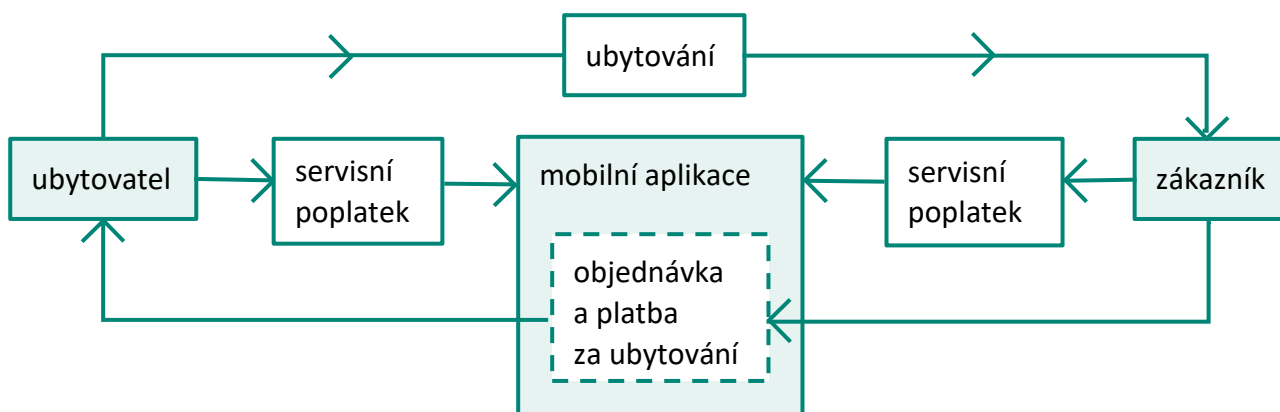


# Sdílená ekonomika: Pronajímám byt přes Airbnb, Booking, ...

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 zákazníci (ubytované lidi) získávají 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:

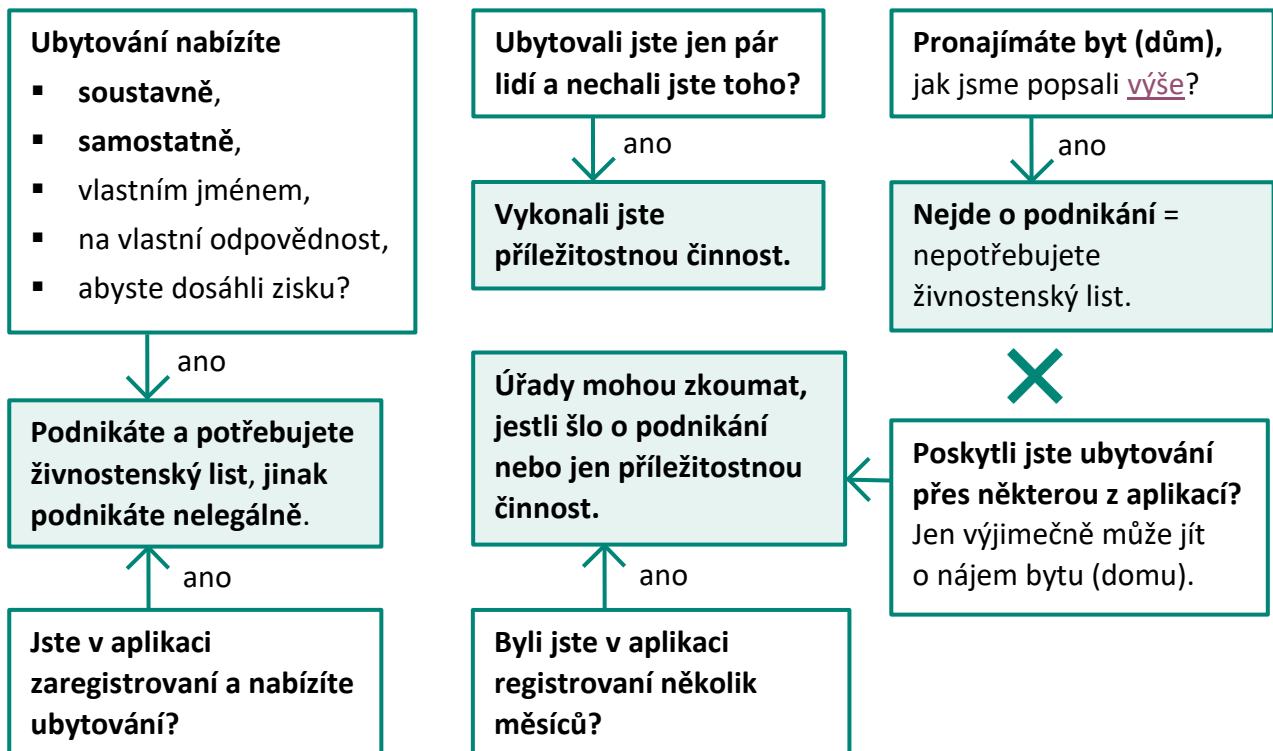


## i Poskytuji ubytovací služby nebo pronajímám byt (dům)? V čem je rozdíl?

ubytovací služba	nájem
Ubytováváte <b>opakovaně</b> více různých zákazníků <b>na krátkou dobu</b> (zpravidla dny, týdny).	Nájem dohodnete <b>jednou na delší dobu</b> (měsíce, rok).
Zákazník přijel <b>kvůli rekreaci</b> nebo <b>krátkodobé práci</b> .	Nájemce (s rodinou) <b>potřebuje trvalejší bydlení</b> .
Nabízíte <b>doprovodné služby</b> (ložní prádlo a jeho výměna, úklid, snídaně nebo nákup potravin).	Neposkytujete <b>doprovodné služby</b> .
Zákazník <b>neprovádí</b> (nezajišťuje) <b>běžnou údržbu ani drobné opravy</b> bytu (domu).	Nájemce <b>provádí</b> (zajišťuje) <b>běžnou údržbu a drobné opravy</b> bytu (domu).
V nabídce máte obvykle <b>cenu za den nebo týden</b> (může se lišit v sezóně a mimo ni).	V nabídce máte <b>cenu nájmu za měsíc</b> 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 ve výši 30 % (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.
- 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**.

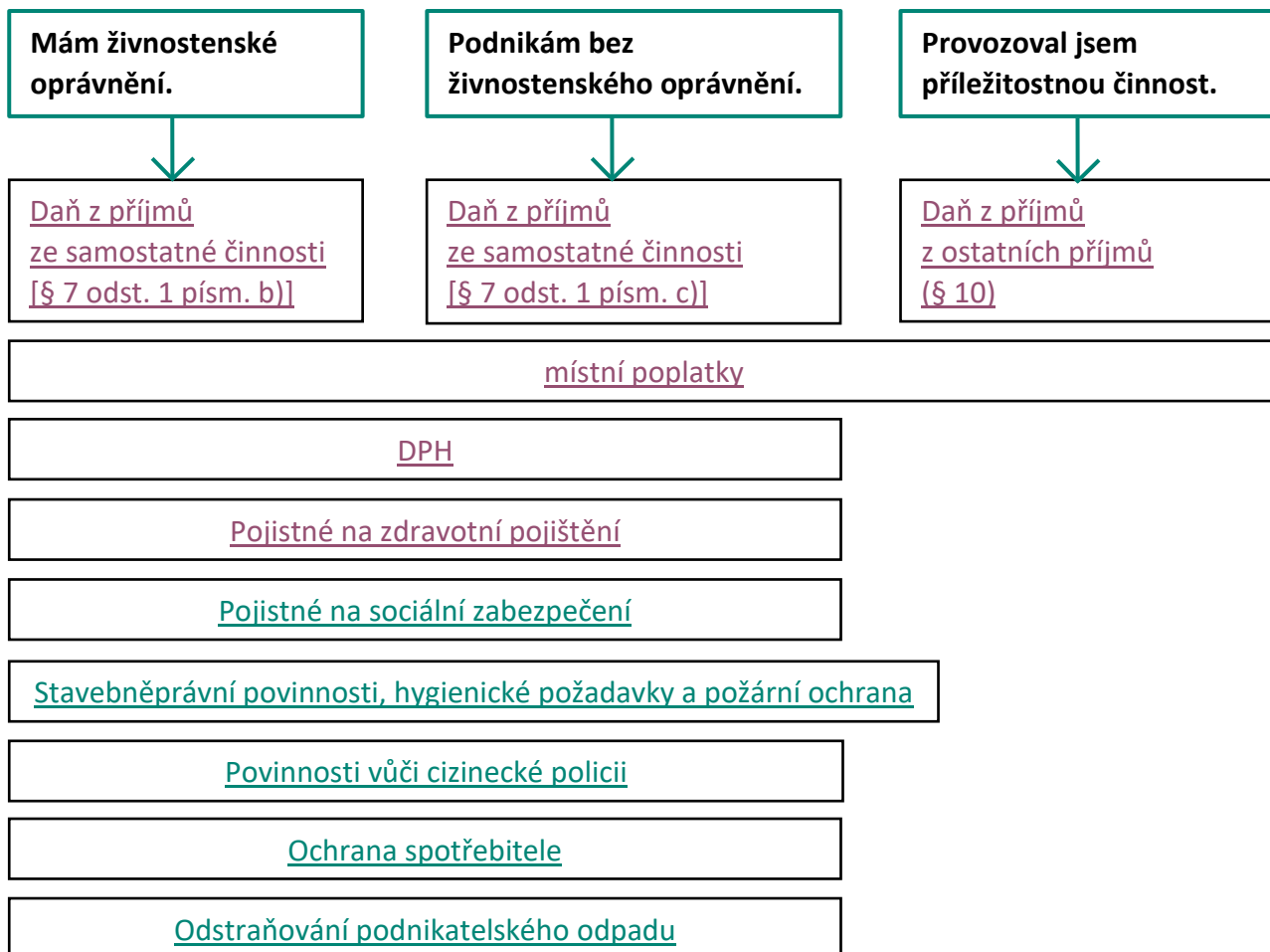


Pokud nemáte živnostenské oprávnění, **podnikáte nelegálně**. Přesto **máte stejné povinnosti jako podnikatelé**, navíc Vám však **hrozí sankce** a nemůžete využívat některých výhod.

Více najdete v [živnostenském zákoně](#) a v [Rádci \(nejen pro začínající\) 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**. **Limity** paušálních výdajů:

	2018	od roku 2019
<b>máte</b> živnostenské oprávnění příjem podle § 7 odst. 1 <b>písm. b)</b>	60 %, ale maximálně 600 000 Kč	<b>60 %</b> , ale maximálně <b>1 200 000 Kč</b>
<b>nemáte</b> živnostenské oprávnění příjem podle § 7 odst. 1 <b>písm. c)</b>	40 %, ale maximálně 400 000 Kč	<b>40 %</b> , ale maximálně <b>800 000 Kč</b>

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 30 000 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**. Za rok 2020 něco málo přes 14 % ročně. Od roku 2021 činí úrok z prodlení **ročně 8 % plus repo sazba** stanovená 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, <b>když překročíte obrat 1 000 000 Kč</b> za 12 měsíců nebo když se k DPH <b>dobrovolně zaregistrujete</b> .	Ano, pokud jako ubytovatel <b>používáte aplikaci</b> , 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.	<b>Pouze ze servisního poplatku</b> , 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**. Za rok 2020 něco málo přes 14 % ročně. Od roku 2021 činí úrok z prodlení **ročně 8 % plus repo sazba** stanovená 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

Obecně platí, že pokud v bytě (domě) **není nikdo hlášen k pobytu**, musíte každý rok obecnímu úřadu zaplatit poplatek za komunální odpad za jednoho člověka. Více v letáku [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 poskytlujete, zeptejte se ve své zdravotní pojišťovně, zda musíte **platit zálohy**.

**Z příležitostné činnosti pojistné platit nemusíte.**



Pokud **pojistné nezaplatíte včas**, budete platit **penále** ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení (tj. 18,25 % ročně). Pokud nesplníte jiné povinnosti, hrozí Vám pokuty.

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**.



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

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 (pro rok 2020 **83 603 Kč**, v roce 2021 **85 058 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** ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení (tj. 18,25 % ročně). 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](#).



## **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.

**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](#).