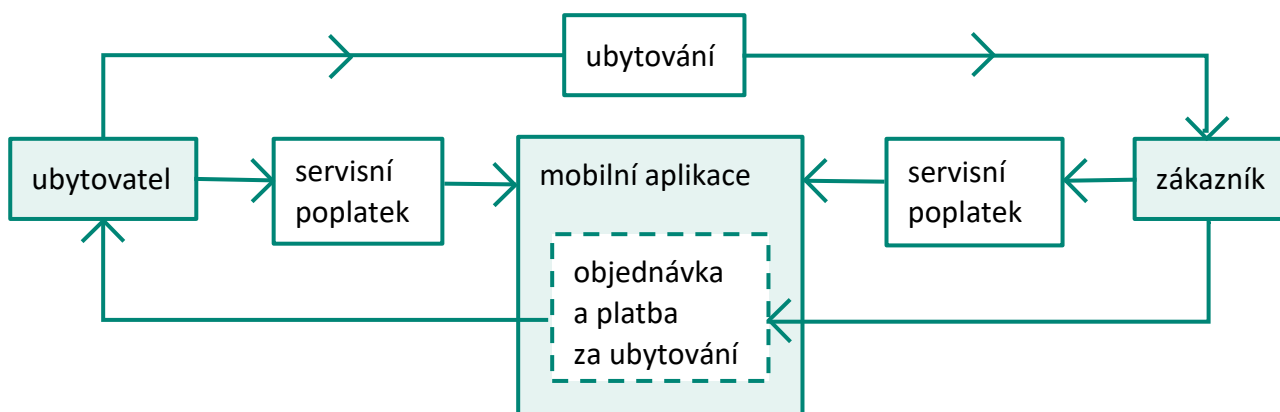


Sdílená ekonomika: Pronajímám byt přes Airbnb, Booking, ...

Popíšeme povinnosti lidí, kteří si přivydělávají tím, že svůj byt (dům) krátkodobě pronajímají přes on-line platformy tzv. sdílené ekonomiky (třeba Airbnb, Booking ...). Vysvětlíme rozdíl mezi ubytovací službou a nájmem. Objasníme, zda potřebujete živnostenské oprávnění a jak ho získat, které daně budete platit, zda musíte zaplatit pojistné na sociální zabezpečení a podobně.

? Poskytuji ubytovací služby v režimu sdílené ekonomiky?

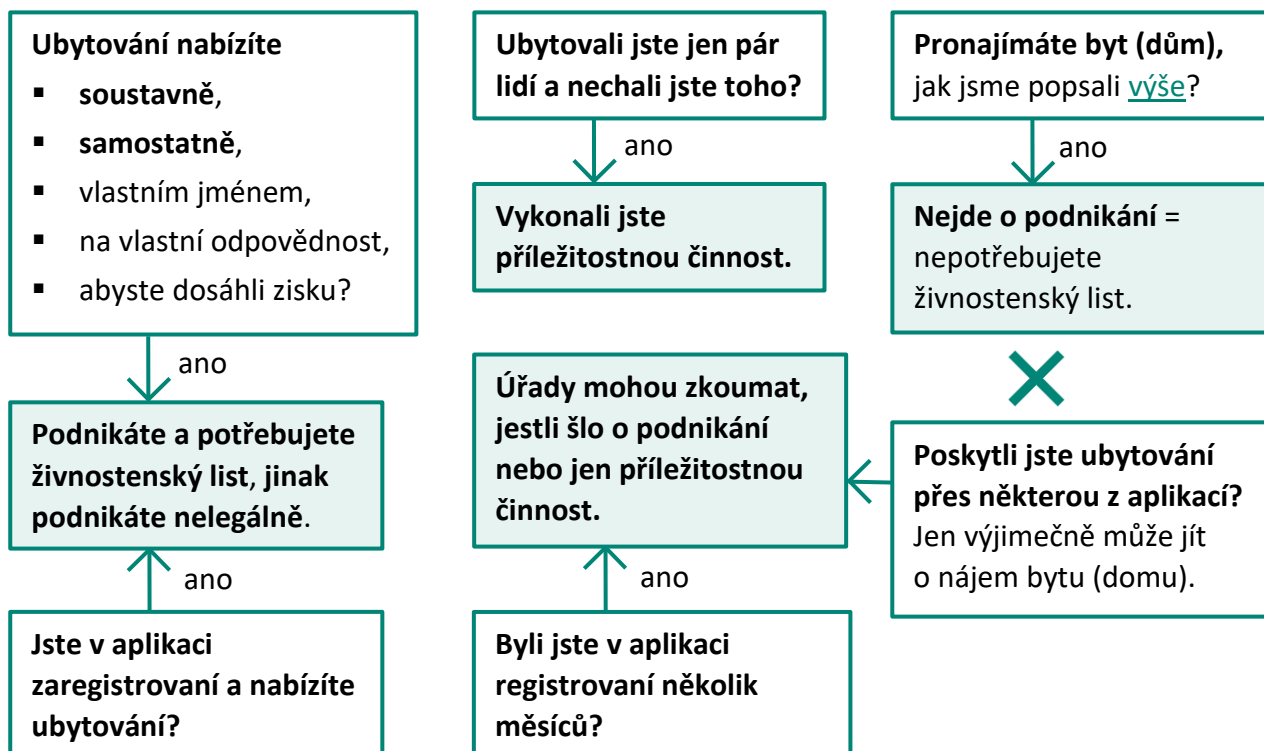
Ano, pokud zákaznky (ubytované lidi) získáváte pomocí některých aplikací pro chytré telefony (a další zařízení) a za ubytování od nich dostanete zaplacené (objednání, ubytování i platba většinou proběhnou bezhotovostně přes aplikaci). Za užívání aplikace musí ubytovatel (Vy), zákazník nebo oba zaplatit „servisní“ poplatek provozovateli aplikace. Jeho výše zpravidla závisí na ceně ubytování. Situaci shrnuje diagram:



i Poskytuji ubytovací služby nebo pronajímám byt (dům)? V čem je rozdíl?

ubytovací služba	nájem
Ubytováváte opakovaně více různých zákazníků na krátkou dobu (zpravidla dny, týdny).	Nájem dohodnete jednou na delší dobu (měsíce, rok).
Zákazník přijel kvůli rekreaci nebo krátkodobé práci .	Nájemce (s rodinou) potřebuje trvalejší bydlení .
Nabízíte doprovodné služby (ložní prádlo a jeho výměna, úklid, snídaně nebo nákup potravin).	Neposkytujete doprovodné služby .
Zákazník neprovádí (nezajišťuje) běžnou údržbu ani drobné opravy bytu (domu).	Nájemce provádí (zajišťuje) běžnou údržbu a drobné opravy bytu (domu).
V nabídce máte obvykle cenu za den nebo týden (může se lišit v sezóně a mimo ni).	V nabídce máte cenu nájmu za měsíc nebo delší dobu.

Podnikám, vykonávám příležitostnou činnost nebo pronajímám?



Co musím dělat, když „jen“ pronajímám byt (dům)?

- Z nájemného zaplatíte **daň z příjmů** podle [§ 9 zákona o daních z příjmů](#), a to z rozdílu mezi příjmy a skutečnými výdaji, nebo paušálními výdaji (30 % z příjmů, ale nejvýše 600 000 Kč).
- V případě **krátkodobého nájmu** (do 48 hodin) budete platit **DPH stejně jako poskytovatelé ubytovacích služeb**. Dlouhodobý nájem je od DPH osvobozen. Více v [informaci Finanční správy](#).
- Pokud jde o **krátkodobý nájem do 60 dnů**, nájemce v dané obci není hlášen k pobytu a obec zavedla **místní poplatek z pobytu**, vyberete od nájemce tento **poplatek** a zaplatíte ho obci.
- Někdy musíte platit **místní poplatek za komunální odpad**. Více v letáku [Komunální odpad](#).
- Z nájemného **nebudete platit pojistné na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění**.
- Ve vztahu k **cizinecké policii** máte **stejně povinnosti** jako poskytovatelé ubytovacích služeb.
- Byt (dům) se musí **užívat k určenému (schválenému) účelu**.

Jak získám správné živnostenské oprávnění?

Potřebujete živnostenské oprávnění k **provozování volné živnosti** „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, **obor 55. Ubytovací služby**.

Nepotřebujete žádné odborné vzdělání. Stačí být **plně svéprávný/á a bezúhonný/á**.

Vyplníte formulář ohlášení volné živnosti a podáte ho na kterémkoliv **živnostenském úřadu**.

Formulář si můžete stáhnout na webu Ministerstva průmyslu a obchodu ([zde](#)).

Za podání ohlášení zaplatíte **správní poplatek 1 000 Kč**. Pokud již máte živnostenské oprávnění pro jinou činnost, zaplatíte jen 500 Kč.

Pokud bude vše v pořádku, živnostenský úřad Vám **vydá výpis z živnostenského rejstříku**.

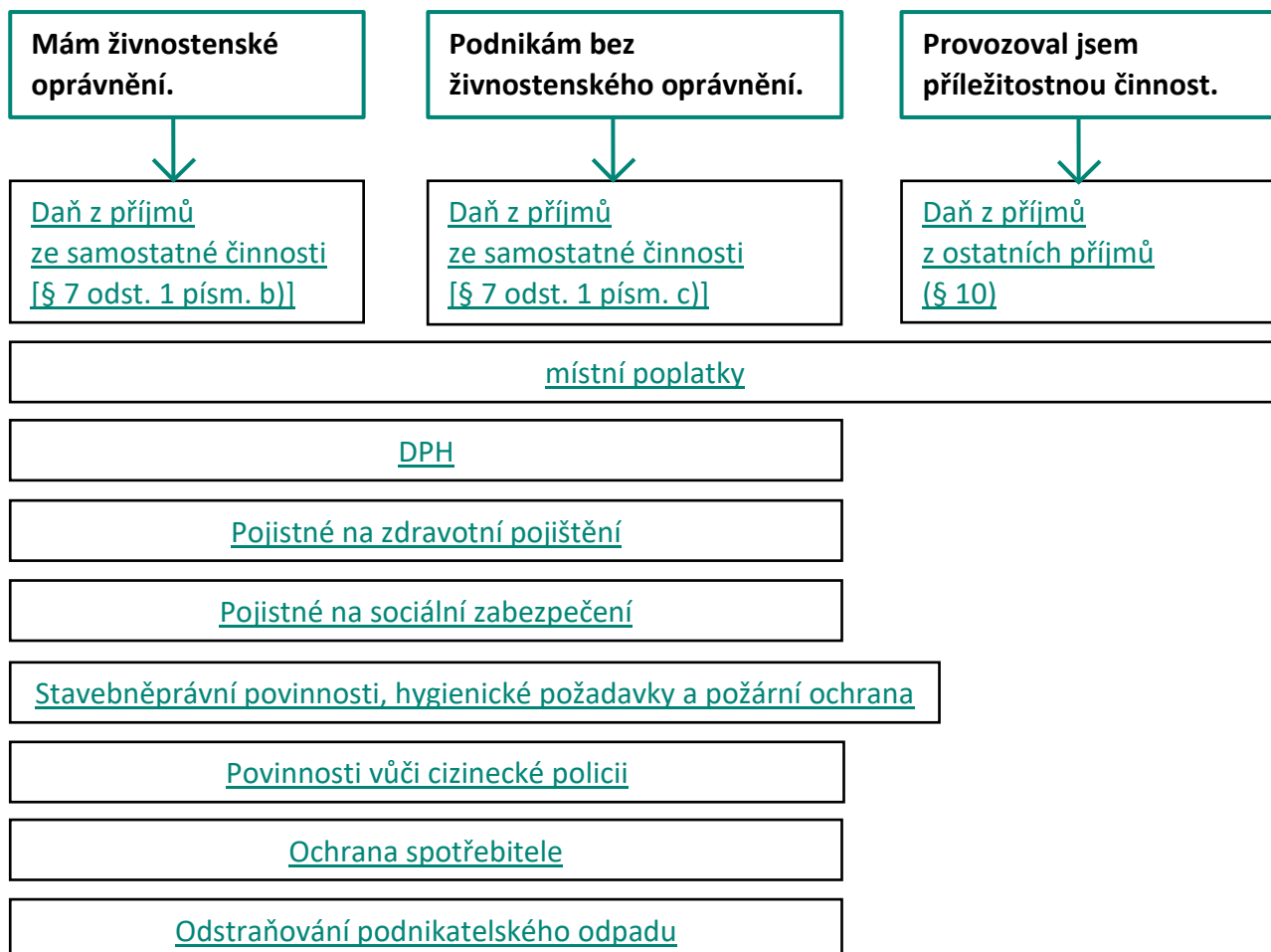


Pokud nemáte živnostenské oprávnění, **podnikáte nelegálně**. Přesto **máte stejné povinnosti jako podnikatelé**, navíc Vám však **hrozí sankce** a nemůžete využívat některých výhod.

Více najdete v [živnostenském zákoně](#) a v [Rádcí \(nejen pro začínající\) podnikatele](#).



Co si musím zařídit kromě živnostenského oprávnění?



Daň z příjmů

Platba za ubytování je Vaším **příjmem**, ze kterého většinou musíte zaplatit **daň z příjmů**.

Když podnikáte (s živnostenským listem i bez něj), musíte tento příjem zdanit jako příjem z podnikání, pokud jste si vedle případného zaměstnání přivydělali více než 6 000 Kč za rok, nebo jste si za rok spolu s jinými příjmy vydělali více než 15 000 Kč.

Příjem z podnikání můžete snížit o **skutečné** nebo **paušální výdaje**:

Máte živnostenské oprávnění?	paušální výdaje:
ano → příjem podle § 7 odst. 1 písm. b)	60 % příjmu, ale nanejvýš 1 200 000 Kč
ne → příjem podle § 7 odst. 1 písm. c)	40 % příjmu, ale nanejvýš 800 000 Kč

Dále se musíte:

- (1) registrovat k dani z příjmů (na [finančním úřadě](#) podle místa trvalého pobytu),
- (2) vést účetnictví nebo daňovou evidenci,
- (3) vést evidenci příjmů a pohledávek, pokud uplatňujete paušální výdaje.

Také musíte **platit zálohy na daň**, pokud Vaše poslední vyměřená **roční daň přesáhla 30 000 Kč**. Zálohy nemusíte platit, pokud si jako zaměstnanci jen trochu přivyděláváte (pokud základ daně z příjmů ze zaměstnání činí alespoň polovinu celkového základu daně). Zálohy také nemusíte platit, pokud již ubytování neposkytujete.

Příjem z příležitostné činnosti je až do 50 000 Kč ročně osvobozen od daně. Pokud Vaše příjmy přesahují tuto částku, zdaníte je jako tzv. **ostatní příjem** ([§ 10 zákona o daních z příjmů](#)). Příjem můžete snížit pouze o **skutečné výdaje** (např. nákup věcí z drogerie do bytu/domu).



Pokud **daň nezplatíte včas**, budete platit **úrok z prodlení 8 % ročně s připočtením repo sazby** stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž jste začali dlužit.

Pokud **nesplníte jiné povinnosti** (registrace, podání daňového přiznání), hrozí Vám **pokuty**.

Více najdete v [zákoně o daních z příjmů](#) a v [informaci Finanční správy](#).



Daň z přidané hodnoty (DPH)

Pokud nešlo o příležitostnou činnost, zaplatíte DPH buď jako **plátce DPH**, nebo jako **osoba identifikovaná k dani**.

Jak se stanete osobou identifikovanou k dani? Provozovatel aplikace Vám zprostředkuje (zajišťuje) zákazníky. Vy mu za každé zprostředkování platíte servisní poplatek. **Pokud provozovatel aplikace sídlí v zahraničí, stáváte se přijetím služby zprostředkování (zajištění zákazníka) osobou identifikovanou k dani.** Proto musíte v České republice zaplatit DPH. Běžte na finanční úřad podle místa trvalého pobytu a **registrujte se** jako osoba identifikovaná k dani. Budete podávat daňové přiznání a platit (odvádět) DPH.

Srovnání situace plátce DPH a osoby identifikované k dani v tabulce:

	Jste plátce DPH?	Jste osoba identifikovaná k dani?
Musíte odvést DPH?	Ano, když překročíte obrat 2 000 000 Kč za 12 měsíců nebo když se k DPH dobrovolně zaregistrujete .	Ano, pokud jako ubytovatel používáte aplikaci , jejíž provozovatel sídlí mimo ČR, a zaplatili jste mu za to servisní poplatek.
Z čeho se platí (vypočte) DPH?	Z úhrady za ubytování i ze servisních poplatků.	Pouze ze servisního poplatku , který jste zaplatili provozovateli.
Podáváte kontrolní hlášení?	Ano.	Ne.



Kvůli správnému uplatňování DPH **sdělte provozovateli aplikace své daňové identifikační číslo**, které Vám finanční úřad přidělí při registraci k DPH.



Pokud **daň nezaplatíte včas**, budete platit **úrok z prodlení 8 % ročně s připočtením repo sazby** stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž jste začali dlužit.

Pokud **nesplníte jiné povinnosti** (registrace, podání daňového přiznání), hrozí Vám **pokuty**.

Více najdete v [zákoně o dani z přidané hodnoty](#) a v [Informaci Finanční správy](#).



Místní poplatky (z pobytu a za komunální odpad)

Platit budete, **jen když obec poplatek zavede** (nemusí) obecně závaznou vyhláškou. Podrobnosti najdete ve vyhlášce – většinou je na webu obce.

Místní poplatek z pobytu

Pokud někoho **ubytujete na dobu nepřesahující 60 dnů**, musíte od něj (od každého, koho od placení [neosvobozuje zákon](#) nebo vyhláška) vybrat poplatek z pobytu a zaplatit ho obecnímu úřadu. Platí se za každý započatý den, kromě dne příjezdu. Také musíte **vést evidenční knihu**.

Místní poplatek za komunální odpad

Někdy musíte platit **místní poplatek za komunální odpad**. Více v letáku [Komunální odpad](#).

Pokud ale poskytováním ubytování podnikáte, musíte [zajistit odvoz „podnikatelského“ odpadu](#) (a zaplatit za to). I kdybyste současně platili místní poplatek za komunální odpad.



Pokud některý z poplatků **nezaplatíte včas**, hrozí Vám zvýšení poplatku až na trojnásobek. Více najdete v [zákoně o místních poplatcích](#).



Pojistné na veřejné zdravotní pojištění

Zdravotní pojišťovna může dostat informace od finančního úřadu.

Pokud podnikáte (s živnostenským listem i bez něj), jste osobou samostatně výdělečně činnou a **budete platit pojistné na veřejné zdravotní pojištění** (výši pojistného si musíte sami vypočítat). Každý rok musíte **podat přehled** o příjmech a výdajích za kalendářní rok. Pokud ubytování dál poskytujete, zeptejte se ve své zdravotní pojišťovně, zda musíte **platit zálohy**.

Z příležitostné činnosti pojistné platit nemusíte.



Pokud **pojistné nezaplatíte včas**, budete platit **penále** (které se počítá jako úrok z prodlení) **8 % ročně s připočtením repo sazby** stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž jste začali dlužit.

Více najdete v [zákoně o veřejném zdravotním pojištění](#) a v [zákoně o pojistném na veřejné zdravotní pojištění](#).



Pojistné na sociální zabezpečení

Úřady správy sociálního zabezpečení mohou dostat informace od finančního úřadu.

Pokud podnikáte (s živnostenským listem i bez něj), jste osobou samostatně výdělečně činnou (OSVČ). Za určitých podmínek (popíšeme) budete povinně účastní na důchodovém pojištění a **budete platit pojistné na důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti**.

Pokud je podnikání Vaší **hlavní výdělečnou činností**, musíte **platit zálohy na pojistné na důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti**. Na výši záloh se zeptejte na okresní správě sociálního zabezpečení.

Pokud je Vaše podnikání jen **vedlejší činností** (např. jako přivýdělek k zaměstnání), platíte pojistné na sociální zabezpečení, jen pokud

- Váš **příjem za předchozí rok dosáhne** tzv. rozhodné částky (za rok 2023: **96 777 Kč**, za rok 2024: **105 520 Kč**), na výši záloh se zeptejte na okresní správě sociálního zabezpečení, **nebo**
- se k účasti na důchodovém pojištění **přihlásíte dobrovolně**.

Okresní správě sociálního zabezpečení podle hlášeného pobytu musíte

- oznámit zahájení samostatné výdělečné činnosti,
- platit zálohy na pojistné na důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti podle povahy výkonu této činnosti (hlavní nebo vedlejší),
- podat každoročně „Přehled o příjmech a výdajích OSVČ za kalendářní rok“.

Z příležitostné činnosti pojistné platit nemusíte.



Pokud **pojistné nezaplatíte včas**, budete platit **penále** (které se počítá jako úrok z prodlení) **8 % ročně s připočtením repo sazby** stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž jste začali dlužit.

Pokud nesplníte **jiné povinnosti**, hrozí Vám pokuty.

Více najdete v zákonech [o pojistném na sociální zabezpečení](#), [o důchodovém pojištění](#), [o nemocenském pojištění](#) a [o organizaci a provádění sociálního zabezpečení](#).



Pojistné na nemocenské pojištění ze zákona platit **nemusíte** – účast na nemocenském pojištění je u OSVČ dobrovolná. (Můžete se k účasti přihlásit.)



Stavebněprávní povinnosti, hygienické požadavky a pravidla požární ochrany

Stavební úřad (obecní úřad obce s rozšířenou působností) nezajímá Vaše živnostenské oprávnění, ale „jen“ to, jestli **stavbu užíváte k povolenému účelu**. Účel stavby vymezuje kolaudační rozhodnutí, oznámení o užívání stavby nebo kolaudační souhlas. Pokud daná stavba nevyžaduje kolaudaci, platí účel uvedený v povolení stavby. Víc Vám řeknou na stavebním úřadu.

Ubytovací služby můžete poskytovat ve stavbě kolaudované jako „[stavba ubytovacího zařízení](#)“. Pokud jde o „[stavbu pro bydlení](#)“ (typicky bytový nebo rodinný dům), **porušujete zákon a hrozí Vám pokuta** až 500 000 Kč. Účel užívání stavby můžete změnit jen se souhlasem nebo povolením stavebního úřadu.



Ke sjednocení praxe stavebních úřadů při posuzování sdíleného nebo krátkodobého ubytování vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj **metodickou pomůcku** [Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení](#).

S hygienickými požadavky Vám poradí na **krajské hygienické stanici**.

Kvůli pravidlům požární ochrany zajděte na [hasičský záchranný sbor kraje](#).



Více najdete v zákonech [o územním plánování a stavebním řádu \(stavební zákon\)](#) a [o ochraně veřejného zdraví](#), ve [vyhlášce o požární prevenci](#) a [vyhlášce o technických podmínkách požární ochrany staveb](#).



Musím něco hlásit cizinecké policii?

Pokud **cizince ubytujete za úhradu** nebo **ubytujete více než 5 cizinců** (s výjimkou osob blízkých), musíte jejich **pobyt oznámit cizinecké policii do tří pracovních dnů** po ubytování cizince. Za cizince se považuje občan jiného státu než ČR, tedy občan tzv. „třetího státu“ i občan EU.

Ubytování musí mít přiměřenou úroveň (velikost a hygienické podmínky pro počet ubytovaných).

Také **musíte vést domovní knihu** (a uchovat ji 6 let od posledního zápisu).



Ohlášení můžete udělat **elektronicky** – vyplníte formulář přes [aplikaci Ubyport](#) (povinné pro podnikatele v ubytování) nebo **předložením papírového formuláře**.

Pokud **nesplníte** oznamovací povinnost, můžete dostat **pokutu až 50 000 Kč**.

Pokud potřebujete pomoc, běžte na **odbor cizinecké policie krajského ředitelství Policie ČR** podle místa ubytování (hlášeného pobytu cizince).

Více najdete v [zákoně o pobytu cizinců na území České republiky](#)



Musím dodržovat povinnosti podle zákona o ochraně spotřebitele?

Ano, pravidla na ochranu spotřebitele musíte dodržovat, **pokud podnikáte** (s živnostenským listem i bez něj). Spotřebitelem je zákazník (zjednodušeně nepodnikající fyzická osoba).

Musíte například:

- informovat pravdivě a úplně o ceně nabízené služby a cenu správně účtovat,
- informovat o povaze poskytovaných služeb,
- vydat zákazníkovi účtenku, pokud o ni požádá,
- poučit zákazníka o podmínkách reklamace, reklamace řádně přijímat a vyřizovat,
- sdělit zákazníkovi, kdo může mimosoudně vyřešit spor mezi Vámi a zákazníkem (Česká obchodní inspekce a Sdružení českých spotřebitelů, z. ú.),
- vyvarovat se nekalých obchodních praktik (více v letáku [Ochrana spotřebitele](#)).

Také **nesmíte zákazníky diskriminovat**. To znamená, že je nesmíte odmítnout ubytovat nebo je jinak znevýhodnit, a to především z důvodu jejich *rasy, etnického původu, národnosti, pohlaví, sexuální orientace, věku, zdravotního postižení, náboženského vyznání či státní příslušnosti*.

Za diskriminaci se považuje také **urážení zákazníků** nebo jiné nevhodné jednání, sexuální obtěžování a někdy i to, že odmítnete pomoci člověku se zdravotním postižením tak, abyste ho mohli ubytovat.

Při příležitostné činnosti nemusíte splnit povinnosti podle zákona na ochranu spotřebitele, ale nesmíte nikoho diskriminovat.



Plnění povinností podle zákona na ochranu spotřebitelů a dodržování zákazu diskriminace spotřebitelů **kontroluje Česká obchodní inspekce**. Za porušení Vám může uložit pokutu.

Více najdete v [zákoně o ochraně spotřebitele](#), v [antidiskriminačním zákoně](#), v letáku [Ochrana spotřebitele](#) a v [Informaci pro prodejce zboží a služeb](#).



Musím zajistit odvoz odpadu?

Ano. Při ubytování lidí (tedy při Vašem podnikání) vznikne ve Vašem bytě (domě) komunální odpad. Ubytovaným musíte umožnit, aby odděleně odložili papír, plast, sklo, kov a biologický odpad.

Odstraňování odpadu pak zajistíte tak, že

- (1) **uzavřete smlouvu s obcí** a využijete její systém nakládání s komunálním odpadem, pokud to Vaše obec umožňuje, nebo
- (2) **uzavřete smlouvu přímo se svozovou společností.**



Pokud nezajistíte řádné odstraňování odpadu, můžete dostat **pokutu až 10 000 000 Kč.**

Situaci řešte s obcí, ve které máte byt (dům), v němž poskytujete ubytování.

Více najdete v [zákoně o odpadech](#).