

Návrh české a evropské právní úpravy v oblasti sdíleného ubytování; návrh zákona – projekt E-turista

Návrh novely zákona č. 159/1999 Sb.

Meziresortní připomínkové řízení ukončeno, předpokládaná účinnost 07/2025

Plán legislativních prací vlády na r. 2023 (07)

<https://odok.cz/portal/veklep/material/KORNCUCDSZK4/>



Návrh nařízení EU o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování

COM/2022/571 final, návrh EK zveřejněn 7. 11. 2022

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52022PC0571&qid=1697057553695>



Nařízení EU

Stav projednávání – návrh EK 7. 11. 2022, Rada EU, Evropský parlament

Druhý trialog 15. 11. 2023

Od kdy se použije? Lhůta 24 měsíců od vyhlášení ve Věstníku EU - r. 2025 - 2026

[Short-Term Rentals](#) | [Subject files](#) | [Home](#) | [IMCO](#) | [Committees](#) | [European Parliament](#)
(europa.eu)

Rozhodnutí ESD z 22. 9. 2020 – C-724/18 Cali Apartments

Hlavní principy

- 1) Dobrovolnost členských států při využití postupů podle nařízení – chcete data od platforem? Zaveďte digi systém podle pravidel nařízení!
- 2) Územní působnost registračního systému
- 3) Automatická registrace „hostitelů“
- 4) Ex post ověřování údajů poskytnutých hostiteli
- 5) Povinnost platforem k předávání údajů kontaktnímu místu
- 6) Limity předávání a použitelnosti předaných údajů

Jednotka / hostitel / krátkodobé pronájmy ubytování

- **Hostitel** - fyzická nebo právnická osoba, která poskytuje nebo má v úmyslu poskytovat službu v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování za úplatu prostřednictvím online platformy pro krátkodobé pronájmy v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti;
- **Jednotky** - zařízené ubytovací zařízení nacházející se v Unii, které je předmětem poskytování služby v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování. Tato definice nezahrnuje následující:
 - a) hotely a podobná ubytovací zařízení včetně hotelů (sk. 55.1 „hotely a podobná ubytovací zařízení“ NACE nařízení EU č. 1893/2006 [42](#) ;
 - b) poskytování ubytování v kempech a tábořištích (sk. 55.3);

Služba v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování - krátkodobý pronájem jednotky za úplatu v rámci podnikatelské či nepodnikatelské činnosti, jak je dále definováno vnitrostátními právními předpisy

Povinnosti hostitele

Při registraci formou prohlášení předložit tyto informace:

- pro každou jednotku: její adresu, druh, účel - hlavní/vedlejší bydliště hostitele nebo k jiný; maximální počet hostů,
- fyzická osoba: jméno; vnitrostátní identifikační číslo, nebo pokud není k dispozici, jiné informace umožňující identifikaci osoby, adresu, kontaktní telefonní číslo, email
- právnická osoba: název, vnitrostátní registrační číslo, jména všech jejich zákonných zástupců, adresu sídla, telefonní číslo zástupce, email

Povinnosti platformem

- 1) navrhnout a uspořádat své online rozhraní tak, aby po hostitelích bylo vyžadováno sdělení, zda se jednotka nachází v oblasti, kde je zavedena registrace,
- 2) tam, kde je registrace, upravit online rozhraní tak, aby hostitelé mohli umožnit uživatelům identifikovat jednotku prostřednictvím registračního čísla, a zajistit, aby hostitelé poskytli registrační číslo před tím, než ve vztahu k této jednotce umožní nabízení služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování;
- 3) přiměřeně spolupracovat na namátkových kontrolách sdělení hostitelů o existenci či neexistenci postupu registrace (musí zohlednit informace o registraci zveřejněná státem), kontrolách registračních čísel, která hostitel poskytl, a to i prostřednictvím využití funkcí nabízených jednotnými digitálními kontaktními místy.

Povinnosti platforem

- 4) uvést ve zvláštní části online rozhraní, která je přímo a snadno přístupná, odkaz na informace, které mají členské státy zpřístupnit na své jednotné digitální bráně – tj. informace o pravidlech upravujících poskytování služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování (vč. seznamu oblastí registrace a pro které si orgány vyžádaly údaje o jednotkách a hostitelích od platforem).

Povinnosti členských států

- pokud se ČS rozhodnou, že chtějí od platform vyžadovat informace o hostitelích a jednotkách – musí zavést systém registrace podle čl. 4
- Požadavky na systém: akceptace prohlášení hostitelů, automatické vydání registračního čísla pro konkrétní jednotku (info+příp. doklady), jedna jednotka – jedna registrace, technologicky umožnit aktualizací informací ze strany hostitele a ověřit registrační číslo, vyřazení jednotky.

Povinnosti členských států

- ČS jsou povinny adaptovat národní právo na nařízení. Mj. uložit hostitelům povinnost, aby při nabízení svých služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování prostřednictvím online platformy pro krátkodobé pronájmy prohlásili, zda se nabízená jednotka nachází v oblasti, kde byl zaveden postup registrace, a pokud ano, aby uvedli její registrační číslo.
- ČS zajistí, aby registrační čísla byla zařazena do rejstříku. Za zřízení a vedení rejstříku odpovídá příslušný orgán, který registrační číslo vydal.

Povinnosti členských států

Kontrola správnosti údajů, které hostitelé sdělí (vč. dokumentace) – pozastavení platnosti registračního čísla, příkaz k odstranění nabídky bez registračního čísla či s neplatným číslem.

Kontrola plnění povinností hostitelů a platforem – ukládání sankcí

Novela zákona č. 159/1999 Sb.

Z odůvodnění:

- 1) adaptace nařízení - zřízení jednotného digitálního kontaktního místa, sankce
- 2) E-turista – IT systém veřejné správy - usnadnění plnění povinností ubytovatelů podle zákona o pobytu cizinců, zákona o místních poplatcích, a živnostenského zákona, dále zavedení povinnosti individuálních ubytovacích zařízení plnit povinnost zpravodajské jednotky (nyní platné jen pro hromadná ubytovací zařízení) podle zákona o statistické službě
- 3) změny ustanovení o podmínkách podnikání cestovních kanceláří a agentur
- 4) změny ustanovení o poskytování dotací Horské službě o. p. s.

E-turista - Registr ubytovacích zařízení, jednotek krátkodobého ubytování a ubytovaných osob, tzv. veřejný rejstřík

- Funkční do konce r. 2024/resp. od 07/2025 – financování z Národního plánu obnovy
- přehled všech ubytovatelů – hromadných i individuálních na jednom místě
- Statistická zjištění o návštěvnosti v reálném čase (osobní data budou šifrována při přenosu i v úložišti)
- Zlepšení výběru místních poplatků
- Přidělování registračního čísla hostitelům, příjem a předávání údajů mezi ministerstvem a platformami, plnění zákonných povinností ubytovatelů

Registr

- Informační systém státní správy (propojený s dalšími systémy), který spravuje MMR, jednotné digitální kontaktní místo
- Ubytovatel prostřednictvím registru plní povinnosti podle: nařízení EU, zákona o místních poplatcích (registr nahrazuje evidenční knihu), zákona o statistické službě, zákona o pobytu cizinců (registr nahrazuje domovní knihu). Dále, může oznamovat zahájení a ukončení provozování živnosti v provozovně.
- Výzva ministerstva – oprava údajů nesprávných či neúplných
- Pozastavení registračního čísla v případě neodstranění nedostatků
- Výzva online platformě k odstranění nabídky bez platného registračního čísla

Údaje o ubytovacím zařízení a jednotce krátkodobého ubytování

- Ubytovatel (i hostitel) je povinen zapsat do registru údaje o ubytovacím zařízení popř. jednotce
- Adresu (RUIAN), č. bytu, bližší určení (patro apod.)
- Předpokládané datum zahájení/ukončení poskytování ubytování
- Pagina (č. ČSÚ)
- Maximální počet lůžek

Hostitel: údaje podle čl. 5 odst. 1 nařízení

Ubytovatel, který není hostitelem, další údaje (sezónnost, kategorii, atd.)

Údaje zapisované o ubytovateli / ubytovaném

- **Ubytovatel** – jméno a příjmení/firmu, datum narození (u nepodnikající FO), IČO, sídlo nebo bydliště u nepodnikající FO, doručovací adresu, kontaktní telefonní číslo a email, další informace podle zákona o místních poplatcích (je-li zaveden).
- **Ubytovaný** – jméno a příjmení, datum narození, datum úmrtí cizince, adresu trvalého pobytu v zahraničí, státní občanství, číslo a druh dokladu totožnosti, den počátku a konce ubytování u ubytovatele, účel pobytu, další údaje podle zákona o pobytu cizinců, výši vybraného poplatku nebo důvod osvobození od poplatku z pobytu.

Povinnost ubytovatele

- Ubytovatel/hostitel - oznámí platformě existenci postupu registrace v místě, kde se nachází jednotka
- Zákaz nabízení ubytování bez platného registračního čísla
- Zákaz ubytování osoby bez prokázané totožnosti

Vyhlášky

- Vyhlášky MMR – postup zápisu do registru, způsob přidělování registračního čísla, podrobnosti zapisovaných údajů, archivace, formát předávání údajů, podrobnosti provozu registru
- Obecně závazná vyhláška obce – regulace období, kdy je poskytování ubytovacích služeb zakázáno, maximálního počtu dní pro poskytování služby, maximální počet osob v jednotce.

Povinnosti platforem

- shromažďovat a předávat údaje registru podle čl. 9 – každý měsíc/čtvrtletně dle velikosti platformy
- informovat ministerstvo a hostitele o výsledcích namátkových kontrol.

Kontrola

- Obecní živnostenské úřady kontrolují plnění povinností ubytovatelů (vč. hostitelů)
- Ministerstvo kontroluje plnění povinností platforem
- Český statistický úřad

Nové skutkové podstaty přestupků/sankce – pokuty do 10 mil.

Přístup k údajům v registru

V rozsahu dle zákona má přístup ubytovatel, ministerstvo, správce daně, Finanční analytický úřad, ŘSCP, ČSÚ, obecní živnostenský úřad při výkonu kontroly dodržování povinností podle ZCR, obec v rozsahu kontroly dodržování obecně závazné vyhlášky podle ZCR

Cestovní kanceláře / agentury

- Zprostředkování prodeje zájezdu pro CK z jiného členského státu EU, EHP – oznamovací povinnost vůči ministerstvu se ruší jako nadbytečná
- Doklad o zaplacení poplatku do garančního fondu + prohlášení o datu zahájení činnosti - při žádosti o koncesi – zrušují se
- Změny v seznamu CK – vede MMR – nezveřejňuje se pojistka, ale informace o zajistiteli

Vybraná aktuální judikatura v oblasti cestovního ruchu

- Soudní dvůr EU ve věci C-396/21 FTI Touristik GmbH rozhodl, že zákazník má obdržet slevu za služby, které mu nebyly poskytnuty z důvodu preventivních opatření proti šíření C-19
- Usnesení Nejvyššího soudu - při sporu mezi SVJ a vlastníkem jednotky se NS v rámci [usnesení](#) postavil proti preventivnímu omezování vlastnického práva
- Rozsudek NS (33 Cdo 3044/2021-120) – storno poplatky jsou odůvodněné, zákazník nemůže zdarma odstoupit ze strachu z cesty <https://holubova.cz/cs/blog/po-peti-letech-nejvyssi-soud-potvrdil-ze-cestovni-kancelar-uctovala-storno-duvodne-406/>

Děkujeme za
pozornost!

JUDr. Renata Králová

renata.kralova@holubova.cz