

Pohled na službu Airbnb z právního hlediska

Úprava v občanském zákoníku (OZ), která se vztahuje k právům vlastníka jednotky:

§ 1175 Práva a povinnost vlastníka jednotky

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

§ 1189 Správa domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí....

Tato výše uvedená ustanovení upravují postavení vlastníka jednotky a správce. Z jejich obsahu je zřejmé, že žádný zásah SVJ do práv vlastníka jednotky uvedených v § 1175 není možný, pouze v případě vztahu ke společným částem domu připadá pravomoc SVJ ve věci správy společných částí domu a pozemku.

§ 1013

(1) Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní důvod.

Jako obrana ze strany SVJ nebo spíše dotčených vlastníků jednotek v úvahu připadá zřejmě jen postup dle § 1013 OZ, který zakotvuje skutkovou podstatu omezování obvyklého užívání pozemku (platí obecně, tedy i pro byty) v míře nepřiměřené místním poměrům, což je značně složitá a nejasná definice. Soud musí pečlivě posuzovat okolnosti každého konkrétního případu. Při hledání otázky, zda v určitém případě míra přiměřená poměrům byla či nebyla překročena, musí soud vycházet z objektivních hledisek a vzít v úvahu další specifické okolnosti.

§ 2235 (Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb)

(1) Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatel přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce popřípadě členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.

(2) Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechá-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

Z ustanovení § 2235 je zřejmé, že ze zvláštního režimu úpravy nájemního bydlení se výslovně vylučují případy, kdy je byt nebo dům pronajat k zjevně krátkodobému účelu. V takovém případě se ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem nejedná o vztah upravený touto částí zákona. Dle výkladu zákona se jedná o typické rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty). Je tedy zřejmé, že mezi poskytovatelem ubytování přes aplikaci Airbnb není vztah pronajímatele a nájemce dle tohoto ustanovení, může se tedy jednat o nájem upravený pouze obecnými ustanoveními o nájmu věcí nemovitých.

§ 2326 Ubytování

Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou 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 Ubytovaný má právo užívat prostor vyhrazený mu k ubytování, jakož i společné prostory ubytovacího zařízení (ubytovací prostor) a využívat služby s ubytováním spojené.

Z těchto ustanovení je zřejmé, že mezi poskytovatelem ubytování přes aplikaci Airbnb a hostem je spíše vztah dle ustanovení § 2326. Od nájemního vztahu se odlišuje tím, že poskytovatel ubytování poskytuje služby s ubytováním spojené. Rovněž je zřejmé, že služba je poskytována v bytě umístěném v bytovém domě, což není zařízení určené k ubytování. Z ustanovení § 2327 je zřejmé, že poskytovatel služby umožňuje hostu užívat i společné části domu, kde jsou komunikace vedoucí k bytu.

Na vztah mezi poskytovatelem ubytování a hostem se tedy hledí (v případě krátkodobého pronájmu) podle toho, zda hostitel kromě pronájmu poskytuje i doplňkové služby či nikoliv. Pokud vlastník jednotky byt pronajímá přes aplikaci Airbnb pravidelně a spolu s pronájmem poskytuje hostu běžné služby jako ložní prádlo, ručníky, úklid a podobně, tak uzavírá s hostem smlouvu o ubytování. V takovém nepochybně podniká, tedy vykonává tuto činnost za účelem dosažení zisku a měl by mít živnostenské oprávnění na ubytovací služby. S tím samozřejmě souvisí povinnost nahlásit živnostenskému úřadu předmětný byt jako svojí provozovnu. Pokud doplňkové služby neposkytuje, tak uzavírá nájemní smlouvu. Protože se jedná o klasický pronájem, tak nemusí mít živnostenské oprávnění, ani ohlašovat provozovnu.

Rozlišení smluvních typů má rovněž daňové dopady, a to jak na daň z příjmu, tak i na DPH. V případě smlouvy o ubytování se DPH odvádí, u krátkodobého pronájmu do 48 hodin se uplatní výjimka ve smyslu § 56a zákona o DPH.

Dalším hlediskem právního pohledu na Airbnb je hledisko účelu užívání jednotky. Ve smyslu § 1166 OZ, případně § 4 zák. č. 72/1994 Sb., musí být v prohlášení vlastníka u jednotky uvedeno určení způsobu užívání. Tento údaj o jednotce se zapisuje do katastru nemovitostí dle přílohy č. 6 katastrální vyhlášky (vyhl. č. 357/2013 Sb.). Vlastník by měl jednotku užívat v souladu s účelem, jak je uveden v katastru nemovitostí. Pokud by chtěl změnit účel užívání jednotky, je namístě postup podle § 1169 OZ (změna obsahu prohlášení vlastníka budovy) a § 1208 OZ (rozhodnutí shromáždění SVJ ohledně změny účelu užívání bytu).

Krátkodobé pronájmy bytů rovněž činí problémy v oblasti související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, zejména s jejich vyúčtováním.

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. o službách, je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor. To znamená, že bez ohledu na určený způsob užívání, se zákon o službách vztahuje ve vztahu poskytování služeb i na SVJ.

§ 2 Vymezení pojmů

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 v průběhu účtovacího 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 v průběhu účtovacího období.

Problém tedy spočívá zejména v oblasti počtu osob, které byt užívají. Je zřejmé, že definici osob rozhodných pro vyúčtování služeb nelze použít na tento typ užívání bytů. Otázkou je, zda takovým počtem je celkový počet lůžek nabízených vlastníkem jednotky k pronájmu přes službu Airbnb nebo by mělo být zvoleno kritérium jiné. V působnosti shromáždění vlastníků SVJ je rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, nabízí se tedy i cesta přijetí rozhodnutí, které by zohledňovalo tento způsob podnikání v jednotkách.

V případě nahlášení provozovny živnostenskému úřadu je otázkou, do jaké míry bude úřad zkoumat, zda lze živnost provádět v jednotce, která je určena k bydlení. Zde by mohl živnostenský úřad vycházet z ustanovení § 1 OZ, kde je uvedeno, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. V takovém případě by se mohl spokojit s nahlášením bytu provozovny. Zda je na místě uvést stanovisko NSS sp. zn. 2AS 39/2007, podle kterého je zcela lhostejné, za jakým účelem přenechává nájemce byty do podnájmu, zda za účelem dlouhodobého či krátkodobého (rekreace). Pronajímání bytů turistům v turisticky atraktivních lokalitách shledal jako zcela legitimní. Pokud způsob užívání nevybočí z mezí daných hledisky stavebně právními, tj. byt bude užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídající povaze bytu, nepřipadá v úvah postih podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.

V případě rozporu užívání jednotky s právním stavem je na místě otázka, zda by se mohlo SVJ u soudu domáhat toho, aby soudu uložil vlastníku jednotky zdržet se protiprávního jednání spočívajícího v užívání jednotky v rozporu s prohlášením vlastníka jednotky. Pokud bude převládat hledisko, že podstatný je způsob užívání bytu k bydlení a nebude zohledněno hledisko spoluvlastnictví společných částí domu a zájem ostatních vlastníků jednotek na nerušeném bydlení, tak to bude složité.

Z výše uvedeného je zřejmé, že postavení SVJ ve vztahu k provozovatelům služby Airbnb je obtížné a vyžaduje přijetí legislativní úpravy k posílení práv SVJ, včetně vymezení vztahů při poskytování služeb. Např., alespoň pro začátek, by byla vhodná úprava zák. č. 67/2013 Sb., o službách v části, rozúčtování cen služeb § 2 písm. g) odst. 2, kdy by za osobu rozhodnou pro rozúčtování služeb mohla být osoba ubytovaná a počet osob by byl stanoven minimálně dle počtu lůžek nabízených provozovatelem služby Airbnb nebo i nějakým násobkem.