, vyvstává otázka další – jaké povinnosti dopadají na poskytovatele ubytování (dále jen „ubytovatel“)?

Živnostenský zákon v § 2 stanoví, co se rozumí živností. Jedná se o soustavnou činnost, provozovanou samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem.

Živnostenský zákon v § 3 odst. 3 písm. ah) dále stanoví, že živností není pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Pokud tedy někdo pronajímá vlastní nemovitosti nebo jednotlivé prostory v nich, nespadá tak tato činnost pod živnostenské podnikání a osoba nemusí vlastnit živnostenské oprávnění.[1]

Naopak v příloze č. 4 k živnostenskému zákonu se pod bodem 55 uvádí, že do volné živnosti náleží ubytovací služby. Co se rozumí ubytovacími službami, stanoví nařízení vlády č. [278/2008](#) Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností. Jedná se o poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.

Pokud jsou v rámci pronájmu poskytnuty ještě další služby, a naplňují znaky živnosti, musí podnikatel vlastnit živnostenské oprávnění pro provozování živností, do nichž tyto služby spadají. Jako příklad těchto dalších služeb lze uvést poskytování stravování, provádění úklidu, praní prádla, ostraha majetku a osob.[2]

Dojdeme-li k závěru, že ubytovatel tak činí soustavně, samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a nejedná se o pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor dle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona, nýbrž se poskytuje ubytování, včetně služeb s ubytováním spojených, jedná se o živnost ubytovací služby. V takovém případě má ubytovatel níže uvedené povinnosti.

Ubytovatel je povinen v souladu s § 45 živnostenského zákona ohlásit živnostenskému úřadu živnost. Správní poplatek pro ohlášení živnosti při vstupu do živnostenského podnikání činí 1 000 Kč. Pokud by se jednalo o další ohlášení živnosti, pak správní poplatek činí 500 Kč.[3] Pokud by ubytovatel provozoval činnost, která je volnou živností, aniž by pro tuto živnost měl živnostenské oprávnění, dopustil by se přestupku. Podle § 61 odst. 4 písm. c) živnostenského zákona lze za přestupek uložit pokutu do výše 500 000 Kč.

Ubytovatel by neměl opomenout otázku daní a poplatků. Zákon České národní rady č. [586/1992](#) Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) mezi příjmy ze samostatné činnosti v § 7 odst.

1 písm. b) řadí příjem ze živnostenského podnikání. Jako potřebné se jeví upozornit, že se nebude jednat o příjmy z nájmu podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, a to pro shora nastíněné důvody.

Obce mohou podle § 1 písm. e) zákona České národní rady č. [565/1990](#) Sb., o místních poplatcích (dále jen „zákon o místních poplatcích“) vybírat poplatek z ubytovací kapacity. S ohledem na § 7 odst. 1 zákona o místních poplatcích se poplatek z ubytovací kapacity vybírá v obcích a městech v zařízeních určených k přechodnému ubytování za úplatu. Ubytovatel je povinen se registrovat na příslušném obecním úřadě jako plátce poplatku.

Zákon o místních poplatcích dále v § 7 odst. 3 stanoví, že ubytovatel je povinen vést evidenční knihu, obdobně jako u poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt. Do evidenční knihy zapisuje dobu ubytování, jméno, příjmení, adresu místa trvalého pobytu nebo místa trvalého bydliště v zahraničí a číslo občanského průkazu nebo cestovního dokladu fyzické osoby, které ubytování poskytl. Zápisy do evidenční knihy musí být vedeny přehledně a srozumitelně. Evidenční knihu ubytovatel uchovává po dobu 6 let od provedení posledního zápisu. Sazba poplatku z ubytovací kapacity činí až 6 Kč za každé využití lůžko a den. Obec může po dohodě s poplatníkem stanovit poplatek roční paušální částkou.

Ubytovatel by neměl opomenout ani § 5 odst. 3 zákona č. [348/2005](#) Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích, jenž stanoví, že poplatník, který je fyzickou osobou, která je podnikatelem, platí rozhlasový nebo televizní poplatek z každého rozhlasového nebo televizního přijímače, který používá k podnikání nebo v souvislosti s ním.

Ubytovatel má dále povinnost uzavřít licenční smlouvu s kolektivními správci, a platit odměnu podle § 23 zákona č. [121/2000](#) Sb., autorský zákon.

Zvláštní pozornost je pak třeba věnovat situacím, kdy ubytovatel poskytuje ubytování cizincům ve smyslu zákona č. [326/1999](#) Sb., o pobytu cizinců na území České republiky (dále jen „zákon o pobytu cizinců“).

Podle § 99 odst. 1 citovaného zákona se ubytovatelem rozumí každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké. Druhý odstavec téhož paragrafu uvádí, že ubytováním se rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem. Zákon o pobytu cizinců dále v § 100 písm. c) a f) stanoví povinnost ubytovatele oznámit policii ubytování cizince a povinnost vést domovní knihu. Oznámení ubytování cizince učiní ubytovatel do tří pracovních dnů po jeho ubytování a lze tak učinit i prostřednictvím dálkového přístupu.

Pro případ, že ubytovatel nesplní požadované povinnosti, lze podle § 157 odst. 4 zákona o pobytu cizinců uložit za správní delikt pokutu do výše 50 000 Kč. Odstavec 7 téhož paragrafu pak uvádí, že správní delikt dle § 157 odst. 4 lze projednat v blokovém řízení uložením pokuty do 5 000 Kč.

Závěrem lze doplnit, že v situaci, kdy ubytovatel nebude vlastníkem bytu, bude muset získat souhlas vlastníka, že s ubytováním třetích osob souhlasí.



Vojtěch Fiala,
student 5. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého

e-mail: fialavojtech@gmail.com

[1] Kameník, P., Hrabánková, M., Orlová, M. Živnostenský zákon. Zákon o živnostenských úřadech. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 29.

[2] Tamtéž.

[3] Položka 24 písm. a) a b) zákona č. [634/2004](#) Sb., o správních poplatcích

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo společníka na informace v s. r. o.: silný nástroj kontroly, ale ne bez hranic](#)
- [Kupní smlouva k nemovité věci bez určení kupní ceny: Nejvyšší soud koriguje katastrální praxi](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Jak soutěžní právo reaguje na pohlcování startupů technologickými giganty aneb fenomén vražedných akvizic](#)
- [Žaloba na fair exit vůči společníkům s. r. o. jednajícím ve shodě](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Hodnotící dotazníky jako obchodní sdělení v kontrolním plánu ÚOOÚ pro rok 2026](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)