

# Aktualizace zákonů v návaznosti na digitální platformy pro ubytování

jako jsou zprostředkovatelské služby Airbnb, booking.com apod.

Připomínky do připomínkovacího řízení - posl. Jakub Michálek, 7. 5. 2018

## **Východiska:**

1. Piráti Praha: Piráti apelují na vládu, chtějí jasná pravidla pro sdílenou ekonomiku. 9. 3. 2017. <https://praha.pirati.cz/sdilená-ekonomika.html>
2. Jak vydělávat na Airbnb a nedostat se do křížku se zákonem. 9. 8. 2016. <https://www.podnikatel.cz/clanky/jak-vydelavat-na-airbnb-a-nedostat-se-do-krizku-se-zakonom/>

*„Určitá míra regulace nastavující základní rámec pro sdílené služby je nezbytná pro zachování právní jistoty pro všechny účastníky trhu, zamezení vzniku nekalé konkurence a jiných situací, při kterých může docházet ke zvýhodňování některých služeb oproti jiným. Nelze však podřývat samotný koncept sdílené ekonomiky nadměrou ochranářsky koncipované regulace.“*

(doporučení z vládní analýzy Sdílené ekonomiky).

Návrh Pirátů je formulovaný jako připomínka vůči návrhu Ministerstva financí na změnu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Podle vládní analýzy by cílem poplatkové regulace v případě digitálních platforem „nemělo být penalizovat ty osoby, které chtějí jednat v souladu s předpisy, ale umožnit jim tyto předpisy dodržovat zajištěním uživatelsky přívětivých postupů a minimalizací administrativní zátěže a také udržovat optimální tržní prostředí s rovnocennými právy a povinnostmi pro všechny aktéry na trhu, především pokud se aktivita jeví jako čistě podnikatelská činnost.“

Vysvětlivky:

Původní text zákona

**Návrh novely připravené Ministerstvem financí**

**Pozměňovací návrh**

## **Změna zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích**

### **Odůvodnění:**

*Změna zákona o místních poplatcích stojí na dvou základních myšlenkách.*

*První je návrh úpravy sazby poplatku tak, aby mohla mít skutečně regulační efekt v případě exkluzivních lokalit. Navrhovaná sazba 50 Kč se jeví dostatečná v případě mimopražských oblastí, nicméně v centru Prahy dosahují ceny za pobyt částek kolem 2000-3000 Kč za osobu a noc, a tedy poplatek z těchto pobytů se stává zanedbatelným. Proto navrhujeme, stejně jako v Maďarsku, stanovit strop pro poplatek procentuální sazbou tak, aby byla poplatková zátěž proporcionální. To by posílilo důležitou finančně-regulační funkci v případě krátkodobého ubytování v centru Prahy, která by byla protiváhou vylidňování centrálních čtvrtí, jako je Praha 1.*

*Druhou je pak přenesení výběru poplatku na zprostředkovatele/digitální platformu, jako je Airbnb nebo Booking.com, a to v případě, kdy vybírají platbu za ubytování. Vzhledem k tomu, že platformy mohou mít různou podobu, velikost, formu a rozsah podnikání, není vhodné, aby byla tato povinnost stanovena plošně. Z povinností je třeba vyjmout malé zprostředkovatele. Úprava cílí primárně na velké platformy, jakými je Airbnb a Booking.com. Z toho důvodu navrhujeme, aby o tom, zda bude poplatek vybírat platforma, rozhodovalo Ministerstvo financí ve správním řízení na návrh příslušné obce.*

*Ministerstvo pak ve správním řízení posoudí, zda je vůbec tento požadavek technicky proveditelný, tedy zda platforma je skutečně digitální platformou s platební funkcí a zda má platforma informace potřebné pro výběr poplatku (zde dochází k přesunu důkazního břemene, protože pokud platforma z nějakého důvodu tyto informace nemá, může to snadno prokázat, zatímco obec těžko prokáže, že platforma tyto informace má). Dále se posuzuje, zda platforma není malým a středním podnikem (pro které by tato povinnost byla nepřiměřeně zatěžující) a zda je takové rozhodnutí v souladu s požadavkem rovnosti a zákazem diskriminace.*

### **Text návrhu:**

#### **§ 3**

##### **Subjekt poplatku**

**Poplatníkem poplatku z pobytu je fyzická osoba, která v obci není přihlášená.**

#### **§ 3a**

##### **Předmět poplatku**

**Předmětem poplatku z pobytu je úplatný pobyt u jednotlivého poskytovatele pobytu po dobu nejvýše 60 po sobě jdoucích kalendářních dnů (dále jen „pobyt“).**

#### **§ 3b**

##### **Osvobození od poplatku**

**Od poplatku z pobytu je osvobozena osoba**

- a) nevidomá, osoba, která je považována za závislou na pomoci jiné fyzické osoby podle zákona upravujícího sociální služby, osoba, která je držitelem průkazu ZTP/P, a její průvodce,
- b) mladší 15 let,
- c) starší 75 let,
- d) hospitalizovaná ve zdravotnickém zařízení poskytovatele lůžkové péče s výjimkou poskytovatele lázeňské léčebně rehabilitační péče,
- e) vykonávající na území obce sezónní práce pro právnickou nebo podnikající fyzickou osobu,
- f) pobývajících na území obce
  - 1. ve školském zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy anebo školském zařízení pro preventivně výchovnou péči anebo v zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc,
  - 2. v zařízení poskytujícím ubytování podle zákona upravujícího sociální služby,
  - 3. v zařízení sloužícím k pomoci lidem v ohrožení nebo nouzi provozovaném veřejně prospěšným poplatníkem daně z příjmů právnických osob.

### § 3c

#### Základ poplatku

Základem poplatku z pobytu je počet započatých dní pobytu, s výjimkou dne počátku pobytu.

### § 3d

#### Sazba poplatku

- (1) Sazba poplatku z pobytu činí nejvýše 50 Kč, **pokud platba za pobyt nepřesahuje částku 1000 Kč. Jinak činí sazba poplatku nejvýše 5 % z platby za pobyt.**
- (2) **Platbou za pobyt podle odstavce 1 se rozumí částka připadající na jednu ubytovanou osobu za jeden den.**

### § 3e

#### Výpočet poplatku

Poplatek z pobytu se vypočte jako součin základu poplatku a sazby poplatku.

### § 3f

#### Plátce poplatku

- (1) Plátcem poplatku z pobytu je
  - a) poskytovatel úplatného pobytu, **pokud poplatek neodvedla digitální platforma podle písmene b),**

- b) digitální platforma, která pobyt na území obce zprostředkovává, pokud jí tuto povinnost uložilo Ministerstvo financí, nebo pokud uzavřela s obcí veřejnoprávní smlouvu o výběru poplatku podle § 3g.
- (2) Plátce je povinen vybrat poplatek od poplatníka.

### § 3g

#### Výběr poplatku digitální platformou

- (1) Obec má právo požádat Ministerstvo financí, aby rozhodlo o tom, že poplatek za pobyt bude vybírat digitální platforma s platební funkcí,<sup>x)</sup> která pobyt na území obce zprostředkovává (dále jen „platforma“).
- (2) V žádosti obec uvede název platformy, název obce, zjištěné informace o rozsahu, ve kterém platforma zprostředkovává pobyt na území obce a úplné znění obecně závazné vyhlášky obce upravující poplatek z pobytu.
- (3) Ministerstvo financí žádosti podle odstavce 1 vyhoví, pokud obec doloží, že jsou splněny podmínky tam uvedené. Ministerstvo financí však žádosti nevyhoví, pokud platforma prokáže, že
- a) sazbu poplatku za zprostředkovaný pobyt nelze stanovit na základě údajů, které má platforma k dispozici,
  - b) platforma je malým nebo středním podnikem, který je vymezen v doporučení Komise 2003/361/ES, nebo
  - c) rozhodnutí by bylo v porovnání s jinými platformami diskriminační.
- (4) Rozhodnutím podle odstavce 1 ministerstvo
- a) stanoví, že platforma se stává plátcem poplatku z pobytu ve vztahu k pobytům zprostředkovaným platformou na území obce a
  - b) uloží platformě povinnost poskytovat správci poplatku pro účely správy poplatku údaje, které jsou rozhodné pro vznik a výši poplatkové povinnosti, zejména údaje o délce pobytu a výši úplaty za pobyt, a to v elektronické podobě prostřednictvím rozhraní umožňujícího dálkový přístup; platforma takto neposkytuje osobní údaje ubytovaných.
- (5) Rozhodnutí podle odstavce 1 může být nahrazeno veřejnoprávní smlouvou mezi platformou a obcí, v takovém případě nemusí být splněny podmínky podle odst. 3 písm. a) a b). Spory z této smlouvy řeší Ministerstvo financí.
- (6) Rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu obec zveřejní na úřední desce obecního úřadu. Platforma je povinna informovat poskytovatele úplatného pobytu, zda je platforma plátcem poplatku z pobytu.
- (7) Pokud platforma po dobu delší než 6 měsíců nesplňuje podmínky podle odstavce 3, Ministerstvo financí na žádost platformy nebo obce rozhodnutí o výběru poplatku digitální platformou zruší.

---

<sup>x)</sup> § 2454a odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### Evidenční povinnost

(1) Plátce poplatku je povinen vést v listinné nebo elektronické podobě evidenční knihu, do které zapisuje údaje týkající se fyzické osoby, které poskytuje úplatný pobyt.

(2) Údaji podle odstavce 1 jsou

- a) doba pobytu,
- b) jméno, příjmení a adresa místa přihlášení nebo obdobného místa v zahraničí,
- c) datum narození,
- d) číslo a druh průkazu totožnosti, kterým může být
  - 1. občanský průkaz,
  - 2. cestovní doklad,
  - 3. potvrzení o přechodném pobytu na území,
  - 4. pobytová karta rodinného příslušníka občana Evropské unie,
  - 5. průkaz o povolení k pobytu pro cizince,
  - 6. průkaz o povolení k trvalému pobytu nebo
  - 7. průkaz žadatele o udělení mezinárodní ochrany,
- e) důvod osvobození a
- f) výše vybraného poplatku.

(3) Zápisy do evidenční knihy musí být vedeny přehledně a srozumitelně a musí být uspořádány postupně z časového hlediska.

(4) Plátce poplatku je povinen uchovávat evidenční knihu po dobu 6 let od provedení posledního zápisu.

(5) Je-li plátcem poplatku platforma, vztahuje se povinnost dle odstavce 1 rovněž na poskytovatele úplatného pobytu. Platforma má povinnost umožnit poskytovateli úplatného pobytu zhotovení kopie údajů podle odstavce 1 až 4 v elektronické podobě.

**Změna zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích**

**Odůvodnění:**

*V souvislosti se zařazením rozhodnutí Ministerstva financí o výběru poplatku a souvisejícím správním řízením, se navrhuje zařadit nový správní poplatek s tímto řízením a souvisejícími náklady.*

**Text návrhu:**

V příloze zákona se do části I, položky 1, bod 1, vkládá písm. p), které zní:

**p) o vydání nebo zrušení rozhodnutí o výběru poplatku za pobyt na území obce digitální platformou**  
**Kč 10 000 Kč**

## **Změna zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

### **Odůvodnění:**

*Novelou občanského zákoníku je definována tzv. digitální platforma, respektive digitální platforma s platební funkcí. Jedná se o zvláštní formu zprostředkování uzavírání smluv (proto je tato úprava systematicky umístěna v oddíle Zprostředkování). Na tuto úpravu poté navazují změny dalších zákonů, které už předpokládají vymezení „digitální platformy“.*

*Dále je v zákoně upraven specifický případ podnikání na digitální platformě. V praxi se totiž stává, že platformy, které byly původně určeny pro příležitostné sdílení ladem ležících ekonomických zdrojů, jsou využívány k nabídce zboží a služeb v rámci podnikání. Osoby nabízející své služby a zboží na platformě však obvykle nemají živnostenské oprávnění (a s ním související postavení profesionála a zvýšenou odpovědnost) - spotřebitelé tak mohou být v některých případech zkráceni na svých právech, protože formálně nejednají s podnikatelem a nemají postavení spotřebitele (ačkoliv reálně jím samozřejmě jsou). Zákon proto stanoví, že za podnikatele se považuje osoba, která v průběhu roku uzavře prostřednictvím platformy 3 smlouvy se třemi různými osobami, přičemž se musí jednat o plnění, které ze své povahy lze poskytovat podnikatelským způsobem (podnikatelem tak nebudou například lidé prodávající nepotřebné osobní věci).*

*Návrh Pirátů vychází z judikatury soudů k výkladu pojmu „podnikání“: „Při posuzování příjmů z provozování ubytovacích služeb, je třeba vyjít z toho, že pojmovým znakem podnikání je jeho soustavnost, jde tedy o činnost prováděnou opakovaně nikoli jednorázově, příležitostně nebo nahodile.“ - Rozsudek NSS ze dne 26. 3. 2009, sp. Zn. 9 Afs 63/2008-121, 9 Afs 64/2008-110, 9 Afs 8/2009-93, 9 Afs 9/2009-112.*

*Platforma musí sledovat, zda osoby na ní registrované jsou podnikatelé (ať už z toho důvodu, že v uplynulém roce uzavřeli 3 smlouvy se 3 různými osobami, nebo z toho důvodu, že jsou zapsáni jako podnikatelé v živnostenském či obchodním rejstříku) a informovat protistranu zprostředkované smlouvy, zda jednají s podnikatelem, či nikoliv. Pokud tak neučiní, ručí za škodu, která by případně vznikla.*

*V současné době je možné poskytovat ubytování pouze v prostoru k tomu určeném (§ 2326). Určení pak vychází z předpisů stavebního práva. V praxi považují správní soudy poskytování krátkodobého nájmu v bytovém či rodinném domě za vyhovující tomuto požadavku:*

*„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.“ (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2008, čj. 2 As 39/2007 - 80)*

*Tato úprava je zjevně zastaralá ve dvou aspektech. Zaprvé požadavek určení dle stavebního zákona je pojat jako definiční znak smluvního typu smlouvy o ubytování, ačkoliv by měl být mnohem vhodněji povinností pronajímatele, který je podnikatelem. Jinak totiž zbytečně dochází i u smluv, které jsou pojmově typickými smlouvami o ubytování (jako jsou právě smlouvy u Airbnb) k vybočení z tohoto smluvního typu. U smlouvy o ubytování je určujícím znakem, že spolu s krátkodobým nájmem jsou poskytovány i služby jako je čisté povlečení, úklid, případně i snídaně, nikoliv to, v jakém konkrétním prostoru k ubytování dochází, o čemž ubytovaný typicky ani vůbec neví a prakticky vědět nemůže (neví, zda je prostor zkolaudován).*

*Opomenout nelze ani skutečnost, že dosavadní výklad je značně diskriminační k tradičním poskytovatelům ubytovacích služeb, kteří musí splňovat mnohem přísnější standardy oproti poskytovatelům krátkodobého ubytování v prostorách k tomu neurčených (tj. v bytech či rodinných domech), kteří stejně jako prvně jmenovaní činí tak za účelem zisku a de facto jako podnikání.*

*Za druhé judikatura přistoupila ke stavebně právním požadavkům velmi benevolentně, když připouští používání bytu pro podnikání formou poskytování ubytování, aniž by byly splněny požadavky na ubytovací zařízení podle stavebního práva. Toto rozhodnutí je relevantní nejen z pohledu stavebního práva a případného sankcionování nelegálního využití stavby, ale také z hlediska občanského zákoníku, protože podle § 1208 písm. f) bod 2 do působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek spadá rozhodnutí o změně účelu užívání domu nebo bytu, za které patrně v důsledku judikátu využívání bytu pro krátkodobý pronájem používat nelze.*

*Platná úprava je nepřiměřeně zužující a neodpovídá potřebám sdílené ekonomiky, tj. sdílení dočasně nevyužívaných prostor za úplaty a efektivní možnosti regulace podnikání v této oblasti za účelem zejména ochrany práv sousedů v domě, ochrany spotřebitelů a rovných podmínek pro podnikání na trhu s poskytováním ubytovacích služeb.*

*Navrhované řešení vypouští definiční znak podle stavebního práva a stanoví podnikateli povinnost, aby ubytování poskytoval pouze v prostorách, které jsou k tomu zkolaudované, přičemž konkrétní požadavky na místnost či byt určený k ubytování by měl stanovit prováděcí právní předpis, tj. vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Konkrétní požadavky by neměly být příliš přísné, aby bylo možné pronajímat k ubytování i atypické prostory (byty, místnosti) a měly by být definovány po dohodě s příslušnými zájmovými organizacemi.*

*Příležitostnou smlouvu o ubytování tak bude možné uzavřít i na prostor určený k jinému účelu. Samotné nesplnění pojmového znaku ubytování v prostorách k tomu určených tak již nepovede k tomu, že by již nešlo o smlouvu o ubytování, ale o smlouvu inominátní či o obecný nájem. O ubytování z hlediska soukromého práva půjde bez ohledu na to, zda prostory k němu byly zkolaudovány či nikoliv, kdykoliv jde o ubytování materiálně, tedy poskytování krátkodobých ubytovacích služeb včetně následného úklidu a přípravy prostor pro nového hosta.*

*Povinnost uchovat cennosti (§ 2327) by měla být také vázána na takové uzavírání smluv o ubytování, které je podnikáním. Digitální ekonomika v principu umožňuje, aby k předání nemovitosti došlo bez osobní přítomnosti poskytovatele služby, například přístup do objektu bude vázán na přístupové heslo nebo si ubytovaný vyzvedne klíč ve schránce - není rozumné takové případy, které snižují náklady a tudíž i ceny pro ubytované, prakticky znemožňovat tím, že se v takových případech striktně požaduje, aby ubytovatel přebíral do úschovy cennosti.*

*Dále je navrhována povinnost digitální platformy, případně poskytovatele plnění, informovat třetí stranu o tom, která konkrétní osoba provede objednané plnění (a také povinnost oznámit změnu této osoby).*

**Text návrhu:**

## **§ 1177**

(1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu



nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. **Vlastník jednotky rovněž bez zbytečného odkladu oznámí osobě odpovědné za správu domu, že je byt nebo jeho část nabízena či poskytována podnikatelem k ubytování.**

## § 1208

Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - 3. o změně podlahové plochy bytu,
  - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - 5. o změně podílu na společných částech,
  - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
  - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

**5. k nabízení nebo využívání bytu nebo jeho převážné části podnikatelem k poskytování ubytování po dobu, která v souhrnu přesahuje 60 dnů v kalendářním roce,**

- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**Pododdíl 6**

**Ubytování**

**§ 2326**

**Základní ustanovení**

Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování ~~v zařízení k tomu určeném~~ a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.

**§ 2327**

(1) Ubytovaný má právo užívat prostor vyhrazený mu k ubytování, jakož i společné prostory ubytovacího zařízení (ubytovací prostor) a využívat služby s ubytováním spojené.

(2) Požádá-li o to ubytovaný **ubytovatele, který je podnikatelem a je na místě ubytování přítomen nebo zde má své zaměstnance**, ubytovatel od něho převezme do úschovy peněžní prostředky, klenoty nebo jiné cennosti, ledaže to jsou věci nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné. Ubytovatel může požadovat, aby mu byly věci k úschově předány v uzavřené nebo zapečetěné schránce.

**§ 2328**

(1) Ubytovatel odevzdá ubytovanému ubytovací prostor ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistí mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním.

**(2) Pokud je ubytování poskytováno v rámci podnikání, musí být ubytovací prostory určeny k ubytování.<sup>y)</sup>**

---

<sup>y)</sup> § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

(...)

**Pododdíl 1**

**Digitální platforma**

**§ 2454a**

**Digitální platforma**

(1) Digitální platformou se rozumí osoba, která pomocí elektronických prostředků nabízí seznam smluv ke zprostředkování anebo nabízí zprostředkování smlouvy se třetí stranou vybrané či vytvořené počítačovým programem.

(2) Digitální platformou s platební funkcí je taková digitální platforma, která spolu se zprostředkováním smlouvy vybírá úplatu ze zprostředkované smlouvy pomocí elektronických prostředků či platbu úplaty zprostředkovává.

#### § 2454b

##### Poskytovatel služby

(1) Poskytovatelem služby na digitální platformě se rozumí osoba, která jejím prostřednictvím nabízí službu, zboží či jiné úplatné plnění třetí osobě.

(2) Poskytovatel služby se považuje za podnikatele také tehdy, jestliže v jednom kalendářním roce v postavení poskytovatele služby na digitální platformě

- a) uzavřel nejméně tři smlouvy s různými smluvními stranami a současně
  - b) obdržel úplatu, která v souhrnu přesahuje limit pro osvobození od daně z příjmu z příležitostné činnosti. <sup>x)</sup>
- 

<sup>x)</sup> § 10 odst. 3 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

#### § 2454c

(1) Od ustanovení tohoto pododdílu se nelze odchýlit.

(2) Ustanovení tohoto pododdílu se použije, pokud se má plnění ze zprostředkované smlouvy uskutečnit převážně na území České republiky, a to i tehdy, je-li smlouva o zprostředkování či zprostředkovaná smlouva uzavírána podle jiného než českého práva.

(3) Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí na digitální platformu, která zprostředkovává uzavírání takových smluv o službách, dodání zboží či jiném plnění, které nejsou podnikáním.

#### § 2454d

##### Některé povinnosti digitální platformy s platební funkcí

(1) Digitální platforma s platební funkcí je povinna

- a) sledovat, zda je poskytovatel podnikatelem zapsaným do veřejného rejstříku nebo podnikatelem podle § 2454b odst. 2,
- b) požadovat po poskytovateli služby, který je podnikatelem, aby jí sdělil své jméno, příjmení, obec sídla a identifikační číslo osoby, pokud mu bylo přiděleno,
- c) před uzavřením zprostředkované smlouvy sdělit údaje o poskytovateli služby podle písmene b) třetí osobě anebo ji prokazatelně upozornit, že poskytovatel služby není podnikatelem,
- d) před uzavřením zprostředkované smlouvy poskytnout třetí osobě jméno a příjmení osoby poskytující plnění, jenž je předmětem zprostředkované smlouvy.

**(2) Změní-li poskytovatel služby osobu, která má provést zprostředkované plnění, má povinnost tuto skutečnost prostřednictvím digitální platformy sdělit třetí osobě.**

#### **§ 2454e**

##### **Následky porušení povinností digitální platformy**

**Poruší-li digitální platforma povinnost uvedenou v tomto pododdíle a poskytovatel služby způsobí v souvislosti se zprostředkovanou smlouvou škodu, ručí digitální platforma zájemci za splnění povinnosti k náhradě škody způsobené poskytovatelem.**

**Změna 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**

**Odůvodnění:**

*Je navržena změna zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, která má zajistit férovější rozpočítání nákladů. Dnes není placeno za ubytované nic, protože na krátkodobý pobyt se úprava nevztahuje. Přitom náklady mohou být i vyšší.*

**Text návrhu:**

**§ 2**

**Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto zákona se rozumí

g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb

1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než ~~2 měsíce~~ **60 dnů** v průběhu zúčtovacího období, nebo
2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než ~~2 měsíce~~ **60 dnů** v průběhu zúčtovacího období,
- 3. osoby, které mohou využívat byt k ubytování, pokud je byt podle kolaudačního rozhodnutí<sup>y)</sup> určen k ubytování, je podnikatelem využíván k poskytování ubytování<sup>z)</sup> a jednotlivé pobyty ubytovaných zpravidla nepřesahují 60 dnů.**

---

<sup>y)</sup> § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

<sup>z)</sup> § 2326 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Změna zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů**

**Odůvodnění:**

*Je navržena technická změna zákona o pobytu cizinců, která umožňuje přenést některé povinnosti podle tohoto zákona na platformu.*

**Text návrhu:**

**§ 102**

**Oznámení ubytování**

(1) Ubytovatel je povinen oznámit ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování; oznámení učiní útvaru policie.

(2) Povinnost oznámit ubytování lze splnit

- a) předložením přihlašovacího tiskopisu zpracovaného podle § 103 písm. b),
- b) předložením stejnopisu listinného dokumentu obsahujícího údaje v rozsahu přihlašovacího tiskopisu zpracovaného podle § 103 písm. b), nebo
- c) prostřednictvím dálkového přístupu vyplněním elektronického formuláře s využitím internetové aplikace v rozsahu údajů vedených v přihlašovacím tiskopisu.

(3) Jde-li o ubytovatele, který má ubytování jako předmět podnikatelské činnosti, oznamuje ubytování prostřednictvím dálkového přístupu uvedeného v odstavci 2 písm. c), je-li takový přístup zřízen a funkční.

(4) Pokud cizinec u ubytovatele vyplnil a podepsal přihlašovací tiskopis a ubytovatel neoznamuje ubytování cizince způsobem uvedeným v odstavci 2 písm. a), uschová ubytovatel přihlašovací tiskopis po dobu 6 let od ubytování cizince.

**(5) Digitální platforma podle zvláštního zákona<sup>x)</sup>, která zprostředkovává ubytování, je oprávněna činit oznámení jménem ubytovatele, dohodne-li se tak s ubytovatelem nebo požádá-li ji o to útvar policie. Digitální platforma je oprávněna zpracovávat osobní údaje ubytovaných v rozsahu nezbytném ke splnění této povinnosti.**

---

<sup>x)</sup> § 2454a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**Změna zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenského zákona)**

**Odůvodnění:**

*Je navržena změna živnostenského zákona. V současné době živnostenský zákon explicitně vyjímá pronájmy bytů apod. z živností (§ 3 odst. 3 písm. ah) ŽZ). Nicméně tato výjimka by se měla vztahovat pouze na dlouhodobé pronájmy. Soustavné uzavírání smluv o krátkodobém (kratším než 60 dnů) pronájmu by živností být mělo. Soustavnost je již definována občanským zákoníkem, zejména navrhovaným § 2454c občanského zákoníku. (Příležitostné krátkodobé pronájmy zůstávají z režimu živnosti vyloučeny, jelikož zde chybí jeden z definičních znaků podnikání, a to je soustavnost.)*

**Text návrhu:**

**§ 3**

(...)

(3) Živností dále není:

ah) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, **s výjimkou poskytování ubytování na dobu kratší než 60 dnů, k němuž dochází podnikatelským způsobem,**

(...)