

Upozornění – rozlišení mezi pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a ubytovacími službami

Upozorňujeme na změnu výkladu rozlišení mezi pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a ubytovacími službami.

Samotný **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor** je činností vyloučenou z režimu živnostenského podnikání, zatímco **k poskytování ubytovacích služeb** je již nutné živnostenské oprávnění (jsou-li naplněny znaky živnosti: soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem).

Změna výkladu souvisí se změnou občanského práva provedeného zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník¹⁾, účinného od 01.01.2014. Týká se krátkodobého pronájmu, rovněž poskytovaného přes internetové platformy Airbnb, Booking apod. či vlastní internetové stránky. Pro posouzení, zda se jedná o poskytování pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor anebo o poskytování ubytovacích služeb, se vychází zejména z občanského zákoníku, živnostenského zákona a klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE).

S posouzením, zda se jedná o pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor anebo o ubytovací služby, souvisí i podřazení příjmů z takové činnosti pod správný druh příjmu podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (a to buď pod příjmy ze samostatné činnosti podle § 7 tohoto zákona, anebo pod příjmy z nájmu podle § 9 tohoto zákona).

Z ustanovení občanského zákoníku¹⁾ a z ustálené judikatury²⁾ vyplývá, že **smlouva o nájmu a smlouva o ubytování se liší svým účelem:**

- **účelem smlouvy o nájmu bytu je zajištění bydlení pro nájemce (bytových potřeb nájemce);** ustanovení o nájmu bytu či domu lze tak na vztah poskytovatele ubytování a nájemce aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, popř. členů jeho domácnosti, naopak ustanovení o nájmu se na vztah poskytovatele a zájemce nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu,
- **účelem ubytování je naproti tomu zajištění pouze přechodného ubytování, tedy prozatímního pobytu v prostoru, kde může ubytovaný uspokojit své základní, životní a společenské potřeby;** smlouva o ubytování tak předpokládá, že ubytovaný má zajištěno bydlení na jiném místě a prostřednictvím smlouvy o ubytování řeší pouze potřebu zajištění krátkodobého (přechodného) pobytu, např. se tedy může jednat o ubytování turistů, studentů apod., ubytování může být poskytováno v zařízení k tomu určeném, i v rodinných domech, bytových domech či stavebních pro rodinnou rekreaci (například v chalupách, chatách).

Není také příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“ (bez jakýchkoli dalších služeb), **ale je podstatné, jak je tato činnost prováděna** (zda se jedná o pravidelnou činnost, poskytuje se na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, je nabízena způsobem, který svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování – internet, tisk, letáky, kromě ubytování poskytnuty i další služby jako úklid, neprovádění běžné údržby, cena je vázána na krátké časové období).

Na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, **ubytování poskytnuté prostřednictvím internetové platformy Airbnb, Booking apod. nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu**, neboť nesaturuje potřebu bydlení, ale uspokojí potřebu ubytování, **a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle § 2326 občanského zákoníku**. Tomu svědčí i soustavnost a krátkodobá opakovatelnost jejich poskytování, neboť i kdyby se mělo jednat o pouhý „holý nájem“ bez jakýchkoli dalších služeb, nelze vzhledem k charakteristickým údajům (jako je inzerce, časové omezení ubytování, cena kalkulovaná za den/týden, případný úklid a neprovádění běžné údržby) dovodit, že tím byl naplněn účel nájmu (zajištění bytových potřeb nájemce).

Charakteristické znaky odlišující pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor od ubytovacích služeb tedy jsou:

Zásadním pro posouzení je **charakter a časový úsek poskytovaného „ubytování“**, tzn. zda je toto poskytováno relativně dlouhodobě za účelem zajištění bytové potřeby nájemce (jeho domácnosti), nebo je poskytováno přechodně, příp. krátkodobě, tj. za účelem rekreace, ubytování studentů, sezonních pracovníků apod.

Dále je třeba hodnotit **poskytování služeb ve spojení s ubytováním**, tzn., zda jsou poskytovatelem zajišťovány pouze nezbytné služby (dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky

tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu) nebo i další služby (např. stravování, úklid prostor užívaných nájemcem, poskytování lůžkovin, výměna ložního prádla nebo toaletních potřeb apod.), rovněž **provádění běžné údržby, případně drobných oprav** v užívaném prostoru.

Dále lze usuzovat také z **formulace nabídky a stanovené ceny a ze způsobu jeho nabídky** (např. na internetu, v tisku, případně na billboardech či jiných informačních tabulích odkazujících na předmět ubytovacích služeb).

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor je charakteristický:

- nájem je sjednáván jednorázově na delší dobu (měsíce, rok), nejedná se o ubytování za účelem rekreace, nájem je nabízen primárně za účelem zajištění bytové potřeby nájemce (popř. členů jeho domácnosti),
- v nabídce ubytování se objevuje cena nájmu za měsíc, případně za delší časové období,
- nájem je takto také nabízen (na internet, v tisku, letáky apod.)
- nad rámec nezbytných služeb nejsou pronajímatelem poskytovány další služby; energie (elektrina, plyn) si obstarává obvykle sám nájemce,
- nájemce provádí běžnou údržbu a drobné opravy najatého prostoru.

Poskytování ubytovacích služeb je charakteristické:

- ubytování je poskytováno pravidelně/opakovaně, na krátkou (dny, týdny) nebo přechodnou (omezenou) dobu, např. za účelem rekreace,
- v nabídce ubytování se objevuje cena za den, případně týden,
- ubytování je takto nabízeno na internetu, případně jinak (v tisku, letáky, billboardy apod.),
- kromě „bydlení“, jsou nad rámec nezbytných služeb poskytovány i další služby, např. úklid prostor užívaných ubytovaným, výměna ložního prádla, poskytnutí snídaně apod.,
- ubytovaný neprovádí běžnou údržbu ani drobné opravy obývaného prostoru.

¹⁾ Smlouva o nájmu je upravena v § 2235 a následujících a smlouva o ubytování v § 2326 a následujících.

²⁾ Např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14.01.2020, č. j. 3 As 360/2017 - 35, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.08.2021, č. j. 6 Af 20/2020-32, www.nssoud.cz.

Výklad Finanční správy České republiky je srovnatelný (např. Informace Generálního finančního ředitelství k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další) ze dne 11.10.2017, č. j. 90076/17/7100-20116-050701, www.financnisprava.cz).

Vladimír Chum
odbor obecní živnostenský úřad