

Návrh moderních pravidel pro online platformy v ubytování

Piráti podporují lepší možnost cestování, které pomohly digitální platformy, přes které si lze objednat ubytování, a to včetně původní myšlenky poskytnutí jedné místnosti na přespání. Je třeba však nazývat věci pravými jmény a v tomto případě jde z velké většiny o standardní podnikání, pak musí dodržovat zákony, které pro byznys v ubytování platí. Při zachování současných požadavků na stavební právo navrhujeme nový moderní zákon, který umožní státu přehled nad nabídkou a poskytne sousedům účinné zastání, pokud jim střídající se hosté dělají z bydlení noční můru. Zákon bude plně vymahatelný i pro platformy, jejichž pomoc potřebujeme ve zvládnutí této výzvy.

Zásadní zlepšení

- Skutečná pomoc sousedům trpícím nepořádkem v domě kvůli ubytování
- Rychlejší vyhledávání nelegálního ubytování v centru města, které je nekalou konkurencí, a tedy větší dostupnost nájemních bytů na trhu

Podrobné srovnání

Téma	Aktuální stav	Naše řešení
Stavební předpisy	<p>Podle nové metodiky od Ministerstva pro místní rozvoj se musí být využívat k účelu bydlení</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Stavební zákon vyžaduje, aby stavby byly využívány k účelu, k němuž byly zkolaudovány, pod pokutou až 500 000 Kč.▪ Existovaly různé výklady, zda lze poskytovat ubytování v bytě, protože soudy a úřady se k tomu stavěly různě.▪ Ministerstvo pro místní rozvoj pod vedením Ivana Bartoše v srpnu 2022 vydalo metodiku, kterou sjednotilo postup stavebních úřadů.▪ Podle metodiky lze ubytování v bytě poskytovat jako podnikatel jen tehdy, pokud je k tomu byt zkolaudován (ledaže tam vlastník také bydlí).▪ Metodika byla vydána ve spolupráci s veřejným ochráncem práv a radní Hanou Marvanovou.	<p>Návrh nic nemění na stavebním právu, potřebná je jeho reálná vymahatelnost, kterou zajišťují samosprávy</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Stavební zákon nadále zůstává v platnosti (nový i starý). Podnikatelé budou muset být určený k bydlení rekolaudovat jako ubytovací jednotku.▪ Pro ubytovací jednotky jsou přísnější pravidla např. z hlediska požární ochrany, minimální velikosti hygienického zařízení a rekolaudace vyžaduje souhlas spoluvlastníků; v Praze je třeba uplatnit pražské stavební předpisy.▪ Apelovali jsme na radnici Prahy 1, aby posílila odbor, který je zodpovědný za vymahatelnost stavebního zákona. Zodpovědnost za vymáhání mají obce (smíšený model přenesené působnosti).

Nepořádek v domě

Nefunkční ochrana bydlících

- Pokud je rušení nočního klidu či výtržnictví v domě, mohou zavolat policii, která zadokumentuje a buď řeší na místě blokovou pokutou a pokud nesouhlasí, jde věc na úřad.
- Úmyslné způsobení nepořádku v domě podnikatelskou činností, kterou podnikatel neodstraní, nelze projednávat jako přestupek.
- Tato situace se stále opakuje s novými hosty.
- Ubytovatel je povinen umožnit policii vstoupit do provozovny, kde se nachází cizinec, podle cizineckého zákona pod hrozbou pokuty 50 000 Kč.

Skutečné zastání pro rušené sousedy

- Ubytovatel se stane odpovědným za rušení sousedů, které je způsobeno jeho podnikáním s možností pokuty až do 100 000 Kč, případně odebrání živnostenského oprávnění.
- Ubytovaní hosté, kteří budou rušit noční klid v domě, budou muset zaplatit kauci na přestupek na místě nebo jim bude hrozit vyklizení s nutností přesunout se do hotelu.
- Nově bude přestupkem i úmyslně způsobený nepořádek ve společných prostorech domu ubytovaným hostem.
- Zákon obsahuje nově pojistky, pokud se ubytovatel řízení vyhýbá: Nově bude za přestupky ubytovatele ručit vlastník, který byt pronajímá, a v případě opakovaných problémů bude možný soudní zákaz ubytování, pokud porušuje práva ostatních vlastníků, na dobu až 5 let.

Legálnost nabídek ubytování

Stát nemá evidenci ubytovacích nabídek, které jsou pronajímány, a nemůže efektivně kontrolovat jejich legálnost.

- Už dnes má být podnikatel registrován v živnostenském rejstříku a mít tam uvedeny provozovny živnosti.
- Platformy nabízejí i prostory, které k tomu nejsou zkolaudovány a nejsou registrovány a označeny jako živnostenské provozovny.
- Finanční správa má údaje ze zahraničí o transakcích, ale nemůže je využít k tomu, aby označila neoprávněné podnikatele.

Umožníme efektivní kontrolu legálnosti ubytování

- Platformy nebudou moci umožňovat podnikatelům, aby nabízeli nelegální ubytování. Budou muset zkontrolovat, že jde o registrované provozovny v živnostenském rejstříku. Za porušení platformám hrozí citelné sankce.
- Na ministerstvu pro místní rozvoj bude probíhat automatická kontrola, že jsou nabízené prostory legální, ministerstvo bude mít dálkový přístup k datům.
- Na základě dat živnostenského úřadu může stavební úřad udělat kontrolu kolaudace.
- Finanční úřad zkontroluje jednou za rok, že příležitostní poskytovatelé ubytování nepřekročili limit 30 000 Kč.

Zájmy státu na vymahatelnosti vůči platformám a příjmech

Zákony nejsou vymahatelné vůči digitálním platformám a poplatky narážejí na strop

- Aktuálně platformy pouze předávají údaje podle daňových předpisů.
- Platformám je problém doručovat do Irska a dalších států, vést s nimi správní řízení a vymáhat od nich pokuty.
- Platformy nedodržují zákonnou povinnost předávat údaje o ubytovaných v zákoně o službách v cestovním ruchu, patrně protože jim nehrozí reálné sankce.
- Je stanovena horní hranice poplatku za pobyt ve výši 50 Kč za osobu na noc, která je v Praze již dosažena.

Zákony budou vymahatelné vůči platformám a obce budou mít možnost nastavit poplatky podle reálných potřeb

- Platforma bude muset nahlásit datovou schránku pro efektivní písemnou komunikaci, nebo obdobný kontakt.
- Za nabízení nelegálních bytů bez čísla provozovny bude hrozit platformě pokuta.
- Již platná povinnost poskytovat údaje na výzvu živnostenskému úřadu bude nově efektivně fungovat, díky datové schránce a hrozbě sankcí za neplnění povinnosti.
- Za opakované porušení bude platformě hrozit až zákaz činnosti. Zákaz činnosti bude vymahatelný tím, že vlastníkům ubytovacích prostor bude zakázáno inzerovat na zakázané platformě. V praxi věříme, že nebude tento institut potřeba, protože platformy budou zákon dodržovat.
- Město získá nové zdroje na zvelebování, pokud zvýší poplatek až do nové hranice 100 Kč za ubytovaného na noc.

DALŠÍ ZMĚNY

Přehled sousedů o dění v domě

- SVJ by se mělo dozvědět, pokud někdo začíná podnikat v bytě (návrh Jakuba Michálka z minulého volebního období)
- Profi ubytovatel by měl mít provozovnu nahlášenou na živnostenském úřadě, zkolaudovanou a označenou cedulkou.

- Na těchto povinnostech se nic nemění, akorát budou lépe vymahatelné, protože více provozoven bude nahlášeno na živnostenském úřadě.

Sdílená ekonomika

- Aktuálně je podnikatelem každý, kdo ubytování poskytuje se záměrem činit tak soustavně, tedy několikrát.
- Skutečná sdílená ekonomika tvoří pouze malý podíl poskytovaného ubytování.

- Definice podnikatele zůstává. Má se však za naplněnou, pokud ubytovatel pronajímá mimo své trvalé bydliště nebo má tržby přes 30 000 Kč ročně (příležitostný příjem osvobozený od daně).
- Příležitostný ubytovatel nemusí stejně jako dnes evidovat provozovnu.

- Pojistkou proti zneužití je každoroční výpis tržeb od finanční správy a aktivní sledování nabídek, přičemž nabídky příležitostných podnikatelů, které se objevují příliš často, lze ověřit na základě výzvy platformě. Díky datovým schránkám zde odpadnou problémy s doručováním.

Další povinnosti

- Podnikatel má dnes povinnosti navíc podle různých předpisů, například platit za odvod srážkové vody či zvláštní smlouvu na popelnice.
 - Tyto povinnosti zůstávají. Vznikne webová stránka Ministerstva pro místní rozvoj, kde bude seznam těchto povinností, seznam sankcí a kontrolních orgánů.
 - Obce budou mít pravomoc stanovit případné další podmínky vyhláškou, ministerstvo zpracovalo pro vládu variantu jak s možností zákazu či omezení, tak bez něho.
-