UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Jiří Malík

Kolize vlastnických práv v kontextu služby Airbnb

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Michael Zvára, LL.M., Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29. 11. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 123 578 znaků včetně mezer.

Jiří Malík

V Praze dne 29. listopadu 2024

Za pomoc, odborné rady a veškerý věnovaný čas si tímto dovoluji mnohokrát poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. Michaelu Zvárovi, LL.M., Ph.D.

Současně děkuji i mým blízkým, bez jejichž podpory bych se neobešel.

Obsah

Úvod ... 4

1. Nájem ... 5

1.1. Pojmové znaky nájmu ... 5

1.2. Nájem bytu a domu ... 6

1.3. Rozdíly nájmu a ubytování ... 8

2. Služba Airbnb ... 15

2.1. Vztah hosta a hostitele zprostředkovaný službou Airbnb ... 16

2.2. Judikatura SDEU ... 19

2.3. Judikatura soudů České republiky ... 22

2.4. Právní povaha vztahů zprostředkovaných službou Airbnb ... 23

3. Sousedské právo – kolize vlastnických práv ... 25

3.1. Přímé externality ... 25

3.2. Nepřímé externality ... 27

3.3. Možnosti právní ochrany ... 27

3.3.1. Posesorní a petitorní žaloby ... 28

3.3.2. Žaloba na náhradu škody ... 30

3.3.3. Specifika právní ochrany společenství vlastníků ... 31

3.3.4. Specifika právní ochrany bytových družstev ... 32

3.4. Komparace české a zahraniční právní úpravy imisí ... 32

4. Přístupy k omezení Airbnb ... 34

4.1. Vnitrostátní přístup ... 34

4.2. Příklady zahraničních regulací ... 35

4.2.1. Vídeň ... 35

4.2.2. Berlín ... 36

4.2.3. Řím....36
4.2.4. Barcelona....37
4.2.5. Srovnání vnitrostátní a zahraniční úpravy....38
5. Proporcionalita omezování Airbnb....40
5.1. Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris....40
5.2. Novela zákona č. 159/1999 Sb....41
5.3. Občanskoprávní úprava společenství vlastníků de lege ferenda....43
5.4. Efektivita a proporcionalita současné právní úpravy....45
Závěr....47
Seznam použitých zdrojů....49

Úvod

Platforma Airbnb a ubytovací služby jejím prostřednictvím poskytované zaznamenaly za poslední dekádu nebývalý růst, jehož dopady jsou patrné ve všech světových metropolích. Spolu s narůstající životní úrovní a snižujícími se náklady na cestování dochází k rozmachu cestovního ruchu doprovázeného proměnami v řadě doprovodných oblastí lidské činnosti, které jsou s touto akcelerací spjaty. Vedle pozitivních projevů, mezi něž lze řadit vznik nových pracovních příležitostí či rozrůstající se spektrum nabídky v oblasti pohostinství, lze však pozorovat i řadu negativních externalit, jimiž jsou ovlivněni zejména obyvatelé městských center. Ti se nyní potýkají s nižší dostupností bydlení, přetěžováním městské infrastruktury, gentrifikací, rozpadem starousedlických komunit, nadměrným hlukem či s obavami o bezpečnost.

Jednu z nejzásadnějších proměn pak prodělal i způsob, jakým lidé využívají své nemovitosti a vedle tradičního bydlení, ať vlastního či nájemního, se tak obydlí stala prostředkem výdělečné činnosti. V důsledku toho dochází ke kolizi vlastnických práv, v níž na jedné straně stojí zájem dlouhodobých obyvatel bytových či rodinných domů na nerušeném vlastnictví a na straně druhé legitimní zájem nabízet svou nemovitost ke krátkodobým pobytům za účelem dosažení zisku.

Smyslem této práce je v nejprve jednoznačně určit, jaký druh závazku je založen v situaci, kdy je obydlí krátkodobě pronajato prostřednictvím služby Airbnb s přihlédnutím k judikatuře vnitrostátní a judikatuře Soudního dvora Evropské unie. Na základě takto vymezeného právního vztahu lze následně popsat dílčí práva a povinnosti jednotlivých aktérů a současně nastínit možnosti právní obrany třetích stran, jichž se tento právní poměr potenciálně dotýká.

Vedle vnitrostátního právního rámce, který na tento specifický druh nájmu dopadá, práce dále zohledňuje zákonodárcem zamýšlené změny, jejichž podstatou je cílená regulace ubytovacích služeb a které jsou následně stavěny do kontrastu k regulativním přístupům uplatňovaným v některých dalších zemích Evropské unie, jež jsou rozmachem cestovního ruchu stiženy v největší míře. Tento základ následně slouží jako východisko pro závěrečné úvahy de lege ferenda a pro posouzení proporcionality a efektivity jak stávajícího právního stavu, tak stavu, k němuž zákonodárcem navrhované změny zákona směřují.

1. Nájem

Aby bylo možné pochopit právní podstatu vztahů založených prostřednictvím služby Airbnb, je nutné nejprve odpovědět na otázku, zda mezi jejími uživateli typicky vzniká vztah krátkodobého ubytování, či krátkodobého nájmu. S ohledem na obsahovou odlišnost těchto institutů, zejména pokud jde o práva a povinnosti jednotlivých aktérů, je zodpovězení uvedené otázky nezbytné ke správné volbě odpovídající právní regulace, která na vztahy vyplývající z této problematiky a navazující sousedské poměry dopadá. Pouze na takovém základě je pak možné identifikovat hypotetické slabiny současné právní úpravy a vést úvahy de lege ferenda tak, aby závěry odpovídaly podstatě věci.

Obecná ustanovení o nájmu, vztahu založeného nájemní smlouvou, jsou obsažena v § 2201 až 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“). Smysl tohoto institutu, jehož kořeny sahají v rámci evropského kontinentálního práva až k právu římskému, spočívá ve skutečnosti, že nájemní smlouva představuje právní titul, díky němuž je možné užívat cizí věc či její část bez nutnosti k této věci převést vlastnické právo.

1.1. Pojmové znaky nájmu

Pojmové znaky nájmu vyplývají přímo z definice nájemní smlouvy uvedené v § 2201 občanského zákoníku, dle níž se „*[n]ájemní smlouvou [...] pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*.“

Prvním z pojmových znaků je přenechání věci k užívání, resp. závazek věc k užívání odevzdat osobě odlišné od vlastníka, která není oprávněna čerpat užitné vlastnosti takové věci, tedy požívat plody a užitky, neboť by tímto jednáním došlo ke změně účelu nájemní smlouvy tak, že by definičně odpovídala smlouvě pachtovní ve smyslu § 2332 občanského zákoníku. Za předpokladu, že by smlouvou bylo nájemci přenecháno více věcí, z nichž některé lze užívat a jiné požívat, posoudil by se takový smluvní vztah s přihlédnutím k povaze věci hlavní.[1]

Druhým charakteristickým znakem nájmu je jeho dočasnost. Ačkoliv ujednání o době nájmu není podstatnou obsahovou náležitostí nájemní smlouvy a jeho absence znamená uplatnění nevyvratitelné domněnky zakotvené v § 2204 odst. 1 občanského zákoníku, dle které v takovém případě platí, že jde o nájem na dobu neurčitou, zákon předpokládá možnost vlastníka nájem

[1] BAJURA, Jan. Obecná ustanovení. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1060-1061

za splnění stanovených podmínek zrušit a opětovně se tak ujmout svého užívacího práva.[2] Pro nájemce to tím pádem znamená, že k předmětu nájmu nezaujímá pozici jeho držitele, ale s ohledem na vědomí dočasnosti přenechaného užívacího práva vystupuje v pozici fakticky ovládajícího, tedy detentora.[3]

Třetím z definičních znaků je dále úplatnost, kdy úplatu za přenechání věci do užívání označuje občanský zákoník jako nájemné. Podstatou tohoto znaku je vědomí smluvních stran o závazku nájemce platit pronajímateli nájemné za přenechání užívacího práva k předmětu nájmu.[4] Lze tak konstatovat, že ačkoliv zákon připouští jinou než peněžní podobu nájemného, je rozhodná majetková hodnota tohoto plnění, kterou je nutné vyjádřit v penězích a za předpokladu, že by ani tato suma nebyla ujednána, předvídá občanský zákoník v § 2217 plnění *„ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“* Není tím pádem možné, aby byl nájem bezúplatný, neboť by, přestože by takové ujednání nebylo neplatné, nešlo o nájem, nýbrž v závislosti na okolnostech o některý z jiných právních vztahů, tedy výprosu (§ 2189 a násl.) či výpůjčku (§ 2193 a násl.).[5]

Poslední charakteristikou nájmu je jeho předmět, respektive skutečnost, že předmětem nájemní smlouvy může být dle § 2202 věc nemovitá či její část, nezuživatelná věc movitá nebo *„věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.“* Nezuživatelnost věci movité koresponduje se zákonným požadavkem zakotveným v § 2225, dle něhož po skončení nájmu odevzdá pronajímateli tutéž věc, ledaže by se znehodnotila, či zanikla, čímž by došlo ke konci nájmu ex lege. Až na výjimky tak nemohou být předmětem nájmu např. potraviny, pohonné hmoty atp. Zároveň by předmět nájmu měl být individuálně vymezen tak, aby jej bylo možné spolehlivě odlišit od jiných věcí téhož druhu. Lze však opět připustit situace, v nichž ke specifikaci dojde až předáním věci nájemci.[6]

1.2. Nájem bytu a domu

Dříve než se začneme věnovat speciální úpravě nájmu bytu a domu obsažené v § 2235 a násl. občanského zákoníku, věřím, že je pro pochopení kontextu vhodné nejprve nastínit intenci zákonodárce a účel tohoto pododdílu. Podstatou zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu je

[2] BAJURA, Jan. Obecná ustanovení. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1060-1061

[3] Ibidem

[4] Ibidem

[5] KINDL, Milan. § 2201. In: KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář. 2. svazek.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 399

[6] BAJURA, Jan. Obecná ustanovení. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1060-1061

omezení vlastnického práva sloužící k ochraně nájemního bydlení, kterým je za ideálních okolností saturována bytová potřeba nájemce, v tomto případě slabší smluvní strany nájemní smlouvy.[7]

Ačkoliv samozřejmě nejde o primární motivaci, lze tvrdit, že je tato zákonná ochrana odpovědí na lidskoprávní standardy zakotvené v mnohých lidskoprávních dokumentech. Pro ilustraci lze uvést například čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, čl. 25 Všeobecné deklarace lidských práv nebo čl. 16 Evropské sociální charty, případně čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu.[8] Všechny tyto úmluvy shodně zahrnují právo na byt či bydlení mezi práva společně definující právo na přiměřenou životní úroveň, která je akcentována jak ve vztahu k jednotlivci, tak k rodině jako celku a dopadá rovněž i na životní situace spojené s pokročilým věkem. Úlohou státu je následně přispívat k vytváření podmínek směřujících k naplnění těchto práv. S ohledem na pro mladé páry stále nepříznivější stav trhu nemovitostí se pak jeví jako pravděpodobné, že to bude právě ochrana rodiny a rodinného života, která bude ve vztahu k nájemnímu bydlení nabývat na významu. Zaměřme se ale nyní na konkrétní mechanismy, jimiž zákon tento druh nájemního vztahu upravuje.

Obecným východiskem Pododdílu 2, Dílu 2., Hlavy II., Části čtvrté občanského zákoníku je pozice pronajímatele jako fakticky silnějšího subjektu nájemní smlouvy. Tento status plyne z jeho ekonomické převahy a taktéž ze skutečnosti, že je nájemce zpravidla závislý na předmětu nájmu, který mu je poskytnut k užívání.[9] Popsaná dysbalance je zákonem řešena několika různými způsoby. Zároveň platí, že je pro užití předmětné úpravy rozhodné, že účel nájmu cílí na bytovou potřebu, byť to nemusí být výslovně zmíněno. Nezáleží tedy na samotném předmětu nájmu a je rovněž vyloučeno, aby se ochrana nájemního bydlení vztahovala na situace, kdy je nájemcem právnická osoba, či na zjevně přechodný nájemní poměr, neboť není v takových případech naplňována bytová potřeba.[10]

První přístup ochrany nájemce spočívá v relativní kogentnosti zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, což explicitně vymezuje § 2235, dle něhož se v situaci, kdy pronajímatel přenechává nájemci *„k zajištění bytových potřeb [...] byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží [...] k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“* Projevem tedy je, že uvedená ujednání jsou nicotná za předpokladu, že by se odchylovala od zákona v neprospěch

[7] POLIŠENSKÁ, Petra a kol. Použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. In: DOLEŽAL, Marek; JIRSA, Jaromír; NOVOTNÝ Michal; TRÁVNÍKOVÁ Blanka a kol. *Občanský zákoník. Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání* [online]. CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 03.09.2024]. Dostupné z: https://next.codexis.cz/komentare-liberis/kniha/LT104623

[8] Ibidem

[9] BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1168-1169

[10] Ibidem

nájemce.[11] Typicky se jedná o nejrůznější zakazující ujednání, či klauzule vztahující se k právu nájemce na vrácení jistoty.

Na újmu nájemce nemůže být dále ani skutečnost, že předmět nájmu, tedy pronajatý prostor, není určen k bydlení z hlediska stavebních předpisů. Nájemce je tak chráněn před neodůvodněnou ztrátou bydlení. Tato zásada je projevem základního soukromoprávního principu uvedeném v § 1 odst. 1 občanského zákoníku, dle něhož je „*[u]platňování soukromého práva [...] nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“ Opět je třeba připomenout, že se tato úprava zaměřená na ochranu nájemního bydlení dotýká výhradně případů, kdy nájem slouží k uspokojení bytové potřeby nájemce.[12]

1.3. Rozdíly nájmu a ubytování

Zvláštní právní úprava nájmu[13] a ubytování se svou povahou liší v několika znacích. Tyto odlišnosti vyplývají primárně z toho, že oba právní instituty směřují na uspokojení rozdílných potřeb. V případě ubytování zákon vychází z předpokladu, že je bytová potřeba nájemce resp. ubytovaného saturována jinde a smyslem uzavření smlouvy je tak pouze přechodný pobyt,[14] což mimo jiné vyplývá z negativní úpravy § 2235 odst. 2 OZ, dle níž se ustanovení o nájmu bytu a domu *„nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.“* Pozitivně ubytování vymezuje a dále upřesňuje § 2326 OZ, který však operuje s poněkud vhodnějším a méně relativním termínem přechodnosti, když stanoví, že se *„[s]mlouvou o ubytování (přechodném nájmu) [...] ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování [...].“* Je to právě vědomí dočasnosti resp. přechodnosti projevené ze strany ubytovaného
i ubytovatele a vyplývající z obsahu smlouvy, které ubytování odlišuje od nájmu. Shodně se vyjádřil i Nejvyšší soud, když uvedl, že smlouva není smlouvou o nájmu bytu za předpokladu, že nesměřuje na uspokojení bytové potřeby ubytovaného, která je naplněna jinde a ubytování je rovněž poskytnuto dočasně, byť na poměrně dlouhou dobu jednoho ročníku studia v univerzitním městě.[15] Lze tudíž dovodit, že nikoliv doba samotná, nýbrž její přechodnost je definičním znakem

[11] BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1170-1171

[12] Ibidem

[13] Ve smyslu § 2235 a násl. OZ

[14] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1378

[15] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.07.2018, sp. zn. 26 Cdo 2666/2017 [online]. *Nejvyšší soud* [cit. 06.09.2024]. Dostupný na: https://www.nsoud.cz

tohoto institutu, čemuž odpovídá i skutečnost, že smlouvu o ubytování lze uzavřít i na dobu neurčitou, definovanou ujednaným účelem.[16]

Dalším pojmovým znakem majícím svá specifika je úplatnost smlouvy o ubytování. Přestože výše ceny nemusí být ujednána, je nutné, aby byla ujednána samotná úplatnost, neboť by se v případě bezúplatného závazku jednalo o smlouvu inominátní, či opět o jiný smluvní typ, výprosu či výpůjčku.[17] Není-li ujednáno jinak, je na rozdíl od nájemní smlouvy v ceně za ubytování zahrnuta i cena služeb, které jsou s užíváním prostoru spjaty. Vedle ceny energií se jedná typicky i o doprovodné ubytovací služby (úklid, výměna textilií, snídaně), jejichž rozsah, pokud je ubytování poskytováno soustavně a za úplatu, tedy živnostenským způsobem, představuje hranici mezi živností volnou a ohlašovací živností řemeslnou, k nimž musí ubytovatel mít příslušná živnostenská oprávnění dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).[18] Splatnost ceny může být upravena buď výslovně v rámci smluvních ujednání, nebo se řídí podmínkami stanovenými ubytovacím řádem, je-li tento řád součástí smlouvy. Jestliže splatnost takto sjednána není, nastává ve lhůtě obvyklé s ohledem na zařízení, za něž je placeno.[19]

Přihlédneme-li k § 556 a 580 OZ, lze usoudit, že podoba a určení ubytovacího prostoru, jako dalšího z pojmových znaků ubytování, závisí předně na ujednání a úmyslu stran, nikoliv na jeho veřejnoprávním určení.[20] Pro úplnost je však třeba zohlednit definici ubytovacího zařízení, jak je uvedena v § 13 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle níž je *„stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci.“* Podobně jako v případě zákonné úpravy nájmu bytu a domu je ale nutné respektovat zásadu nezávislosti uplatňování soukromého práva na právu veřejném. Je-li tedy ubytování případně poskytováno v rozporu s účelem stanoveným kolaudačním rozhodnutím, nemůže být taková skutečnost k tíži ubytovaného.[21]

---

[16] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2326. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2499

[17] HULMÁK, Milan. § 2326. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 541-542

[18] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1378

[19] Ibidem

[20] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2326. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2499. Shodně se vyjadřuje i HULMÁK, Milan. § 2326. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 541-542. Opačně BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1379 (shodně v aktualizaci k 01.07.2021 dostupné z: www.aspi.cz)

[21] JIRSA, Jaromír. Ubytování – specifický typ přechodného nájmu. In: DOLEŽAL, Marek; JIRSA, Jaromír; NOVOTNÝ Michal; TRÁVNÍKOVÁ Blanka a kol. *Občanský zákoník. Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání* [online]. CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 03.09.2024]. Dostupné z: https://next.codexis.cz/komentare-liberis/kniha/LT104623

Přes patrnou analogii s § 2236 odst. 2 OZ se oba právní instituty ve vztahu k předmětu nájmu dále rozchází v několika aspektech. Na rozdíl od nájmu bytu a domu je možné, aby byl ubytovací prostor vymezen dvěma různými způsoby, a to buď individuálně např. číselným označením konkrétního pokoje, či druhově, tedy definicí kvalit a vlastností, které má ubytovací prostor splňovat a k individualizaci dojde až při jeho předání.[22] Takové specifikaci pak odpovídá povinnost ubytovatele ujednaný prostor ubytovanému jednak poskytnout a jednak jej udržovat ve stavu způsobilém k užívání, čímž se rozumí i odstraňování veškerých vad a provádění běžné údržby, není-li ujednáno jinak.[23] V opačném případě není ubytovatel povinen prostor převzít a platit cenu za ubytování po dobu trvání vad, případně je z ceny oprávněn požadovat přiměřenou slevu, či ubytovací smlouvu vypovědět.[24] Uvedené se uplatní i pokud jde společné prostory, na jejichž užívání má dle občanského zákoníku ubytovaný rovněž právo a na něž je třeba pohlížet obdobně jako na příslušenství užívacího práva plynoucího ze smlouvy o ubytování.[25]

Vedle povinnosti provádět údržbu předmětu ubytování je nutné zmínit další odlišnost, kterou se právní postavení pronajímatele odlišuje od právního postavení ubytovatele, totiž povinnost ubytovatele převzít do úschovy *„peněžní prostředky, klenoty nebo jiné cennosti, ledaže to jsou věci nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné.“*[26] Předně není nezbytné, aby pro tento účel byla uzavřena separátní smlouva o úschově, byť má ubytovatel vůči ubytovanému obdobné povinnosti jako uschovatel. Těch se zároveň nemůže zprostit poskytnutím trezoru či uzamykatelné schránky jako součásti ubytovacího prostoru. Úschovu má však právo odmítnout byla-li by hodnota věcí v zásadním nepoměru k charakteristikám ubytování vyplývající z konkrétní povahy ubytovacího zařízení, či pokud by věci svou povahou byly způsobilé ohrozit zdraví či bezpečnost ostatních lidí.[27]

Další zásadní rozdíl vyplývá z živnostenského zákona, který v § 3 odst. 3 písm. ah) stanoví, že živností není pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Ubytovací služby oproti tomu, jsou-li poskytovány soustavně za účelem dosažení zisku ve smyslu § 420 odst. 1 občanského zákoníku a § 2 živnostenského zákona, spadají mezi živnosti volné dle přílohy č. 4 k živnostenskému zákonu. Případně se může jednat o činnost hostinskou, která spadá mezi živnosti řemeslné dle přílohy č. 1 za předpokladu, že ubytovací prostor přesáhne kapacitu deseti

[22] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2326. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2500

[23] Ibidem

[24] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1378

[25] HULMÁK, Milan. § 2326. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 544-545

[26] Srov. § 2327 zákona č. 80/2012 Sb.

[27] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2327. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2501

lůžek nebo je součástí ubytování i příprava a poskytování pokrmů k bezprostřední spotřebě nad rámec snídaně, jak je uvedeno v nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností. Nabude-li forma ubytování jedné z výše zmíněných kvalit, bude ubytovatel v takovém právním vztahu vystupovat jako podnikatel a ubytovaný bude spotřebitelem, což zakládá charakter smlouvy spotřebitelské a spolu s ustanoveními o ubytování se uplatní taktéž právní úprava týkající se spotřebitelských smluv dle § 1810 a násl. občanského zákoníku. Z toho mj. vyplývá i odchylka spočívající v povinnosti ubytovatele sdělit ubytovanému výši ceny či alespoň způsob jejího výpočtu, jejíž nesplnění sice nemá vliv na platnost smlouvy, zakládá ale odpovědnost ubytovatele za správní delikt.[28]

Z nižšího stupně soukromoprávní ochrany ubytovaného v porovnání s ochranou, jež zákon poskytuje nájemci v rámci nájemního bydlení, vyplývá několik dalších rozdílů ubytování a nájmu.

V první řadě odlišně od nájmu nepředepisuje zákon formu smlouvy o ubytování a vedle formy písemné je myslitelné, aby došlo k jejímu uzavření ústně, a to ujednáním podstatných náležitostí pro její uzavření, tedy označením místa ubytování a sjednáním doby, na kterou je poskytnuto.[29]

S nižší zákonnou ochranou ubytovaného se pojí i odlišná míra tolerance zákona k ujednáním znevýhodňujícím nájemce v porovnání s ujednáními znevýhodňujícími ubytovaného. Zatímco jsou ujednání zkracující nájemcova práva či ukládající nájemci zjevně nepřiměřenou povinnost nicotná, ochrana ubytovatele dle § 1813 OZ, pokud je spotřebitelem, zakládá vyvratitelnou domněnku zakazující ujednání *„která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o předmětu plnění nebo ceně, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.“* Smlouvou o ubytování odkazem na ubytovací řád, pokud je ubytovanému poskytnut k seznámení nejpozději s uzavřením smlouvy, lze tak zakotvit řadu zákazů, které zákon v nájemní smlouvě nepřipouští, jako například zákaz mít v ubytovacím prostoru zvíře, zákaz kouřit mimo vyhrazené prostory, či zákaz návštěv lidí, kteří nejsou stranou ubytovací smlouvy.[30] Taktéž není možné v poskytnutém prostoru provádět „podstatné změny“, jejichž rozsah může být ubytovacím řádem omezen až na zákaz manipulace s nábytkem.[31]

Specifika ubytování se projevují i v otázce výpovědi z ubytování, a to jak v případě dané ubytovatelem, tak i v situaci, kdy je výpověď dána ubytovaným. V obou případech platí,

---

[28] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1381-1382

[29] HULMÁK, Milan. § 2326. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 544-545

[30] Ibidem

[31] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1388

že na rozdíl od výpovědi nájmu bytu či domu, u níž zákon vyžaduje dle § 2286 písemnou formu, se forma výpovědi ubytování řídí obecnou úpravou § 564 OZ a není-li tedy ujednáno jinak, lze pro výpověď zvolit formu písemnou i ústní.[32] Zároveň právní úprava výpovědi ubytování nerozlišuje mezi ubytováním sjednaným na dobu určitou či neurčitou, což vyplývá z formulace § 2330 občanského zákoníku, dle níž může ubytovaný i ubytovatel vypovědět smlouvu před uplynutím „ujednané doby". Jak bylo řečeno výše, doba ubytování může být sjednána buď na dobu určitou, či dobu neurčitou, která vyplývá z účelu ubytování.

Zvláštní úprava ubytování rovněž nestanovuje výpovědní důvody, pro které může ubytovaný smlouvu vypovědět a je tak možné, aby byla smlouva vypovězena prakticky kdykoliv, z jakéhokoliv důvodu či bez jeho uvedení. Tím však není dotčena případná odpovědnost za škodu, která je předčasnou výpovědí ubytovateli způsobena, prokáže-li ubytovatel, že řádně plnil své povinnosti a výpovědi nemohl zabránit např. tím, že by se pokusil pronajmout ubytovací prostor jiné osobě.[33] Ubytovatel naproti tomu při výpovědi ubytování musí vycházet z taxativně vymezených důvodů § 2331 a smlouvu tak může vypovědět „*porušuje-li ubytovaný i přes výstrahu hrubě své povinnosti [...] anebo dobré mravy.*" Pro soulad výpovědi ze strany ubytovatele se zákonem je tak třeba, aby byla ubytovanému udělena výstraha, jejíž forma opět není zákonem stanovena, ve které ubytovatel popíše okolnosti jimiž došlo k vícečetnému porušení povinností plynoucích ze smlouvy či z ubytovacího řádu, je-li její součástí, přičemž není nutné, aby vytýkané nedodržování povinností mělo homogenní podobu. Totéž se uplatní i v případě hrubého porušování dobrých mravů. Podpůrně se uplatní také výpovědní důvody obecných ustanovení o nájmu dle § 2220 a 2228, na základě nichž je možné nájem okamžitě vypovědět, pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele provede změnu předmětu nájmu a prostor neuvede do původního stavu či prostor poškozuje nad míru běžného opotřebení a nezjedná nápravu.[34] S ohledem na uvedené je tak možné uzavřít, že vzhledem k přechodné povaze ubytování zákon i v tomto případě poskytuje smluvním stranám vyšší míru flexibility, což se projevuje jednak tím, že je forma výpovědi ponechána na vůli zúčastněných a zároveň tím, že právní úprava u výpovědních důvodů nerozlišuje po jak dlouhou dobu má závazek trvat a zdali je tato doba vůbec ujednána.

Popsanou škálu rozdílů, které institut ubytování odlišují od nájmu bytu a domu lze uzavřít úvahou, v rámci které komentářová literatura dospívá k rozdílným závěrům a která se týká otázky,

[32] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2327. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2503

[33] Ibidem

[34] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1390-1391

zda může být právnická osoba stranou smlouvy o ubytování. Hulmák (2014)[35] odkazem na předchozí úpravu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a navazující judikaturu uvádí, že byť je zřejmé, že sama právnická osoba ubytování nevyužívá, nebrání jí zákon *„smlouvu o ubytování [...] uzavřít [...] a být tedy ubytovaným ve smyslu smluvní strany.“* Současnou úpravou poskytovaná ochrana nájemce dle § 2235 podle něj dále nevylučuje, aby se právnická osoba stala stranou nájemní smlouvy na základě obecného ustanovení § 2201, případně aby uzavřela nájemní smlouvu ve prospěch třetí osoby dle § 1767, neboť smyslem zákonné úpravy ubytování není ochrana ubytovaného, která by právnickou osobu jakkoliv omezovala v možnosti smlouvu uzavřít. Zdrženlivěji se vyjadřuje Mlynář (2019)[36] či Jirsa (2018)[37], kteří připouští pouze variantu uzavření smlouvy právnickou osobou ve prospěch třetí osoby, typicky zaměstnance. Naopak Kindl (2019)[38] a Bajura (2014)[39] shodně uvádí, že ubytovaným nemůže být právnická osoba, neboť není pojmově způsobilá naplňovat bytovou potřebu. Dále lze poukázat na důvodovou zprávu k občanskému zákoníku, která v případě § 2326 a násl. upřesňuje, že se tato úprava neliší od zažitého úzu a navazuje na tutéž úpravu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Domnívám se, že pokud bychom analogicky vycházeli z obecné úpravy nájmu a doslovně respektovali, že subjektem smlouvy o ubytování je na jedné straně pronajímatel resp. ubytovatel a na straně druhé nájemce čili ubytovaný, bylo by možné dospět k závěru, že ubytovaným ve smyslu smluvní strany by mohla být právnická osoba fakticky zastoupená ubytovanou fyzickou osobou, typicky zaměstnancem. Soudím však, že by takový výklad vedl k pojmové nepřesnosti a nadbytečně zaváděl pojmy nové pro již existující označení subjektů smlouvy o ubytování. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. operoval vedle ubytovatele a ubytovaného s pojmem objednatele, od čehož se současný občanský zákoník nikterak neodchyluje a zachovává terminologickou kontinuitu.[40] Z ničeho dále nevyplývá, že by objednatelem a ubytovaným musela nutně být jedna a tatáž osoba. Patrně tak lze dospět k závěru, že právnická osoba skutečně nemůže být ubytovaným ani v případě, že by šlo pouze o její označení jako smluvní strany, neboť pro tento účel zavádí občanský zákoník pojem objednatele ubytování, z něhož je patrné, že není uživatelem ubytovacího prostoru a smlouvu tak uzavírá ve prospěch třetí osoby, ubytovaného, ve smyslu § 1767 OZ.

---

[35] HULMÁK, Milan. § 2326. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 542

[36] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2327. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2498

[37] JIRSA, Jaromír. Ubytování – specifický typ přechodného nájmu. In: DOLEŽAL, Marek; JIRSA, Jaromír; NOVOTNÝ Michal; TRÁVNÍKOVÁ Blanka a kol. *Občanský zákoník. Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání* [online]. CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 03.09.2024]. Dostupné z: https://next.codexis.cz/komentare-liberis/kniha/LT104623

[38] KINDL, Milan. § 2201. In: KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář. 2. svazek.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 465

[39] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1378

[40] Srov. § 754 zákona č. 40/1964 Sb. a § 2326 zákona č. 80/2012 Sb.

Byť analýza nájmu a ubytování v této části téma bezpochyby zcela nevyčerpává, poskytuje vzájemným odlišením těchto institutů potřebný základ pro charakterizování vztahů založených prostřednictvím služby Airbnb v kontextu platné právní úpravy. Pro náležitou subsumpci těchto vztahů je tudíž nezbytné si položit otázku, atributům kterého z popsaných institutů lépe odpovídají poměry zprostředkované platformou Airbnb zejména s ohledem na charakter potřeby, k jejímuž naplnění dochází. V následující části je tak nutné se zaměřit na popsané aspekty přechodnosti nájemního vztahu, způsob jakým k jeho realizaci dochází zejména s ohledem na případné doprovodné služby a taktéž na frekvenci obměňování subjektů na straně nájemce.

2. Služba Airbnb

Airbnb lze definovat jako platformu zprostředkovávající zpravidla krátkodobé pobyty prostřednictvím internetového tržiště provozovaném skupinou společností vlastněných společností Airbnb, Inc., na němž se střetává poptávka zájemců o přechodné ubytování (hostů) s nabídkou hostitelů,[41] kteří za tímto účelem inzerují široké spektrum prostorů od samostatných pokojů po celé nemovitosti či různé druhy „zážitkových obydlí". Vedle samotného ubytování hostitelé mohou nabízet doprovodné aktivity či služby. Sama společnost Airbnb v úvodu obchodních podmínek[42] (dále jen „obchodní podmínky") prohlašuje, že není stranou uzavíraných smluv prostřednictvím její platformy mezi hosty a hostiteli a sama *„nevlastní, nekontroluje, nenabízí ani nespravuje žádné nabídky, hostitelské služby ani služby cestovního ruchu [...] ani není realitní kanceláří, cestovní agenturou, pojišťovnou, organizátorem či prodejcem cestovních balíčků."* Od svého založení v roce 2008 tak společnost zaznamenala mezi poskytovateli ubytování nevídaný ekonomický růst a k r. 2022 bylo jejím prostřednictvím inzerováno více než 7 milionů pobytů prakticky ve všech zemích světa. Do celosvětového povědomí se společnost dostala svým vlivem na trh nemovitostí, na pohostinství a k jejímu mediálnímu obrazu přispěla i řada soudních sporů. Navzdory současnému zpomalení růstu společnosti, částečně zapříčiněnému globální pandemií, expanduje Airbnb do dalších odvětví cestovního ruchu, kde dodnes dominovaly nabídky hotelů. Kromě cenově dostupných pobytů rozšiřuje společnost své působení na všechny cenové segmenty zahrnující i luxusní pobyty, spojené s nabídkou restaurací, zážitků či s přítomností celebrit.[43] Příjmy Airbnb plynou z transakcí mezi uživateli, které společnost zprostředkovává a v rámci nichž si účtuje tzv. servisní poplatek, jehož výše se pohybuje v rozmezí od 3 do 16 %.[44] Jako součást zákaznické podpory hostům a hostitelům pak Airbnb poskytuje službu AirCover, což je forma kvazipojištění proti škodám, které hostitelům mohou v souvislosti s poskytováním ubytování vzniknout, v níž je zahrnuta i garance hostům v případě závažných problémů s rezervovaným ubytováním spočívajících ve zrušení pobytu či jeho zásadně nižší kvalitě.[45]

[41] FRYDRYCHOVÁ, Michaela. Uber, Airbnb, Zonky a další, co jsou vlastně zač? Aneb právní povaha subjektů vystupujících v rámci sdílené ekonomiky. In: PICHRT, J., BOHÁČ, R., MORÁVEK, J. (eds.) *Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 256

[42] AIRBNB. *Obchodní podmínky.* [online]. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/2908

[43] ADAMIAK, Czesław. Current state and development of Airbnb acommodation offer in 167 countries. Current Issues in Tourism [online]. 25:19 s. 3131-3149. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://doi.org.ezproxy.is.cuni.cz/10.1080/13683500.2019.1696758

[44] AIRBNB. *Servisní poplatky Airbnb*. [online]. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/1857

[45] FRYDRYCHOVÁ, Michaela. Uber, Airbnb, Zonky a další, co jsou vlastně zač? Aneb právní povaha subjektů vystupujících v rámci sdílené ekonomiky. PICHRT, J., BOHÁČ, R., MORÁVEK, J. (eds.) *Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 257

V Praze, turisticky nejvytíženějším městě České republiky[46], bylo k začátku roku 2023 nabízeno prostřednictvím platformy Airbnb 7 930 míst k ubytování. Ve srovnání s obdobím od roku 2018 do začátku roku 2020 znamenala tato nabídka pokles, který lze přisuzovat útlumu cestovního ruchu zapříčiněném pandemií covid-19.[47] Nabídka ubytování se v Praze koncentruje do historického centra, tedy nejblíže k turisticky významným oblastem. Na Starém Městě připadá na 100 obyvatel 45 lůžek poskytovaných přes platformu Airbnb, v oblasti Nového Města, Josefova a Malé Strany se tento počet pohybuje okolo 20 lůžek na 100 obyvatel. Většina nabízených prostorů má podobu celého bytu či domu (79 %), soukromé pokoje tvoří pětinu nabídky, sdílené pokoje poskytovány prakticky nejsou. Mediánová cena za jedno lůžko činí 1839 Kč za noc.[48] Byť nelze s jistotou určit, jak zásadní je vliv Airbnb na ceny dlouhodobého nájemního bydlení, lze v tomto ohledu alespoň odkázat na údaje, které jistou souvztažnost obou trhů ilustrují. V první řadě je vhodné uvést, že množství bytů a domů pronajímaných prostřednictvím platformy Airbnb tvoří 0,9 % pražského bytového fondu. Přestože se jeví jako nepravděpodobné, že by byl takový počet způsobilý ovlivnit ceny dlouhodobého nájemního bydlení, je třeba mít na paměti nerovnoměrné zastoupení prostorů poskytovaných přes platformu Airbnb v různých částech Prahy, neboť v případě Starého města nabídka Airbnb tvoří 15,9 % bytového fondu a na území Nového Města je podíl desetiprocentní. Mezi roky 2018 až 2023 stabilně převyšovalo množství pobytů zprostředkovaných službou Airbnb nad počtem prostorů, které byly k dispozici k dlouhodobým pronájmům na portálu Sreality, v letech 2018 a 2019 dokonce v trojnásobné míře. Jedinou výjimku představovalo období covidové pandemie, kdy narostla nabídka dlouhodobých pronájmů, což bylo ovlivněno jednak odlivem obyvatel z Prahy a jednak zásadním poklesem cestovního ruchu. V současné době lze pozorovat stabilní nárůst nabízených krátkodobých pobytů prostřednictvím Airbnb doprovázený přechodným propadem nabídky dlouhodobých pronájmů v důsledku ruské invaze počátkem roku 2022.[49]

2.1. Vztah hosta a hostitele zprostředkovaný službou Airbnb

Východiskem pro právní charakterizaci vztahu hosta a hostitele zprostředkovaného službou Airbnb je ustanovení druhého odstavce čtvrtého oddílu obchodních podmínek, dle něhož hostitel přijetím žádosti o rezervaci nebo obdržením potvrzení rezervace prostřednictvím platformy Airbnb

[46] CZECHTOURISM. *Návštěvnost HUZ - podrobná data 2012-2024 Q* [online]. Tourdata.cz, 2024 [cit. 15.09.2024]. Dostupné z: https://tourdata.cz/data/navstevnost-huz-2012-2022/

[47] SÝKORA, Jan. *Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023* [online]. Praha: IPR Praha. 2024. [cit. 15.09.2024] Dostupné z: https://iprpraha.cz/stranka/4348/v-praze-opet-narusta-pocet-airbnb-novela-zivnostenskeho-zakona-hlavnimu-mestu-umozni-jeho-regulaci

[48] Ibidem

[49] Ibidem

uzavírá smluvní vztah přímo s hostem a nese tak odpovědnost za poskytování hostitelských služeb dle podmínek a ceny, které uvedl v nabídce a zároveň se zavazuje uhradit poplatky a daně, které se k pobytu hosta vztahují. Rovněž není vyloučeno, aby hostitel a host uzavřeli „doplňkovou" smlouvu, která musí vedle obchodních podmínek respektovat i dodatečné právní podmínky Airbnb, příslušná zákonná omezení a podmínky zveřejněné v nabídce hostitele na platformě Airbnb, z nichž musí být patrný také záměr takovou dodatečnou smlouvu uzavřít.[50] Aby bylo možné takový smluvní poměr subsumovat pod příslušná ustanovení občanského zákoníku, je zapotřebí postihnout jeho stěžejní rysy včetně případných nuancí, které jsou způsobilé jej odlišit od zákonné úpravy nájmu bytu a domu, byť v jeho krátkodobé podobě, či od ubytování dle § 2326 a násl. občanského zákoníku.

Pokud se zaměříme se na hostitele, tedy prvního ze subjektů smlouvy zprostředkované službou Airbnb, je nasnadě určit, zdali s ohledem na obchodní podmínky a smluvní pozici skutečně naplňuje charakteristiky typické pro pronajímatele resp. ubytovatele tak, jak jsou zakotveny v občanském zákoníku. Teprve poté je možné analyzovat osobu hosta, tedy zájemce o pobyt a určit, zdali jeho role odpovídá právnímu ukotvení nájemce či ubytovaného.

Obchodní podmínky v první řadě umožňují hostiteli uveřejnit nabídku ubytování, zážitku či jiné hostitelské služby na platformě Airbnb, jejíž podstatou je zejména poskytnutí přesných informací o samotné hostitelské službě, její ceně a případně dalších souvisejících poplatcích. Ačkoliv společnost Airbnb v obchodních podmínkách několikrát uvádí, že není stranou jejím prostřednictvím uzavřených smluv a výslovně stanovuje, že nevlastní, nespravuje a zejména nekontroluje na platformě inzerované nabídky, nelze bez dalšího říci, že by nezakládala žádná omezení pro cenotvorbu a podmínky, které si hostitelé mohou v rámci svých pobytů nastavit.[51] Prvně Airbnb ovlivňuje cenotvorbu tím, že taxativně stanovuje čtyři druhy poplatků, které jsou povoleny a které smí hostitelé vybírat mimo platformu. Vedle vratné jistoty a poplatku za úklid se jedná o rekreační poplatek, jehož smyslem má být např. pokrytí nákladů za bazén, posilovnu či wifi a poplatek za vedlejší výdaje, který cílí na úhradu obsluhy či parkování. Možný poplatek za domácí zvířata má být zahrnut již v ceně ubytování vyjma poplatku za zvířata asistenční, který Airbnb výslovně zakazuje.[52] Registrací na platformě každý uživatel rovněž dává souhlas s tzv. komunitním závazkem, což je v podstatě soubor antidiskriminačních zásad, smyslem kterých je zamezit diskriminaci z důvodu rasy, handicapu, etnické příslušnosti, národnosti, náboženství, sexuální orientace, genderové identity a rodinného stavu a k jejichž respektování

[50] AIRBNB. *Obchodní podmínky.* [online]. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/2908
[51] Ibidem
[52] Ibidem

se hosté i hostitelé musí zavázat za předpokladu, že chtějí na platformě zveřejňovat a rezervovat pobyty. Záměrem této práce samozřejmě není jakýmkoliv způsobem tyto zásady hodnotit, ale pouze poukázat na mantinely, kterými společnost Airbnb v porovnání s jinými platformami[53] ovlivňuje uživatele při uzavírání smluv. Dále však hostitel není nikterak omezen a může na platformě inzerovat svůj prostor či jeho část k pobytu za cenu, kterou si stanoví a pravidel, která určí, nevylučují-li je antidiskriminační zásady. Ohledně povinností hostitele vůči zájemci o pobyt obchodní podmínky pouze stanoví jeho odpovědnost za poskytnutí hostitelských služeb odpovídajících nabídce. V případě veškerých dalších povinností včetně ochrany osobních údajů Airbnb odkazuje na právní předpisy specificky dopadající na konkrétního hostitele, jehož odpovědností je, aby se s nimi seznámil.

Optikou hosta je rezervací některého z vyhovujících pobytů bezprostředně založen smluvní vztah mezi ním a hostitelem, který mu zakládá nárok na to, aby mu hostitel umožnil vstoupit do rezervovaného prostoru a užívat jej. Byť je možné, aby byly rezervační podmínky nastaveny odlišně, například tak, že k uzavření smlouvy dojde až potvrzením rezervace ze strany hostitele, nelze takto obchodními podmínkami Airbnb definovanou rezervaci chápat jako klasickou rezervaci ubytování řídící se občanským zákoníkem. Takovou rezervaci je možné vnímat v případě jejího potvrzení jako neodvolatelnou nabídku smlouvy o ubytování či formu smlouvy o smlouvě budoucí, která v obou případech zakládá předsmluvní odpovědnost, nikoliv však jako samotné uzavření smlouvy o ubytování.[54] Vrátíme-li se ale zpátky k podmínkám Airbnb, je rezervací uzavřena smlouva k hostiteli poskytovanému pobytu za podmínek a ceny hostitelem definovaných a na dobu, kterou host vymezí. Případné odvolání rezervace se opět řídí podmínkami stanovenými hostitelem, pokud k odvolání nedojde přímo z jeho strany či v důsledku vis maior, při níž se zrušení rezervace přednostně vypořádá dle pravidel Airbnb pro „významné nepříznivé události“, které mají typicky charakter přírodní katastrofy, vojenské operace, vládního omezení přesunu obyvatel, či mimořádných událostí v oblasti veřejného zdraví. Využitím služby Airbnb se host obdobně jako hostitel zavazuje k dodržování zákonů dle oblasti, v níž je pobyt poskytován. Obchodní podmínky výslovně zakládají hostům ve vztahu k hostiteli některé další povinnosti, mezi něž patří např. povinnost informovat hostitele o zdravotním či fyzickém stavu, který může ovlivnit schopnost hosta využít hostitelskou službu. Rovněž je povinností hosta zanechat poskytnutý prostor ve stavu, ve kterém mu byl předán a případně zaplatit přiměřenou náhradu škod, které napáchá, za což odpovídá i pokud je škoda způsobena kýmkoliv jiným, komu host

[53] Např. službou Sreality

[54] BAJURA, Jan. Ubytování. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář.Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1383. Shodně i MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2327. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2499

umožnil prostor využít. Dále obchodní podmínky stanoví povinnost mít oprávnění jednat jménem nezletilé osoby, kterou do poskytnutého prostoru host přivede. Posledně obchodní podmínky hostům zapovídají pořádání nepovolených večírků a vyžadují čestné jednání a respekt k ostatním osobám.

2.2. Judikatura SDEU

Dříve nežli se zaměříme na otázku charakteru právního vztahu mezi uživateli platformy Airbnb, je třeba s jistotou definovat právní podstatu služby Airbnb jako takové, aby nebylo pochyb o jejím vlivu na smluvní postavení jednotlivých stran a o jejím vlastním postavení v těchto závazcích. Byť dřívější právní literatura uvádí, že na základě tehdejších poznatků z právní teorie a praxe nebylo možné jednoznačně určit, zda je služba Airbnb službou informační společnosti, či zda se jedná o poskytovatele ubytovacích služeb a krátkodobých pronájmů,[55] lze v současnosti odkázat na rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie, který se tímto zabýval ve svém rozsudku ve věci C-390/18 z 19. prosince 2019.[56] V rámci předmětného řízení o předběžné otázce SDEU uzavřel, že Airbnb jako služba, jejímž *„účelem je prostřednictvím elektronické platformy za úplatu zprostředkovat vztah mezi potenciálními nájemci a pronajímateli, ať již podnikateli či soukromými osobami, nabízejícími poskytnutí krátkodobého ubytování, a zároveň poskytovat řadu dalších doplňkových služeb k této zprostředkovatelské službě, musí být kvalifikována jako ‚služba informační společnosti', na kterou se vztahuje směrnice 2000/31."* S odkazem na toto rozhodnutí lze na úvod beze vší pochybnosti uzavřít, že společnost Airbnb není poskytovatelem ubytovacích služeb, nýbrž službou informační společnosti ve smyslu čl. 2 písm. a) směrnice 2000/31/ES.

Za další je třeba soustředit na to, jak judikatura, vnitrostátní i evropská, posuzuje právní podstatu vztahů zprostředkovaných platformou Airbnb mezi jejími uživateli, případně kde staví hranice mezi tím, co je krátkodobé ubytování a dlouhodobý nájem saturující potřebu bydlení.

Prvním ukazatelem nám může být rozsudek SDEU z 12. února 1998 ve věci C-346/95[57], Elisabeth Blasi v. Finanzamt München I., v němž se soud zabýval znaky nájmu a krátkodobého ubytování pro účely výkladu čl. 13 části B písm. b) dnes již neplatné směrnice 77/388/EHS, dle níž nemělo být na rozdíl od nájmu a pachtu od daně osvobozeno poskytování ubytování v rámci hotelnictví nebo v odvětví s obdobnou funkcí. Dle výkladu generálního advokáta následovaného

[55] FRYDRYCHOVÁ, Michaela. Uber, Airbnb, Zonky a další, co jsou vlastně zač? Aneb právní povaha subjektů vystupujících v rámci sdílené ekonomiky. PICHRT, J., BOHÁČ, R., MORÁVEK, J. (eds.) *Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 257

[56] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 19.12.2019 ve věci C-390/18 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

[57] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 12.02.1998 ve věci C-346/95 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

Soudním dvorem je třeba pojem „odvětví s obdobnou funkcí“ vykládat široce, neboť je smyslem předmětného ustanovení zajistit, aby poskytování přechodného ubytování podléhalo dani, jelikož je podobné tomu v hotelovém sektoru a tím pádem má potenciál mu konkurovat.[58] SDEU pak závěrem mimo jiné uvedl, že jedním z vhodných kritérií, která jsou s to rozlišit krátkodobé ubytování od dlouhodobého nájmu, je doba trvání v maximální délce šesti měsíců s ohledem na konkrétní okolnosti a úmysl stran.

Totožným ustanovením směrnice 77/388/EHS se SDEU zabýval i ve věci C-326/99, Stichting "Goed Wonen" v Staatssecretaris van Financiën[59], v němž nájem vymezuje jako relativně pasivní činnost nevytvářející významnou přidanou hodnotu, spočívající v úplatném přenechání užívacího práva k nemovitosti na dohodnutou dobu jiné osobě, která z tohoto práva může vyloučit jiné osoby a která ji užívá jako kdyby byla jejím vlastníkem.

Posledním, velice zásadním rozhodnutím, jemuž bude věnována pozornost i v dalších částech práce, je rozsudek ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18, Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris a Ville de Paris[60], během něhož se Soudní dvůr Evropské unie zabýval předběžnou otázkou týkající se výkladu směrnice 2006/123/ES, o službách na vnitřním trhu. Pařížský odvolací soud se mj. dotazoval, zdali do působnosti předmětné směrnice spadá činnost spočívající v opakovaném krátkodobém pronájmu zařízených prostorů určených k bydlení, v nichž nemá pronajímatel hlavní bydliště, příležitostným zákazníkům, kteří v nich nemají trvalý pobyt, a to i pokud je taková činnost provozována nepodnikatelským způsobem a zdali je taková činnost službou ve smyslu čl. 4 bodu 1 směrnice. Soudní dvůr odpověděl, že v projednávaném případě, kdy společnosti Cali Apartments SCI a HX krátkodobě pronajímaly garsoniéry prostřednictvím platformy Airbnb, byla touto činností naplněna podstata služby, jak ji definuje směrnice 2006/123/ES. Odvolací soud se rovněž dotazoval, zdali dle čl. 4 vnitrostátní úprava, která *„podmiňuje výkon některých činností pronájmu prostor k bydlení předchozím povolením, spadá pod pojem ‚povolovací režim‘, podle bodu 6 tohoto článku [...]“* a zda je taková úprava opodstatněná *„naléhavým důvodem obecného zájmu spočívajícím v boji proti nedostatku bytů určených k [dlouhodobému] pronájmu a přiměřená sledovanému cíli.“* To vše bylo v projednávaném případě doplněno o skutečnost, že tatáž právní úprava umožňuje orgánům místních samospráv upřesnit podmínky pro vydání povolení tím, že k nim

[58] Stanovisko generálního advokáta SDEU k věci C-346/95 ze dne 25.09.1997 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

[59] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 04.10.2001 ve věci C-326/99 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

[60] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 22.09.2020 ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

mohou případně připojit povinnost kompenzace ve formě přeměny prostor určených k jinému účelu na bytové prostory umožňující dlouhodobé pronajímání. SDEU dospěl k závěru, že francouzská právní úprava zakládá povolovací režim ve smyslu čl. 4 bodu 6 směrnice 2006/123/ES a že je tento režim včetně případné povinnosti kompenzace poskytování krátkodobých pronájmů skutečně opodstatněný naléhavým důvodem obecného zájmu, jehož podstatou jsou zhoršující se podmínky přístupu k bydlení a zvýšení napětí na trzích s nemovitostmi.[61] Toto rozhodnutí je zásadní v tom ohledu, že jím SDEU implicitně potvrdil, že vztah krátkodobého ubytování není za žádných okolností způsobilý saturovat bytovou potřebu. Pokud by tomu totiž tak bylo a prostřednictvím krátkodobého pronajímání by bylo možné byť hypoteticky poskytovat takový pronájem, jímž by docházelo k uspokojení bytové potřeby a nebyla by tak snižována dostupnost bydlení, stěží lze předpokládat, že by Soudní dvůr vnímal jako proporcionální francouzskou právní úpravu, která by takový právní poměr navazovala na povolovací režim navíc spojený s případnou kompenzací v podobě přeměny dalšího prostoru na prostory bytové způsobilé k dlouhodobému pronajímání, neboť by tím docházelo k dalšímu prohlubování nedostatečné nabídky na trhu s bydlením. To ostatně i potvrzuje SDEU v bodě 92 svého rozsudku tvrzením, že *„povinnost kompenzace, kterou by se dotyčný místní orgán rozhodl uložit, zpravidla nezbavuje vlastníka nemovitosti určené k pronájmu možnosti zisku z této nemovitosti, jelikož tento vlastník má v zásadě možnost danou nemovitost pronajmout nikoli jako zařízený prostor za účelem užívání příležitostnými zákazníky, ale jako prostor určený k užívání zákazníky, kteří zde mají trvalý pobyt, což je činnost, která je zajisté méně zisková, ale uvedená povinnost se na ni nevztahuje.“*[62] Pro doplnění lze závěrem zmínit i závěry samotného rozsudku kasačního soudu v Paříži č. 195 FP-PLRC ze dne 18. února 2021, v němž byly mj. projednány i skutkové okolnosti, které vedly k uložení pokuty společnosti Cali Apartments SCI a které dokazovaly krátkodobé pronajímání tím, že u nabídky bytu na platformě Airbnb bylo šest recenzí, při prohlídce policistou mu nebyl umožněn vstup do objektu a z rezervačního kalendáře vyplývalo, že lze prostory pronajmout v libovolném termínu,[63] což jsou okolnosti, které zpravidla bude naplňovat každá nabídka zprostředkovávaná prostřednictvím Airbnb.

[61] Bod 53 a 75 rozsudku Soudního dvora Evropské unie ze dne 22.09.2020 ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

[62] Bod 92 rozsudku Soudního dvora Evropské unie ze dne 22.09.2020 ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu

[63] Rozsudek kasačního soudu v Paříži č. 195 FP-PLRC ze dne 18.02.2021 [online]. *Cour de cassation* [cit. 20.10.2024]. Dostupné na: https://www.legifrance.gouv.fr

2.3. Judikatura soudů České republiky

K právní podstatě bydlení resp. k jeho výkonu se v první řadě vyjádřil Ústavní soud ve svém nálezu II. ÚS 544/2000 ze dne 12. března 2001, v němž uvedl, že *„[v]ýkon práva na bydlení se [...] nevztahuje pouze na užívání plochy vymezené stavebně technickým uspořádáním, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.“*[64] Tuto duševní rovinu lze vnímat v mnoha aspektech bydlení, zejména pak ve skutečnosti, že se dlouhodobým bydlením na nějakém místě člověk stává součástí sousedské komunity, kterou spoluutváří a nutně dbá o vztahy s ostatními lidmi, což je nepochybně kvalita, ke které krátkodobý či přechodný pobyt nepřispívá a s ohledem na svůj charakter ani přispívat nemůže.

K možnosti saturace bytové potřeby v případě nájmu i ubytování posuzoval rovněž Městský soud v Praze ve svém rozsudku sp. zn. 36 Co 114/2022 ze dne 8. září 2022, jehož závěry potvrdil Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 239/2023, když se zabýval skutkovými okolnostmi, které vedly k výpovědi nájemce z nájmu z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy spočívajícím mj. v poskytování bytu pro krátkodobá ubytování. Přestože smlouva opravňovala nájemce k dalšímu pronajímání bytu třetím stranám, vůlí pronajímatele bylo, aby i v těchto situacích zůstával naplněn původní účel pronájmu, tedy bydlení. Městský soud dospěl k závěru, že bytová potřeba nebyla uspokojována jednak v případě nájemce, jelikož je *„poskytování předmětného bytu ke krátkodobému ubytování v rámci platformy Airbnb [...] v rozporu s uspokojováním bytových potřeb, neboť zde je zajišťováno jen krátkodobé ubytovávání převážně turistů, a je to tedy v rozporu s účelem nájemní smlouvy, jak byla mezi stranami sjednána.“* A nebyla taktéž uspokojována ani v případě ubytovaných, k nimž se soud vyjádřil v tom smyslu, že osoby, které ubytovávání formou Airbnb *„většinou vyhledávají, přijíždějí za účelem rekreace a turistiky [a] rozhodně v tomto typu bydlení neuspokojují bytovou potřebu.“*[65]

Přelomovým rozhodnutím pro určení, zdali je právní vztah založený prostřednictvím služby Airbnb nájmem, byť krátkodobým, či ubytováním, je pak rozsudek Městského soudu v Praze čj. 6 Af 20/2020-32 ze dne 19. srpna 2021. Soud se v tomto řízení zabýval otázkou, zda se na příjmy plynoucí z přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím Airbnb aplikují ustanovení o příjmech ze samostatné činnosti ve smyslu § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, či ustanovení o příjmech z nájmu dle § 9 téhož zákona. Z tohoto důvodu bylo nezbytné nejprve zodpovědět, zda je takto vymezené přenechání nemovitosti nájmem či ubytováním, v rámci čehož

[64] Nález Ústavního soudu ze dne 12.03.2001, II. ÚS 544/2000 (N 41/21 SbNU 363)

[65] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21.11.2023, sp. zn. 26 Cdo 239/2023 [online]. *Nejvyšší soud* [cit. 20.10.2024] Dostupné z: https://www.nsoud.cz

Městský soud v Praze dovodil, že *„[n]a rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojí jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle § 2326 o.z. [...] Není tak příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. ‚holý nájem', ale jak je tato činnost prováděna [...] (zda se jedná o pravidelnou činnost, poskytuje se na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, je nabízeno způsobem, který svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování – internet, tisk, letáky, kromě ubytování poskytnuty i další služby jako úklid, neprovádění běžné údržby, cena je vázána na krátké časové období.)"*[66]

2.4. Právní povaha vztahů zprostředkovaných službou Airbnb

Vycházeje ze všeho, co bylo doposud uvedeno, jeví se mi jako nesporné konstatování, že právní poměr zprostředkovaný službou Airbnb mezi jejími uživateli naplňuje právní definici ubytování, jak je zakotvena v § 2326 občanského zákoníku, zejména zohledníme-li veškeré faktory, které se s poskytováním pobytů za pomoci služby Airbnb pojí, tedy že jsou si obě strany takového vztahu vědomy, že je ubytování sjednáno dočasně na dobu přesně vymezenou rezervačním systémem za podmínek, které hostitel předem specifikuje v nabídce takového pobytu, a za ceny, jíž jsou pokryty veškeré náklady s ubytováním spojené včetně energií a případné údržby jakékoliv podoby. Jak z judikatury, tak i ze samotného charakteru tohoto typu ubytování jasně vyplývá, že v případě ubytovaných uživatelů Airbnb nedochází k uspokojení potřeby bydlení a nic ani nenaznačuje tomu, že by to strany smlouvy zamýšlely.

Pakliže by nastala situace, nepochybně zcela výjimečná, za které by došlo prostřednictvím Airbnb k rezervaci nabízeného prostoru na dobu až několika měsíců a z následného jednání stran by vyplynula vůle tento pobyt případně prodlužovat aniž by bylo specifikováno, kolikrát k tomu dojde, bylo by hypoteticky možné uvažovat o tom, že by se takovýto vztah blížil podstatě nájmu a dopadala by na něj ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a domu. Taková podoba závazku sjednaného prostřednictvím platformy Airbnb, jímž by byla uspokojována bytová potřeba, je ale spíše záležitostí úvah, a jak vyplývá ze statistik společnosti, dle nichž průměrná délka jednoho pobytu trvá přibližně čtyři noci,[67] lze popsanou možnost v našem právním prostředí prakticky vyloučit.

---

[66] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.08.2021, čj. 6 Af 20/2020-32 [online]. *Městský soud v Praze* [cit. 20.10.2024] Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/msph/6-af-20-2020-32

[67] AIRBNB. *Airbnb Report on Travel & Living* [online]. [cit. 21.10.2024]. Dostupné z: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/05/Airbnb-Report-on-Travel-Living.pdf

Konečně, přihlédneme-li k unijní i vnitrostátní judikatuře, která dovozuje, že krátkodobým ubytováváním, jež se svou podobou blíží hotelové činnosti, není saturována bytová potřeba a zohledníme-li rovněž skutečnost, že se v několika případech soudy dokonce zabývaly přímo poskytovateli ubytování nabízeného na platformě Airbnb, musíme nevyhnutelně dospět k závěru, že mezi hosty a hostiteli, tedy osobami poskytujícími pobyty, vzniká totožný právní poměr jako mezi ubytovanými a ubytovateli a službou Airbnb zprostředkovaný pobyt tak zakládá vztah ubytování, jež musí být posuzován ve světle § 2326 a násl. občanského zákoníku.

3. Sousedské právo – kolize vlastnických práv

S poskytováním ubytování prostřednictvím platformy Airbnb je vzhledem k častému střídání návštěvníků ubytovacího prostoru, tedy ubytovaných, nevyhnutelně spjata řada negativních externalit, které dopadají zejména na stálé obyvatele okolních prostorů, tedy okolních bytů v bytových domech, či přilehlých rodinných domů ve vilových zástavbách. Zmíněná škála negativních externalit bude pro účely práce diferencována na externality přímé, tedy takové, které mají bezprostřední vliv na vlastnictví nemovitosti jimi dotčených osob, a na externality nepřímé, ovlivňující vlastnictví nemovitosti tím způsobem, že snižují kvalitu jeho užívání nebo jeho hodnotu na trhu. Východiskem této části je pak čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina"), který stanoví, že *„[v]lastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem[,]"* společně s § 1012 občanského zákoníku, dle něhož má *„[v]lastník [...] právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit."*

Ve spojitosti s provozováním ubytování prostřednictvím Airbnb bude v následujících části zapotřebí posoudit, kde leží hranice práva na nerušené vlastnictví a v návaznosti na to poté vyhodnotit, jaké možnosti právní ochrany zákon nabízí jednotlivcům a společenstvím vlastníků v případě překročení zmíněné hranice.

3.1. Přímé externality

Přímé negativní externality provozu ubytování prostřednictvím Airbnb spočívají v bezprostředních důsledcích, které působí na obyvatele okolních domů či bytových jednotek a které jsou zapříčiněny ubytovanými hosty. Myslitelné jsou v takových případech situace, kdy dochází k poškozování společných prostorů v bytových domech, nadměrnému hluku, vibracím či pronikání zápachu kouře z ubytovacího prostoru do okolí.

První skupinou externalit, jimž budeme věnovat pozornost, jsou imise, na něž cílí § 1013 občanského zákoníku, který lze spolu s § 1012 vnímat jako jeden z pilířů sousedského práva a v němž je uvedeno, že se *„[vlastník] 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*

[...].“ Je zároveň nezbytné uvést, že dle komentářové literatury[68] i ustálené judikatury není možné chápat výraz „pozemek“ sensu stricto, k čemuž se vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení sp. zn. Cdo 2066/2019 ze dne 17. prosince 2019, když uvedl, že z § 1175 a násl. *„plyne, že vlastník jednotky nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky užívání bytu a společných částí. Nejvyšší soud k výkladu § 1175 odst. 1 o. z. dovodil, že i v rámci bytového spoluvlastnictví lze aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou obecně pro obsah vlastnického práva (§ 1012 o. z.), případně speciálně pro imise (§ 1013 o. z.).“*[69] Imise lze tedy chápat jako dopady nějaké činnosti projevující se na sousedním pozemku rušeného vlastníka, mající původ na pozemku rušitele, přičemž není nutné, aby tyto pozemky byly v bezprostřední blízkosti.[70] Základní dělení imisí spočívá v rozlišení imisí přímých, jež jsou zákonem zakázány bez ohledu na jejich míru, pokud je neospravedlňuje zvláštní právní důvod, kupříkladu smlouva či věcné břemeno, a imisí nepřímých, které jsou zákonem zakázány při kumulativním naplnění dvou podmínek, tedy jsou-li nepřiměřené místním poměrům a zásadním způsobem omezují obvyklé užívání pozemku s ohledem na jeho lokalitu,[71] přičemž k jejich působení dochází za přičinění jejich přirozených vlastností. Dále lze imise dělit na materiální, které mají hmotnou podobu nebo projevují v důsledku působení hmotné síly (vibrace, otřesy, hluk) a na imateriální, jimiž je zasahováno do osobnostní sféry rušeného a kterým je poskytována ochrana jen v mimořádných případech, jsou-li tyto zásahy soustavné a zvlášť závažné,[72] přičemž některé z nich svou podstatou spíše zasahují do práva na ochranu osobnosti.[73] Kritici ubytovacích platforem typu Airbnb pak často upozorňují, že krátkodobé ubytovávání ve městech doprovází negativní externality pro jejich rezidenty spočívající v porušování místních předpisů a v rušivém chování zpravidla ve formě hluku.[74] Kromě toho lze z demonstrativního výčtu § 1013 OZ zmínit v kontextu ubytovávání ještě kouř a otřesy resp. vibrace.

Pokud jde o bytový dům, pojí se s provozováním Airbnb další negativní externality, mezi něž lze řadit nadměrné užívání společných prostorů, což se projevuje typicky ve vztahu k vyšším

[68] ROZEHNAL, Aleš. § 1013. In: KINDL, M.; ROZEHNAL. A. a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 645-646

[69] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2666/2017 [online]. *Nejvyšší soud* [cit. 22.10.2024]. Dostupné na: https://www.nsoud.cz

[70] ROZEHNAL, Aleš. § 1013. In: KINDL, M.; ROZEHNAL. A. a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 645-646

[71] SMOLKOVÁ, Michaela. Zákaz imisí. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1082-1085

[72] Ibidem

[73] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 152

[74] SEGU, Mariona; GARCIA-LÓPEZ, Miquel-àngel; JOFRE-MONSENY, Jordi; MARTÍNEZ-MAZZA, Rodrigo. *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*. [online]. Journal of urban economics. 2020, roč. 119, Dostupné z: https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278. [cit. 22.10.2024].

nákladům na údržbu domu, provozování výtahu, osvětlení společných prostorů, úklid a myslitelné je rovněž přímé poškozování společných prostorů ubytovanými hosty.

3.2. Nepřímé externality

Pro účely této práce se nepřímými negativními externalitami rozumí sekundární doprovodné projevy provozu ubytování prostřednictvím Airbnb, jimiž jsou dotčeny okolní nemovitosti rušených osob takovým způsobem, že za prvé dochází k poklesu jejich hodnoty nikoliv v přímém důsledku konkrétního poškození a za druhé ke snížení kvality jejich užívání, přičemž je současně nutné brát v úvahu i koncentraci poskytovaných ubytování v dané lokalitě.

Pokles hodnoty sousedních nemovitostí způsobený frekventovaným ubytováváním hostů je třeba vnímat spíše ve smyslu subjektivním, neboť nelze s jistotou určit konkrétní vliv nabídky Airbnb na cenu nemovitostí na trhu. Lze ale předpokládat, že v menších obcích s nižší koncentrací nabídek ubytování bude takový provoz představovat „vadu“ pro okolní nemovitosti a bude tak snižovat jejich hodnotu, neboť znamená zvýšené riziko myslitelných imisí, které v něm mají původ. Ve větších a turisticky atraktivních městech lze usuzovat, že bude tento efekt jednak vyvažován přirozeně větším množstvím imisí a rovněž tím, že přesun nabídky nemovitostí z trhu dlouhodobých nájmů na trh krátkodobých ubytování v určité míře snižuje dostupnost nemovitostí a zvyšuje tím jejich hodnotu, což kompenzuje znehodnocení rizikem častých imisí. Nelze přehlížet ani skutečnost, že provozování Airbnb má potenciál ve značné míře snížit též subjektivní hodnotu investice rušených osob do bytu či domu v případě, že se v něm dotčený vlastník hodlá usadit či založit rodinu.

Poskytování pobytů na platformě Airbnb taktéž přispívá ke snižování kvality užívání nemovitostí zvláště v turisticky vytížených oblastech tím, že se zvyšováním jejich množství dochází k proměně služeb v daném místě a zvyšování jejich cen.[75] Nezřídka kdy dochází současně k rozpadu sousedských komunit a narušení původních starousedlických vazeb, což je obdobně jako v ostatních zmíněných případech kvalita stěží vyčíslitelná a sama o sobě jistě nepostižitelná žalobou, nelze ale tvrdit, že by na mnoha místech nehrála svou roli.

3.3. Možnosti právní ochrany

Neboť z povahy věci vyplývá, že právní ochrana proti nepřímým negativním externalitám je obtížná, ba dokonce sotva představitelná, bude v této části věnována pozornost pouze právní

[75] SÝKORA, Jan. *Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023* [online]. Praha: IPR Praha. 2024. [cit. 22.10.2024] Dostupné z: https://iprpraha.cz/stranka/4348/v-praze-opet-narusta-pocet-airbnb-novela-zivnostenskeho-zakona-hlavnimu-mestu-umozni-jeho-regulaci

ochraně proti externalitám přímým, tedy imisím, zejména typickým pro provoz ubytování, poškození věci a zvýšeným nákladům na provozování společných prostorů v případě bytového domu.

3.3.1. Posesorní a petitorní žaloby

Provozem ubytování rušený vlastník či nájemce má v případě imisí přímých či imisí nepřiměřených místním poměrům možnost využít právní ochrany podáním žaloby posesorní či petitorní, konkrétně žaloby zápůrčí, přičemž využití jedné z nich nevylučuje domáhat se právní ochrany uplatněním druhé.[76]

V ohledu posesorní žaloby, tedy žaloby z rušené držby, nelze bez dalšího říci, že ji lze využít jako ochranu proti všem myslitelným imisím, neboť je pro její uplatnění nezbytné, aby jednání rušitele bylo svémocné, jinými slovy právem nedovolené, a současně mělo původ ve volním jednání rušitele, které však nemusí vědomě směřovat k rušení držby.[77] Posesorní žalobu může využít držitel vlastnického práva, případně detentor věci, je-li zároveň držitelem práva obligačního (např. nájemce)[78] v případě imisí přímých, které jednak těmto požadavkům rušení držby odpovídají a jednak jsou, jak bylo uvedeno, vždy zákonem zakázané. Poněkud sporné je posouzení otázky imisí nepřímých. Dvořák, Tomsová, Zvára (2014)[79] uvádí, že k rušení držby dochází za předpokladu, že jsou nepřímé imise nepřiměřené místním poměrům a současně podstatně omezují obvyklé užívání pozemku a je tedy zapotřebí vycházet z totožných hledisek, jako v případě petitorní žaloby dle § 1013 OZ. Jistý rozpor v komentářové literatuře však ilustruje Spáčil (2021)[80], který uvádí, že dle některých názorů nelze připustit posesorní žalobu na ochranu držby proti imisím, které bez dalšího přičinění ohrožují držbu působením přírodní síly. Zároveň však odkazuje na odbornou literaturu, která připouští ochranu držby proti imisím majícím hmotnou podstatu, jež spočívají v chování rušitele a současně zmiňuje, že nelze vyloučit ani ochranu proti imisím nehmotným, jejichž intenzita je natolik zjevná, že i bez dalšího zkoumání lze ve vztahu k držbě určit protiprávnost takového rušení.

[76] DVOŘÁK, Jan; TOMSOVÁ, Alena; ZVÁRA, Michael. Ochrana rušené držby. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 140-141

[77] SPÁČIL, Jiří. Žaloba na ochranu rušené držby. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 118-121

[78] Ibidem

[79] DVOŘÁK, Jan; TOMSOVÁ, Alena; ZVÁRA, Michael. Ochrana rušené držby. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 140-141

[80] SPÁČIL, Jiří. Žaloba na ochranu rušené držby. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 120

Smyslem posesorní žaloby je ochrana posledního faktického stavu. Žalobce se tak může domáhat, aby se rušitel zdržel rušení držby, ale rovněž aby obnovil poslední pokojný stav.[81]

Naproti tomu podstatou negatorní žaloby, k níž je aktivně legitimován rušený vlastník či kvalifikovaný držitel vlastnického práva, je ochrana subjektivního práva rušené osoby proti tomu, kdo do něj neoprávněně zasahuje, přičemž se zásadně nelze dovolávat toho, aby soud žalované osobě uložil něco aktivně konat.[82] Základním principem při hodnocení imisí je, že každý musí snést imise z běžného užívání věci. Nabude-li rušený vlastník dojmu, že je tato míra překročena, je aktivně legitimován k podání negatorní žaloby buď klasické dle § 1042 OZ v případě imisí přímých, kdy se nezkoumá jejich míra, či speciální dle § 1013 OZ za předpokladu, že se jedná o imise nepřímé a je nutné zohlednit jejich intenzitu.[83] Soud tak do jisté míry musí dotvářet hypotézu § 1013 a stanovit přiměřenou míru imisí s přihlédnutím k místním a druhovým poměrům, případně dalším relevantním okolnostem.[84] Lze tak zohlednit např. poměry individuální, které mohou vést soud k tomu, aby jako nepřiměřenou imisi kvalifikoval takové rušení, které by jí za běžných okolností nebylo.[85] To se typicky projevuje v situacích, kdy mají imise potenciál negativně ovlivňovat lidské zdraví, k čemuž Ústavní soud uvedl, že by právě ochrana života a zdraví měla mít v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny přednost před ochranou vlastnického práva.[86] Soudy by měly rovněž brát v potaz relevantní technické a veřejnoprávní předpisy které, jakkoliv mohou být zásadní, hrají v souladu s § 1 odst. 1 občanského zákoníku pouze pomocnou roli při výkladu. Nedojde-li však k jejich překročení, je nezbytné, aby byla nepřiměřenost imisí přesvědčivě odůvodněna poměry místními a druhovými.[87] Jde-li o rušenou osobu, nemůže být k její tíži skutečnost, že je zvýšená míra imisí na daném místě standardní záležitostí, případně že ke „standardizaci" imisí dochází jednáním většího množství rušitelů. Současně jí nemůže být na újmu ani to, že nepřiměřená míra imisí panovala již před nabytím vlastnictví či kvalifikované držby vlastnického práva, nejedná-li se o imise privilegované či takové, jež jsou ospravedlněny veřejným zájmem.[88]

---

[81] DVOŘÁK, Jan; TOMSOVÁ, Alena; ZVÁRA, Michael. Ochrana rušené držby. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 140-141

[82] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 154

[83] SMOLKOVÁ, Michaela. Zákaz imisí. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1082-1085

[84] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 153

[85] Ibidem

[86] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 156-157

[87] SMOLKOVÁ, Michaela. Zákaz imisí. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1082-1085

[88] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 153

Zaměříme-li se nyní na nejtypičtější z imisí doprovázející ubytování prostřednictvím Airbnb, tedy hluk, je nasnadě dále přiblížit okolnosti, které se s negatorní a do jisté míry i posesorní žalobou pojí a které mohou hrát v rámci úvahy soudu svou roli. V první řadě je pro úspěšné uplatnění žaloby zapotřebí, aby k rušení v době jejího podání již došlo resp. aby trvalo, či alespoň aby existovalo riziko, že se bude opakovat.[89] Žalovaným rušitelem může být jak vlastník objektu, z něhož imise pochází, tak kdokoliv jiný, kdo rušivou činnost v objektu vykonává, ledaže by tomu vlastník nemohl zabránit. Je tedy možné, aby negatorní žaloba byla podána v rámci bytového domu pouze mezi nájemci.[90] Vedle poměrů standardních pro konkrétní místo v daném čase se přihlíží rovněž k poměrům, které panují a jsou žádoucí v obdobném druhu lokalit či zařízení.[91] Patrně tak lze usoudit, že nepřiměřená míra hluku bude soudy vnímána odlišně v centru města a v kolonii rodinných domů. Současně je v případě hluku nezbytné posuzovat rovněž i denní dobu, kdy k němu dochází, jeho intenzitu a délku trvání a frekvenci s jakou k němu dochází. V případě Airbnb je pak zdrojem hluku typicky hlučná reprodukce hudby a s tím spojené vibrace, které mohou mít případně původ i v nepřiměřeném množství osob v objektu. Pokud pak dochází k překročení limitů hluku upravených v hygienickém předpisu, jedná se o imisi vždy, a to i v případě, že by byl pro dané místo obvyklý. S ohledem na současné poznatky o vlivu kvality spánku na zdraví člověka pak mohou nastat i situace, kdy hluk nemusí překračovat veřejnoprávní či hygienické předpisy, ale pro jiné své kvality bude danému místu nepřiměřený. Dokázat nepřiměřenost hluku lze pak několika způsoby, mezi něž patří například ohledání na místě samém, dále je možné vycházet i z výpovědí svědků, kteří v daném místě žijí, případně lze nadměrný hluk dokázat i znaleckým posudkem.[92] Konečně, jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. 22 Cdo 3799/2015, je *„[p]osouzení míry hluku v řízení o zdržení se obtěžování hlukem [...] otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znalecký posudkem či odborným vyjádřením.“*[93]

3.3.2. Žaloba na náhradu škody

V rámci otázky odpovědnosti ubytovatele za škodu způsobenou ubytovanými hosty je možné postihnout několik základních podob právních vztahů, které mohou mezi zúčastněnými osobami

[89] Ibidem
[90] ROZEHNAL, Aleš. § 1013. In: KINDL, M.; ROZEHNAL. A. a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 646
[91] SMOLKOVÁ, Michaela. Zákaz imisí. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1082-1085
[92] SPÁČIL, Jiří; DOBROVOLNÁ Eva; HRABÁNEK, Dušan. Omezení vlastnického práva – sousedské právo. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474).* Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 159
[93] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.01.2016, sp. zn. 22 Cdo 3799/2015 [online]. *Nejvyšší soud* [cit. 07.11.2023] Dostupné z: https://www.nsoud.cz

panovat v závislosti na tom, kde je Airbnb provozováno. Půjde-li o bytové domy, může být ubytovatelem vlastník bytové jednotky, případně její nájemce, v druhém případě může být ubytovacím prostorem rodinný dům.

Budeme-li tak v případě bytového spoluvlastnictví vycházet z § 1176 OZ, který uvádí, že je povinností vlastníka bytové jednotky, aby seznámil osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, s pravidly pro jeho správu a užívání společných částí a současně zajistil jejich dodržování, můžeme důvodně předpokládat že z této povinnosti vyplývá i odpovědnost za jejich případné porušení těmito třetími osobami, a tedy i odpovědnost za škodu, kterou způsobí, a to i za předpokladu, že se bude jednat o nájemce, který tyto prostory dále využívá k ubytovacím službám.[94]

Je-li ubytovacím prostorem rodinný dům, je z podstaty věci vyloučeno, aby ze strany ubytovaných osobo docházelo k poškozování společných prostorů. Hypoteticky je však možné, aby byly v důsledku opakovaného ubytovávání poškozovány okolní nemovitosti. I v takovém případě je patrně zákonem připuštěno, aby žaloba směřovala proti vlastníkovi provozujícímu ubytování, ačkoliv škodu způsobili jeho hosté a lze usuzovat, že je-li ubytování prostřednictvím Airbnb poskytováno živnostenským způsobem, jak bylo popsáno v předchozích kapitolách, dopadá na takové poměry § 2924 občanského zákoníku, dle něhož ten, *„[k]do provozuje závod nebo jiné zařízení sloužící k výdělečné činnosti, nahradí škodu vzniklou z provozu, ať již byla způsobena vlastní provozní činností, věcí při ní použitou nebo vlivem činnosti na okolí.“* Provozní činností se dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24.04.2013, sp. zn. 25 Cdo 4346/2011, rozumí *„soustavně prováděná činnost, která je organizována právnickou či fyzickou osobou (podnikatelem) v určitém provozu, tedy i když by nebyla vymezena v jejím předmětu činnosti, je součástí její faktické činnosti [...],“* jejíž vliv může spočívat mj. v působení fyzikálním či biologickém a jeho projevem mohou být i nejrůznější druhy imisí.[95] Lze tak uzavřít, že sousední vlastníci nemovitostí mohou vedle negatorní žaloby na ubytovali provozujícím Airbnb vymáhat i škodu, jež mu je v souvislosti s takovým provozem hosty způsobena.

3.3.3. Specifika právní ochrany společenství vlastníků

Možnosti právní ochrany, jež má společenství vlastníků (dále také „SVJ“), bylo-li založeno, k dispozici proti negativním externalitám plynoucím z provozu ubytování prostřednictvím Airbnb

[94] NOVOTNÝ, Marek. Povinnost řídit se pravidly pro správu domu. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 908

[95] PAŠEK, Martin. Škoda z provozní činnosti. In: PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 3050-3055

v rámci bytového spoluvlastnictví, nastínil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 15. března 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022. Zcela zásadním závěrem tohoto rozhodnutí je, že byť občanský zákoník přiznává společenství vlastníků jakožto právnické osobě jednak právní osobnost, tedy způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti a rovněž svéprávnost, čili způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, jsou tyto instituty vázány výlučně na jeho účel, jímž je dle § 1194 občanského zákoníku správa domu a pozemku. Současná podoba občanského zákoníku tak dle stanoviska Nejvyššího soudu neumožňuje, aby společenství vlastníků stanovami upravovalo práva a povinnosti svých členů nad rámec své zákonné působnosti a rovněž ani pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí nelze zasahovat do dispozičních práv jednotlivých vlastníků k jednotce. Za předpokladu, že by vlastník jednotky užíval byt v rozporu s účelem uvedeným v prohlášení ve smyslu § 1166 odst. 2 občanského zákoníku tak, že by v něm opakovaně poskytoval ubytování, čímž by rušil obvyklý pořádek v domě, má společenství vlastníků dle Nejvyššího soudu *„možnost postupovat podle § 1184 odst. 1 o. z. a navrhnout nucený prodej jednotky toho vlastníka, který přes písemnou výstrahu své povinnosti porušuje způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek […].“* Současně nelze v takové situaci vyloučit, aby se rušení vlastníci obrátili na soud a využili negatorní žaloby, k čemuž je aktivně legitimováno i samotné společenství vlastníků, což Nejvyšší soud potvrdil ve svém rozsudku ze dne 3. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017.

3.3.4. Specifika právní ochrany bytových družstev

Okrajem lze poukázat na zcela odlišné poměry bytových družstev, jejichž úpravu nalezneme v § 727 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), vyplývající ze skutečnosti, že mezi členy bytového družstva a bytovým družstvem panuje nájemní vztah a nájemní smlouvou či stanovami tak lze až na výjimku uvedenou v § 2274 OZ další pronajímání bytů za účelem krátkodobého ubytovávání vyloučit.

3.4. Komparace české a zahraniční právní úpravy imisí

Závěrem lze zmínit některé právní přístupy k imisím v některých ze zemí, jejichž metropolím bude věnována pozornost v souvislosti se snahami zákonodárců nastavit mantinely službám krátkodobého ubytování.

V Itálii jsou imise upraveny čl. 844 Codice Civile, který uvádí, že vlastník nesmí bránit imisím ze sousední nemovitosti, nepřekračují-li běžnou únosnost, v níž lze zohlednit i místní poměry.

Mimo imise snesitelné, jež nejsou zákonem postihovány, je tedy třeba rozlišovat imise, které tuto míru sice překračují, ale jejich činnost je povolená, podobně jako je tomu v případě privilegovaných imisí dle občanského zákoníku, či povolená není a je pak případně úlohu soudu, k čemuž mu Codice Civile poskytuje určitý návod, aby vyvážil protichůdné potřeby vlastníků. Zákon poskytuje vlastníku imisemi postiženého pozemku, aby se bránil dvěma způsoby, a to buď žalobou inhibiční, jejímž smyslem je odstranění příčiny imisí, či kompenzační dle článku 2043, cílící na obnovení případné škody. Mimo tyto možnosti nabízí článek 949 Codice Civile rušenému vlastníkovi užití negatorní žaloby, případně má podle článku 700 italského občanského soudního řádu („Codice di procedura civile“) možnost požádat soud o vydání předběžného opatření, hrozí-li mu bezprostřední a nenahraditelná újma kupříkladu na zdraví. Je tedy zřejmé, že byť je samotná úprava imisí v doslovném znění odlišná, nabízí italský právní řád obdobné možnosti právní ochrany jako občanský zákoník, tedy je možné vedle negatorní žaloby žalovat rušitele, aby odstranil původ imisí, na což směřuje v našem případě posesorní žaloba, či aby nahradil škody z imisí vzniklé, resp. je kompenzoval, k čemuž směřuje v našem právním prostředí žaloba na náhradu škody.

Zcela odlišná situace pak panuje v případě španělského Código Civil, který právní definici imisí neobsahuje a jejich úprava je roztříštěna do několika ustanovení, z nichž lze první nalézt ve článku 348 španělského občanského zákoníku, který zakotvuje obecnou zásadu, dle níž nesmí vlastník svým vlastnictvím omezovat jiné. Další náznaky odpovědnosti za imise lze nalézt v článku 591, který stanoví zákaz stavění studen, akvaduktů, kováren, stájí a jiných budov v blízkosti hranice pozemků a dále v článku 1908, jímž je upravena odpovědnost za škodu. Jedinou úpravu imisí včetně navazujících žalob obsahoval zákon č. 13/1990 z 9. července 1990, o negatorní žalobě, imisích, služebnostech a sousedských vztazích, jenž však pozbyl platnosti a jedinou ucelenou právní úpravou komplexně upravující sousedské právo tak je zákon č. 49/1960, jemuž bude věnována pozornost v následující části. Na rozdíl od italské úpravy lze v otázce imisí konstatovat minimální množství průsečíků s českým právním řádem a poukázat na skutečnost, že se španělská právní úprava vydává spíše cestou preventivní, která se projevuje i v poměrně široké působnosti společenství vlastníků právě v rámci zákona č. 49/1960.

4. Přístupy k omezení Airbnb

V důsledku celosvětového nárůstu cestovního ruchu a konstantně rostoucí poptávky na trhu s bydlením lze pozorovat snahy o regulaci platforem krátkodobého ubytovávání a jejich uživatelů. Země a samosprávy, jež jsou touto situací dotčeny nejvíce, se tak v zájmu ochrany dostupnosti bydlení uchylují k různým podobám omezujících opatření s cílem zamezit odčerpávání nemovitostí z trhu dlouhodobých pronájmů na trh komerčních pobytů cílících na uspokojení poptávky generované turismem.

4.1. Vnitrostátní přístup

Ačkoliv se Česká republika potýká s obdobnými potížemi jako turisticky nejvytíženější země západní Evropy a mezi lety 2022 a 2023 zaznamenala bezmála 40% nárůst v počtu přenocování nerezidentů, kteří využili platformy Airbnb, Booking aj., čímž se tyto hodnoty přiblížily době před pandemií,[96] nelze říci, že by k dnešnímu dni byla přijata ucelená právní úprava, která by na tento typ služeb cílila, byť lze samozřejmě poukázat na standardní povinnosti, které při živnostenském způsobu ubytovávání musí ubytovatelé dodržovat.[97] Pozornosti by však neměl uniknout vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č.159/1999 Sb. (dále též „vládní návrh"),[98] jímž Ministerstvo pro místní rozvoj reaguje na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2024/1028[99] a který, mimo skutečnost, že znamená změnu ve veřejnoprávním přístupu k fenoménu krátkodobých nájmů, má v blízké době potenciál zásadně ovlivnit institut ubytování jako takový. Smyslem vládního návrhu zákona je dle důvodové zprávy modernizace právní úpravy krátkodobého ubytovávání, jež neodpovídá současným trendům digitalizace ubytovacích služeb a je, jak důvodová zpráva připouští, administrativně náročná pro svou roztříštěnost v mnoha pramenech práva, což je jeden z důvodů motivujících ubytovatele setrvat v šedé zóně ekonomiky. Z hlediska soukromého práva je relevantní především záměr reagovat na negativní dopady rozmachu krátkodobého ubytovávání, mezi něž patří cenové deformace na trhu bydlení, gentrifikace částí

[96] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *On-line ubytovací platformy* [online]. ČSÚ [cit. 13.11.2024]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/online-ubytovaci-platformy

[97] Jedná se o povinnosti vyplývající ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, č. 565/1990 Sb, o místních poplatcích, č. 589/1990 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, č. 541/2020 Sb., o odpadech a případně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů. Dále je nutné, aby ubytovatel respektoval povinnosti vyplývající ze stavebního zákona, hygienické požadavky a pravidla požární ochrany.

[98] Úřad vlády České republiky. Návrh zákona, kterým se mění zákon č.159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. Dostupné z: https://odok.cz/portal/veklep/material/KORNCUCDSZK4/

[99] Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1028 ze dne 11. dubna 2024 o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724.

měst, mísení turistických a rezidenčních funkcí, narušování soukromí rezidentů, úbytky bytových fondů, rušení nočního klidu, zvýšené hladiny hluku, zvýšený výskyt odpadků, nepořádek v domech apod. Za tímto účelem návrh zákona předpokládá vznik centrálního registru ubytovacích zařízení, jednotek pro ubytování a ubytovaných osob, do něhož ubytovatelé mají mít povinnost zaregistrovat poskytované ubytovací jednotky, čemuž má dále odpovídat povinnost zprostředkovatelů neinzerovat nabídky ubytování, jež nejsou zaregistrovány. Zcela zásadní změnou je však podstatné rozšíření pravomoci obcí, které mají dle odůvodnění bodu 44 vládního návrhu získat možnost nařízením regulovat poskytování ubytování v bytech a bytových domech na svém území, a to buď omezením počtu osob, které mohou být v bytě ubytovány, omezením počtu dní v roce, během něhož ubytování lze poskytovat, či stanovením období v roce, během něhož nesmí být ubytování poskytováno vůbec.

Jde-li o vymáhání veřejnoprávních předpisů, jedinou pokutu ve výši 20 000 Kč udělil v České republice za nedodržování veřejnoprávních předpisů, konkrétně spáchání přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, Úřad městské části Praha 1 z důvodu poskytování ubytovacích služeb v rozporu účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, kterou následně potvrdil Magistrát hl. m. Prahy rozhodnutím č. j. MHMP 1003279/2021.[100]

4.2. Příklady zahraničních regulací

Neboť je rozmach poskytování krátkodobých pobytů celosvětovým trendem, jehož dopady se nevyhnuly žádné ze světových metropolí, bude dále ilustrováno, jakým způsobem k možnostem regulace přistupují turisticky nejvytíženější destinace západní Evropy.

4.2.1. Vídeň

Provozování krátkodobého ubytování ve Vídni je omezeno řadou předpisů, a to jak veřejnoprávních, tak i těch, které mají původ v právu soukromém. V případě soukromoprávních omezení lze poukázat na možnost pronajímatelů smluvně vyloučit další pronajímání nájemcem v nájemní smlouvě, což je možnost, kterou využívá město Vídeň ve vztahu k nájemcům obecních bytů. Rovněž lze poukázat na rozhodnutí rakouského nejvyššího soudu OGH 5 Ob 59/14h ze dne 23. dubna 2014, který ve svém rozhodnutí uvedl, že změny v účelu užívání bytu vyžadují souhlas

[100] Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č. j. MHMP 1003279/2021 ze dne 29.07.2021 [online]. Portál hlavního města Prahy [cit. 27.11.2024]. Dostupné z: https://eud.praha.eu/pub/deska/6000004/4/6000003%23MHMPAWO0A020%23MHMP0BOYC8KJ%230/6000003%23MHMPAWO0A020%23MHMP0BOYC8KJ/přestupek_anonymizovany.pdf

všech členů společenství vlastníků a je tomu tak i v případě, pokud změna spočívá v turistickém využití bytu namísto obytného.[101]

V ohledu předpisů veřejnoprávních lze poukázat na nedávnou novelu rakouského stavebního zákona z roku 2023, jíž bylo omezeno komerční využívání bytů ke krátkodobému ubytování v celé Vídni tím způsobem, že není dle § 7a v obytných zónách možné ubytování poskytovat bez příslušného povolení, přesáhne-li počet dní takových krátkodobých pronájmů v souhrnu 90 dní v roce. Mimo daňových povinností a mimo povinnost hradit místní poplatky je nutné, aby měli poskytovatelé turistických ubytování rovněž odpovídající živnostenské oprávnění v závislosti na počtu lůžek a doplňkových službách. Vedle toho mají hostitelé povinnost vést evidenci svých hostů a sdělovat městu Vídeň statistické údaje o jejich počtu a délce pobytu.[102]

4.2.2. Berlín

Mnohem striktněji omezuje možnost poskytovat obydlí k nebytovým účelům město Berlín. Obecně platí, že lze obytné prostory využívat k poskytování krátkodobého ubytování pouze na základě povolení uděleného příslušným obvodním úřadem, jehož předpokladem je žádost prokazující, že soukromé zájmy vlastníka převažují nad veřejným zájmem zachování konkrétního obytného prostoru. Hlavní obydlí vlastníka lze pronajímat k nebytovým účelům pouze v jeho nepřítomnosti tak, aby nedošlo k narušení jeho charakteru hlavního bydliště, či tak, že bude za účelem krátkodobých pobytů pronajímáno nejvýše 49 % celkové obytné plochy. V takovém případě má dotčený vlastník pouze oznamovací povinnost vůči příslušnému správnímu orgánu za účelem získání registračního čísla, které je nezbytné zveřejnit i v rámci inzerce na internetových portálech. Vedlejší obytné prostory lze využít k rekreačním účelům maximálně na 90 dní v roce.[103]

4.2.3. Řím

Na provozovatele ubytování ve městě Řím dopadá široká škála právních předpisů, které lze členit na prameny celostátní, které mj. upravují povinnosti daňové a ohlašovací, dále prameny regionu Lazio, zejm. regionální nařízení č. 8 ze dne 7. srpna 2015, nové předpisy pro nehotelové ubytování („Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere“) a zákon č. 13 z 6. srpna

[101] STADT WIEN. *Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke* [online]. Vídeň, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z: https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#vermieten

[102] Ibidem

[103] STADT BERLIN. *Ferienwohnungsvermietung - Zeitweise Vermietung der Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung beantragen* [online]. Berlín, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z : https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/

2007, o organizaci lazijského turistického systému („Organizzazione del sistema turistico laziale“) a předpisy města Řím týkající se norem hygienických, stavebních, či poplatků. Stěžejním předpisem je regionální nařízení č. 8, které v článku 7 definuje rekreační domy a byty („Case e appartamenti per vacanze“) a v článku 9 pak tzv. bed&breakfast zařízení, v jejichž případě se předvídá využití propagačně-marketingových nástrojů prostřednictvím elektronických platforem spravovaných třetími stranami. V obou případech lze takové ubytování provozovat podnikatelským i nepodnikatelským způsobem. Za předpokladu, že je ubytování provozováno podnikatelským způsobem, má poskytovatel oznamovací povinnost vůči městskému úřadu pro cestovní ruch a případně vůči správci v rámci daného obydlí. Mimo splnění detailních požadavků na obydlí týkajících se rozlohy poskytovaných pokojů, značení požárních cest, ceníku či péče o hosty, obecně platí, že v krátkodobě pronajímaném prostoru nemůže vlastník trvale pobývat a lze jej poskytovat maximálně na 90 dní v roce.[104]

4.2.4. Barcelona

Zaměříme-li se nejprve na soukromoprávní možnosti omezování dočasného ubytovávání v měřítku celého Španělska, je vhodné odkázat na nedávné rozhodnutí španělského nejvyššího soudu („Tribunal Supremo“) č. 1232/2024 ze dne 25. září 2024,[105] který se vyjadřoval k zákonným podmínkám omezení krátkodobých pronájmů ze strany společenství vlastníků („comunidad de propietarios“). Konkrétně se soud zabýval výkladem čl. 17 odst. 12 zákona č. 49/1960, o horizontálním spoluvlastnictví nemovitostí („Ley sobre Propiedad Horizontal“), který umožňuje, aby schůze vlastníků („Junta de propietarios“) přijala třípětinovou většinou všech vlastníků, jimž náleží třípětinový podíl ze spoluvlastnictví, usnesení, kterým může podmínit či omezit využívání jednotek ke krátkodobému pronajímání, jak je definuje zákon č. 29/1994, o nájmu městských nemovitostí („Ley de Arrendamientos Urbanos“) ve čl. 5 písm. e). Stěžejní otázkou bylo, zda je možné chápat pojmy omezení a podmínění v tom smyslu, že jejich konečným výsledkem může být i úplný zákaz dočasného poskytování celé zařízené a vybavené jednotky ve stavu umožňujícím její okamžité využívání, nabízené nebo propagované prostřednictvím kanálů turistické nabídky za účelem dosažení zisku, přijatý společenstvím vlastníků. Jak vyplývá z výkladu španělského nejvyššího soudu, pojem omezení je možné chápat jako stanovení hranice

[104] ROMA CAPITALE. *FAQ - Domande frequenti sulle Attività Ricettive* [online]. Řím, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z: https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF123012

[105] Rozhodnutí španělského nejvyššího soudu ze dne 25.09.2024, č. 1232/2024, ROJ: 4790/2024 [online]. *Tribunal Supremo* [cit. 26.11.2024] Dostupné z: https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e30fb318f4752bfca0a8778d75e36f0d/20241016

či rozsahu práva, jejímž maximem může být i úplný zákaz, který lze v kontextu zamezení turistickým pronájmům chápat jako legitimní, neboť dle soudu nemění obsah vlastnického práva, jelikož pravomoc vlastníků vymezit užívání svých bytů není všeobjímající. Aby takové omezení bylo účinné, a tedy závazné pro všechny členy společenství včetně těch, kteří hlasovali proti jeho přijetí, je dle soudu třeba, aby bylo uvedeno ve stanovách a v případě, že má být účinné i vůči třetím osobám, musí být zapsáno do katastru nemovitostí. Totožná kvalifikovaná většina je mimo uvedené možnosti omezení vlastníka zapotřebí i v případě, že dle čl. 17 odst. 12 Ley sobre Propiedad Horizontal dojde k navýšení podílu na společných nákladech u těch bytů, kde je krátkodobé ubytovávání provozováno, přičemž nemůže dojít k navýšení o více než 20 %.

V reakci na opětovný růst trhu s turistickým ubytováním přijalo Katalánské autonomní společenství nařízení č. 3/2023, o naléhavých opatřeních týkajících se režimu územního plánování pro turistické ubytování („Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico“).[106] Aby se tak dle důvodové zprávy zajistil přístup občanů k trvalému bydlení, zamezilo se masovému turismu a negativním dopadům, které jsou s ním spojeny včetně předpokládaného poklesu nabídky dlouhodobého bydlení, byl přijat režim, dle něhož je předchozí povolení udělované na dobu pěti let předpokladem pro využití obydlí ke krátkodobému ubytovávání v oblastech s nízkou dostupností bydlení.

Jde-li konečně o pravidla pro poskytování krátkodobých ubytování v Barceloně, je povinností vlastníka obydlí informovat městskou radu o záměru využívat nemovitost k takovým účelům. Jsou-li splněny veškeré zákonné předpoklady včetně předpisů o územním plánování, správní orgán udělí povolení byt využívat ke krátkodobému ubytování a přiřadí nemovitosti číslo v katalánském turistickém registru (NIRTC), které je vlastník povinen umístit v poskytovaném prostoru. V případě, že by náležitosti pro provozování turistického ubytování naplněny nebyly, má správní orgán možnost vykázat ubytované hosty z obydlí a uzavřít jej z důvodu nelegální činnosti.[107]

4.2.5. Srovnání vnitrostátní a zahraniční úpravy

Porovnáme-li právní prameny cílící na poskytovatele ubytování v zahraničí s úpravou vnitrostátní, je přes značné rozdíly patrné, že v každé z dílčích zemí, ač je turistický ruch v dotčených metropolích obdobný jako v hlavním městě Praze, zareagoval zákonodárce

[106] Nařízení Katalánského autonomního společenství č. 3/2023 ze dne 7.11.2023 o o naléhavých opatřeních týkajících se režimu územního plánování pro turistické ubytování („Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico“) [online]. Publikováno v BOE číslo 5, 5. ledna 2024, s. 1557-1567. [cit. 26.11.2024] Dostupné z: https://www.boe.es/buscar/doc.php?lang=en&id=BOE-A-2024-281

[107] BARCELONA. *Ajuntament de Barcelona - Cercador de pisos* [online]. Barcelona, 2024. [cit. 26.11.2024] Dostupné z: https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/en

na rostoucí trend krátkodobých pronájmů s citelně větším předstihem, než je tomu v České republice, která doposud nemá úpravu, jež by cílila na tento druh výdělečné činnosti. Mimo standardních veřejnoprávních předpisů, které se týkají typicky stavebních, hygienických a požárních norem, stojí za pozornost odchylka týkající se pravomocí společenství vlastníků, které má možnost např. v Rakousku či Španělsku zamezit turistickému pronajímání v rámci dané nemovitosti, což je oblast působnosti, kterou český právní řád společenstvím nepřiznává.

5. Proporcionalita omezování Airbnb

Vezmeme-li v potaz tempo, s jakým společnosti zprostředkovávající krátkodobá ubytování proměnily trh ubytovacích služeb a jejich samotnou podobu, musíme nevyhnutelně dospět k otázce, zdali tradiční právní instituty, jejichž počátky sahají až k samotným kořenům evropského kontinentálního práva, představují dostatečný nástroj právní ochrany pro udržení rovnováhy v sousedských poměrech, či zda je třeba právní ochranu negativně dotčených osob posílit o další alternativy.

Neboť současný vývoj v oblasti právní úpravy cílící na krátkodobá ubytování nasvědčuje, že evropské i vnitrostátní zákonodárství považuje dostupné nástroje ochrany proti rušivým vlivům ubytovávání jako nedostatečné, bude pozornost věnována soudnímu rozhodnutí, které znamenalo značný posun ve vnímání, jak lze právo podnikat omezit a následně novele zákona č.159/1999 Sb., jejíž soulad s evropským právem byl posuzován právě ve světle rozsudku SDEU.[108]

5.1. Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris

V úvodu je vhodné připomenout, že tímto rozhodnutím Soudní dvůr Evropské unie připustil možnost podmínit provozování krátkodobého ubytování povolením a případnou kompenzací v zájmu ochrany dostupnosti bydlení a sociální rozmanitosti. Byť je nesporné, že se problematika dostupnosti bydlení týká prakticky všech zemí Evropské unie, je třeba zvážit, nakolik je legitimní řešit ji cestou omezování svobody podnikání. Současně si nelze nevšimnout několika diskutabilních momentů v argumentaci SDEU, které legitimitě takových zásahů nenapomáhají a které jsou i ze strany odborné veřejnosti Soudnímu dvoru vyčítány. Poukázat lze tak na skutečnost, že nutnost kompenzace v podobě povinnosti poskytnout současně s ubytováním další prostor k dlouhodobému bydlení je diskriminační vůči živnostníkům, kteří na rozdíl od profesionálních ubytovatelů nedisponují prostředky, kterými tuto povinnost mohou splnit. Jedná se kupříkladu o vlastníky, kteří prostor, jenž k ubytování poskytují, zdědili a další využívají k vlastnímu bydlení. Ti bývají k provozování ubytovacích služeb často motivováni riziky, které představuje intenzivní zákonná ochrana nájemců. Současně nelze beze vší pochybnosti tvrdit příčinnou souvislost mezi nedostupným bydlením a ubytovacími službami. Trhy krátkodobého a dlouhodobého ubytování nejsou nutně spojenými nádobami a není jisté, že omezení ubytovatelů bude znamenat stabilní navýšení nabídky na trhu dlouhodobých nájmů. Nadto nejsou zohledněny ani pozitivní přínosy ubytovacích služeb spočívající ve vzniku pracovních pozic spojených

[108] Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 22.09.2020 ve spojených věcech C-724/18 a C-727/18 [online]. *Soudní dvůr Evropské unie* [cit. 18.11.2024]. Dostupné z: https://eur-lex.europa.eu

s cestovním ruchem. Soudní dvůr dle kritiky navíc nepřistupuje k ochraně hospodářských práv jednotlivců se stejnou pečlivostí, s jakou přistupuje k právu na dostupné bydlení a je minimálně sporné, aby odkazem na ochranu základních práv fakticky docházelo k jejich omezování. V argumentaci SDEU kladený důraz na sociální diverzitu jako hodnotu, kterou je třeba chránit, je na poli evropského práva přístupem zcela novým, jehož dopady nejsou zřejmé. Konečně, Soudní dvůr v zájmu předcházení libovůle ze strany samospráv poskytuje v evropském měřítku nástroj, který k ní může přispívat a pro ubytovatele tak může znamenat riziko, že se stanou rukojmími benevolence svých zastupitelů. Argumentace, že samosprávy nejlépe znají místní poměry a proto mají mít možnost ubytovávání v zájmu ochrany dlouhodobého bydlení omezit je natolik vágní, že pod ní lze podřadit omezení prakticky jakéhokoliv charakteru.[109]

5.2. Novela zákona č. 159/1999 Sb.

V důvodové zprávě k vládnímu návrhu změn zákona č. 159/1999 Sb. Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí, že závěry rozsudku SDEU ve věci Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général près la cour d'appel de Paris jsou relevantní *„pro navrhovanou možnost obcí vydat za účelem regulace soustředěného turistického ruchu s ohledem na veřejný pořádek, bezpečnost, ochranu životního a městského prostředí, zachování národního historického dědictví a zachování funkce bydlení v bytových domech nařízení obce, kterým v obci nebo její části omezí poskytování ubytované v jednotce definované v nařízení a to časově nebo počtem osob."* Dále zákonodárce uvádí, že má tento mechanismus umožnit obcím reagovat na úbytek bytového fondu, gentrifikaci a tradiční problémy, kterými je rušení nočního klidu, zvýšené hladiny hluku, narušování soukromí, či snížení bezpečnosti.[110]

Domnívám se, že o legitimitě zavedení možnosti zákazu krátkodobého ubytování samosprávami za účelem dosažení některého z vyjmenovaných cílů lze důvodně pochybovat. Předně je diskutabilní, zda má úloha samospráv zahrnovat vedle jejich tradičních funkcí i roli jakéhosi moderátora vstupujícího do soukromoprávních resp. sousedských poměrů, třebaže se tyto poměry v daném místě vyznačují častými spory mezi zúčastněnými osobami. Zaměříme-li se v první řadě na škálu projevů, jimž se soukromoprávní cestou nelze bránit, tedy oblast bezpečnosti, dostupnosti bydlení, či rušení nočního klidu, musíme se vypořádat s otázkou, nakolik

[109] HATZOPOULOS, VASSILIS, Disarming Airbnb – Dismantling the Services Directive? Cali Apartments. *Common Market Law Review* [online]. 2021, vol. 58, issue 3, s. 905-928 [cit. 17.11.2024] Dostupné z: https://kluwerlawonline.com/journalarticle/Common+Market+Law+Review/58.3/COLA2021054

[110] Úřad vlády České republiky. Návrh zákona, kterým se mění zákon č.159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. Dostupné z: https://odok.cz/portal/veklep/material/KORNCUCDSZK4/

je proporcionální, aby řešení těchto do značné míry celospolečenských problémů šlo k tíži soukromých fyzických a právnických osob prostřednictvím omezení jejich svobody podnikání zaručené Listinou. Argumentace spočívající v nutnosti přispět tímto omezením k bezpečnosti obyvatel je dle mého názoru zjevně nesprávná, neboť, jak opakovaně uvádí závěry Institutu pro hospodářství a mír, mj. zohledňující trestnou činnost,[111] Česká republika patří mezi celosvětově nejbezpečnější země a ani data Českého statistického úřadu[112] nenasvědčují, že by se rostoucí trend krátkodobého ubytovávání propisoval do množství páchané kriminality. Pokud jde o nedostupnost bydlení, nejen že nebylo vyčísleno, jakou konkrétní měrou trh krátkodobého ubytování přispívá k jejímu prohlubování, lze především jen stěží předpokládat, že jednotky tisíc ubytovatelů mají potenciál kompenzovat systémový problém, který mnohdy panoval již před rozmachem tohoto typu živnosti a že řešení ve skutečnosti nespočívá v opatřeních méně omezujících jednotlivce, která mohou mít charakter snížení administrativní zátěže obyvatel v rámci stavebního řízení. Ostatně nelze ani určit, nakolik je míra hluku v obcích zapříčiněná živnostenskou činností ubytovatelů a neexistují důkazy, že by s jejich omezením měla ustat. Bylo by absurdní předpokládat, že je levná cena ubytování provozovaného neprofesionálními ubytovateli hlavní motivací turistů přijíždět do nejpopulárnějších turistických destinací v České republice. Byť nelze přehlížet negativní dopady cestovního ruchu spojené se sociálně-kulturními proměnami v historických částech turisticky atraktivních měst, domnívám se, že ani tomuto aspektu nelze zabránit omezením dispozičních práv k nemovitostem.

Dalším úskalím vládního návrhu změny zákona č. 159/1999 Sb. je, že přestože dle důvodové zprávy zohlednil soulad s evropským právem a s evropskou judikaturou, nereflektuje dostatečně závěry, ke kterým SDEU ve věci C-724/18 dospěl a podobně jako soudní dvůr dokonce ani nereflektuje rizika, která může předmětné rozšíření pravomocí samospráv přinést. Soudní dvůr Evropské unie dospěl k závěru, že omezení práva pronajímat nemovitost za účelem krátkodobého ubytovávání navázáním na povolení ze strany samosprávy a případnou kompenzaci, je ospravedlnitelné právě proto, že je takovým postupem v daném místě a čase předcházeno prohlubování nedostupnosti dlouhodobého bydlení. Na tento závěr však vládní návrh v současné podobě nikterak nereaguje, když ani v odůvodnění nepředvídá přijetí prováděcího předpisu, který by pravomoc obcí zásadně omezit dispoziční práva jednotlivců vázal na objektivní podmínky panující v dané lokalitě. Podobně jako Soudní dvůr se nevypořádává ani s rizikem korupce, které taková úprava přináší. V krajních případech je tak myslitelné, že se navrhovaná úprava stane

[111] Zprávy IEP za jednotlivé roky jsou dostupné z: https://www.economicsandpeace.org/reports/
[112] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *On-line ubytovací platformy* [online]. ČSÚ [cit. 18.11.2024]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/kriminalita

nástrojem libovůle zastupitelstev v případě řešení místních sporů, a to zvlášť s ohledem na nadprůměrné množství rozlohou i počtem obyvatel malých obcí, které se v republice nachází.[113] Mimo to znamená i snížení právní jistoty adresátů, neboť se minimálně v rámci hlavního města najde mnoho případů, kdy by v důsledku takového zákona na jedné straně ulice mohly panovat odlišné podmínky provozování předmětné živnosti než na straně protější.

Neboť není smyslem ani ambicí této práce hodnotit přínosy předmětné novely v oblasti efektivity výběru daní či kontroly dodržování veřejnoprávních předpisů, bude pozornost věnována čistě dopadům na soukromoprávní poměry a předcházení sousedským konfliktům. Budeme-li tak vycházet z vlastní argumentace zákonodárce obsažené v důvodové zprávě, do níž se promítá koneckonců i argumentace Soudního dvora, dospějeme k závěru, že ačkoliv je výslovně uvedena stěžejní kvalita samospráv spočívající v jejich nepopiratelné znalosti místních poměrů, nebyly patrně v této souvislosti zohledněny i méně invazivní možnosti zásahu do vlastnických práv spočívající v úpravě pramenů soukromoprávních. Znalost místních poměrů je totiž vlastností, kterou mimo orgány samosprávy disponují ještě spíše samotné sousedské komunity a v rámci bytových domů, na něž úprava dopadá, jsou to pak přímo rezidenti sdružující se ve společenstvích vlastníků bytových jednotek. Domnívám se, že není žádoucí, aby stát či samosprávy narovnávaly nerovné soukromoprávní poměry vrchnostenskými zásahy, neboť lze stěží předpokládat, že se tím rovnováhy skutečně docílí. Jelikož není v silách žádného zastupitele znát poměry každého bytového domu, na které má omezení cílit, soudím, že ne rozšiřováním působnosti obcí, nýbrž rozšířením zákonných možností úpravy poměrů v domě, jimiž disponují společenství vlastníků, lze dospět k zamýšlenému cíli.

5.3. Občanskoprávní úprava společenství vlastníků de lege ferenda

Jak bylo uvedeno, Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 15. března 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022 ozřejmil, že do působnosti společenství vlastníků, resp. shromáždění jako jeho nejvyššího orgánu, nespadá dle § 1208 občanského zákoníku právo stanovami omezit práva vlastníků vyplývající z vlastnictví jednotky. V situaci, kdy vlastník jednotky využívá byt k provozování živnosti spočívající v ubytovacích službách v rozporu s v prohlášení uvedeným účelem, nabízí se okolním vlastníkům několik alternativ, jimiž se můžou proti rušení bránit. V první řadě mají možnost rušení nočního klidu a nadměrný hluk ze strany hostů řešit s policií, což však není alternativa, která dlouhodobě přispívala k jejich nerušenému vlastnictví. Další obrana proti zneužití vlastnictví spočívá v negatorní žalobě, jež může být podána, jak již bylo zmíněno,

[113] Rozlohou nejmenší obec, Závist, má 136 obyvatel. Obec s nejmenším počtem obyvatel, Vysoká Lhota, má 15 obyvatel.

konkrétním rušeným vlastníkem či společenstvím. Poslední alternativou je postup vyplývající z § 1184 odst. 1 občanského zákoníku, kterým může společenství vlastníků navrhnout nucený *„prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.“* Je zřejmé, že poslední z uvedených alternativ je variantou zjevně radikální a lze tak předpokládat zdrženlivost jak ze strany společenství vlastníků, tak ze strany projednávajícího soudu. V případě úspěšného uplatnění negatorní žaloby je na žalovaném vlastníkovi, jakými kroky dalšímu rušení zabrání. Považuje-li je rušený vlastník či společenství za nedostatečné, má možnost navrhnout, aby soud rušiteli dle § 351 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též „OSŘ“) uložil pokutu, jež však připadá státu.

Domnívám se, že z praktického hlediska tak zákon poskytuje obyvatelům bytových domů možnosti ochrany, které jsou buď příliš razantní, nebo naopak nepředstavují přiměřenou satisfakci. Z tohoto důvodu věřím, že je-li úmyslem zákonodárce skutečně předcházet rušení rezidentů trvale žijících v bytových domech, je vhodnější alternativou úprava působnosti společenství vlastníků v občanském zákoníku některým z následujících způsobů.

Vycházeje z rozhodnutí Nejvyššího soudu rozsudku ze dne 15. března 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022, dle něhož nemůže společenství vlastníků zasahovat do vlastnických práv k bytům *jednotlivých* vlastníků prostřednictvím stanov, kdy se na takové rozhodnutí hledí, jako by nebylo přijato, tedy jako na nulitní, jsem toho názoru, že nejvhodnější a k dispozičním právům vlastníků nejcitlivější variantou je rozšíření působnosti společenství vlastníků vymezené § 1208 o rozhodnutí společenství, jímž by v bytovém domě bylo zakázáno využívat veškeré bytové jednotky k poskytování ubytovacích služeb dle přílohy č. 4 k živnostenskému zákonu. Současně s tím lze uvažovat, že je vhodné, aby účinky změny stanov představující zásah do vlastnických práv členů, kteří ubytovací služby již provozují, působily pro futuru k momentu, kdy by došlo k převodu vlastnického práva k dotčené jednotce, což by bylo obligatorně zapisováno do katastru nemovitostí. Pokud by se totiž změna stanov v opačném případě projevovala s účinky ex nunc, lze usuzovat, že by zákona úprava neobstála v testu proporcionality. Další hypotetickou možností, budeme-li vykládat § 1184 v souladu s principem a maiori ad minus, je rozšíření předmětného ustanovení o možnost návrhu na zákaz provozování ubytovacích služeb v dotčené jednotce, neboť by tato změna znamenala snadnější dokazování skutečnosti, že nebyla přijata odpovídající opatření k jejímu dodržení, než tomu je u negatorní žaloby. Současně se jeví jako účelné, aby zmíněné možnosti rozšíření působnosti společenství vlastníků v zájmu flexibility uspořádání sousedských poměrů byly doplněny o výslovnou možnost disproporční úpravy podílu na společných výdajích těch členů, kteří své jednotky využívají k ubytovacím službám. V obou případech je však

nezbytné, aby k přijetí takové změny stanov byla nezbytná kvalifikovaná většina hlasů členů společenství a aby navýšení záloh bylo limitováno maximální procentuální hranicí.

5.4. Efektivita a proporcionalita současné právní úpravy

Pokusím-li se tedy se zacílením na problematiku krátkodobých ubytování z hlediska efektivity a proporcionality zhodnotit současný právní stav panující v českém prostředí, je v první řadě třeba konstatovat, že právní nástroje, které právní prameny subjektům práva poskytují, jsou patrně nedostatečné. Jelikož přirozeně neexistuje žádný průzkum, který by vyhodnocoval oblíbenost žalob mezi rušenými vlastníky, nezbývá než poukázat na neutichající stížnosti spojené s hlukem a přestupky ve velkých městech, zejména v Praze, které jsou přičítány masovému turismu a které se často projevují i v rámci bytových domů, kde jsou ubytovací služby poskytovány. V souvislosti s tímto zjevným, byť z hlediska četnosti právních sporů nezmapovaným problémem, lze poukázat na iniciativu městské části Praha 1 s názvem Chci se v klidu vyspat či na Spolek za snesitelné bydlení v centru Prahy.

Budeme-li vycházet z představy, že by existovaly soukromoprávní alternativy ochrany, které by bylo možné využívat dostatečně efektivně, lze předpokládat, že by veřejná debata o omezování krátkodobého ubytování nenabírala na intenzitě a zřejmě by tento problém neeskaloval do takové míry, aby se do jeho řešení vložilo Ministerstvo pro místní rozvoj a hlavní město Praha včetně jednotlivých městských částí. Jestliže bychom uvažovali, proč tomu tak je, lze zmínit, že právo nabízí svým adresátům značně důrazné prostředky spočívající pouze v možnosti soudního sporu a je poměrně přirozené, že laik neznalý práva tuto možnost využije pouze v krajním případě. Dovolím si poznamenat, že je svým způsobem absurdní, že jsou v práci zmíněné žaloby jediným formálním nástrojem ochrany v ohledu něčeho tak všedního, jako je sousedské soužití. Soudím tak, že neefektivita soukromého práva spočívá právě v tom, že optikou adresátů nabízí pouze nejzazší možná řešení.

Zhodnotíme-li tak proporcionalitu mechanismů právní ochrany proti negativním externalitám souvisejícím s poskytováním krátkodobých pobytů, domnívám se, že je současná úprava ne zcela proporcionální vůči výkonem cizího vlastnictví rušeným osobám, byť jí lze dosáhnout zamýšleného výsledku. K takovému závěru jsem veden několikrát zmíněnou skutečností, že soukromé právo nenabízí mírnější alternativy právní obrany, než žalobu posesorní, negatorní či na nucený prodej, kterou má k dispozici společenství vlastníků a jak bylo nastíněno v předchozí kapitole, lze si představit i méně razantní úpravu, k níž nabízí inspiraci několik nikterak vzdálených zemí Evropské unie. Současně lze v této úvaze také zohlednit, že provozovatelé

krátkodobého ubytování mohou s ohledem na výnosnost této činnosti disponovat prostředky, které rušené osoby mohou demotivovat v případném záměru bránit se soudní cestou.

Zjevně neefektivní je pak snaha regulovat krátkodobá ubytování veřejnoprávní cestou, což ilustruje i skutečnost, že navzdory široké škále veřejnoprávních předpisů z oblasti živnostenského či stavebního práva, byla doposud uložena pouze jediná pokuta za jejich nedodržení. Jde-li o nutnost rekolaudace bytu určeného k bydlení pro účely ubytovacích služeb, stěží lze předpokládat, že taková povinnost do značné míry nevyplývá z čirého formalismu a že obydlí vhodná k trvalému bydlení nenaplňují současně standardy prostorů určených ke krátkodobým pobytům. Z hlediska efektivity vymáhání veřejnoprávních předpisů dle mého názoru ze samotné podstaty věci vyplývá, že je pro stát či samosprávy zásadně úspornější poskytnout obyvatelům bytových domů právní prostředky, jimiž mohou flexibilně upravit poměry mezi sebou, představuje-li současný stav nadměrné rušení jejich vlastnictví, namísto toho, aby byla vrchnostensky přijímána další a další omezení, na jejichž dohled je následně nutné vynakládat další peněžní prostředky. Má-li být tato snaha ospravedlněna veřejným zájmem na dostupném bydlení a bezpečnosti, nezbývá než oponovat tím, že bezpečnost obyvatel se s ubytovacími službami prokazatelně nesnížila a ubytovací služby zprostředkovávané internetovými platformami jsou samy o sobě jen stěží příčinou klesající dostupnosti bydlení. Ostatně nelze taktéž předpokládat, ani zásadní vliv na hluk ve veřejném prostoru v nočních hodinách, neboť krátkodobá ubytování poskytována drobnými živnostníky nejsou páteří cestovního ruchu a pro neefektivní vymáhání předpisů o nočním klidu není přiměřené plošně omezovat vlastníky v jejich dispozičních právech. Jako nesprávný vnímám i argument o narovnání tržního prostředí aplikováním totožných předpisů, jež musí dodržovat hromadná ubytovací zařízení, na drobné živnostníky provozující ubytovací služby, neboť takový přístup nezohledňuje rozsah poskytovaných služeb a je stěží přiměřené, aby na takový druh činnosti byly kladeny stejné nároky jako na činnost hotelů a hotelových řetězců.

Bylo-li řečeno, že současná úprava ve své celistvosti neposkytuje dostatečnou ochranu osobám rušeným ubytovacími službami, nemohu závěrem než uvést, že navrhované změny zákona č.159/1999 Sb. představují v nynější podobě excesivní zásah do vlastnických práv zaručených Listinou a protiústavní zásah do svobody podnikání, který není přesvědčivě ospravedlněn veřejným zájmem. Zjevnou neproporcionalitu vládního návrhu spatřuji především ve skutečnosti, že zákonodárce rezignoval na mírnější alternativy regulace ubytovacích činností provozovaných drobnými živnostníky optimalizací soukromoprávních předpisů a zvolil nejkrajnější z možných variant, totiž variantu úplného zákazu závislou na uvážení samospráv.

Závěr

Je zjevné, že služba Airbnb prošla za dobu své existence zásadním vývojem, s nímž došlo i k proměně služeb, které jsou jejím prostřednictvím nabízeny. Jak práce ozřejmila, v našem právním prostředí znamená tato změna posun od příležitostného sdíleného ubytování, které dnes tvoří zanedbatelný fragment celé škály realizovaných pobytů, k profesionalizaci ubytovatelů, kteří se svými hosty vstupují do právního poměru občanským zákoníkem definovaného jako ubytování. Ustalující se právní praxe jednoznačně poukazuje na to, že tímto vztahem není saturována bytová potřeba a nelze tak hovořit o tradiční podobě nájmu, což potvrzují prakticky všechna soudní rozhodnutí.

Ačkoliv současný právní řád stále poskytuje dostačující rámec pro tento druh závazku, k jehož smluvnímu uzavření dochází na zprostředkovatelských internetových platformách, je patrné, že v jistém ohledu nedokázalo tuzemské soukromé právo udržet krok s proměnami v sousedských poměrech, k nimž došlo v důsledku expanze cestovního ruchu. Ostatně nelze zapomínat, že je sousedské právo odvětvím, které za posledních sto let neprodělalo zásadní změny a svým adresátům nabízí varianty právní ochrany, které mohly být efektivní v době, kdy spory vyplývající z kolidujících vlastnických práv nebyly zdaleka tak četné a jejich řešení mohlo spočívat v prosté domluvě. Na jedné straně stojící zájem na nerušeném vlastnictví tak není aktuálně možné prosazovat vůči svobodě podnikání dostatečně flexibilními právními nástroji.

První alternativou řešení tohoto stavu, jejíž soulad s evropským právem potvrdil Soudní dvůr Evropské unie, je varianta veřejnoprávního podmínění či omezení ubytovacích služeb, která v konečném důsledku může znamenat i jejich úplný zákaz. Byť nelze odhlédnout od negativních externalit, jimiž trpí rezidenti v bezprostředním okolí obydlí, ve kterém jsou ubytovací služby poskytovány, je přinejmenším sporné, nakolik je toto řešení proporcionální, neboť jím dochází k omezení dispozičních práv a svobody podnikání bez ohledu na individuální okolnosti provozu této výdělečné činnosti a nad míru, která by byla přesvědčivě obhájena veřejným zájmem.

Druhá možnost spočívá v zákonném rozšíření soukromoprávních prostředků o opatření, jimiž mohou adresáti práva pružně reagovat na nadměrné rušení svého vlastnictví tím způsobem, že mohou vedle uplatnění dostupných posesorních či petitorních žalob v rámci společenství vlastníků kvalifikovanou většinou zakotvit povinnost kompenzace výdělečné činnosti, která je původem rušení, případně tuto činnost v relevantní shodě zcela vyloučit.

Přestože lze v zahraničních právních řádech zpravidla pozorovat kombinaci obou zmíněných přístupů, domnívám se, že jsou to právě instrumenty soukromého práva, které umožňují v daném místě a čase adekvátně reagovat na intenzitu, s jakou k rušení vlastnického práva dochází, neboť

představují citlivější zásah do Listinou zaručené svobody podnikání a dispozičních práv už jen z toho důvodu, že je nelze využít plošně na konkrétní druh činnosti.

Navzdory tomu, že v České republice doposud nebyla přijata úprava, kterou by zákonodárce cílil na provozování krátkodobého ubytování poskytovaného prostřednictvím platforem typu Airbnb, je v celoevropském měřítku zřetelné, že se na rostoucí trend decentralizovaných ubytovacích služeb snaží legislativa odpovědět důraznými opatřeními, jejichž přiměřenost je poněkud diskutabilní. Z toho důvodu soudím, že je třeba k tendenci regulace krátkodobých nájmů přistupovat nanejvýš obezřetně a s rozvahou, neboť zpravidla nelze očekávat, že by zákonodárná moc reflektovala již přijaté regulace a vydala se cestou mírnější.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-638-9

KINDL, Milan; ROZEHNAL, Aleš a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář. 2. svazek.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, ISBN: 978-80-7380-742-9

PETROV, J., VÝTISK. M, BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, ISBN: 978-80-7400-747-7

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN: 978-80-7400-803-0

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, ISBN: 978-80-7598-757-0

PICHRT, J., BOHÁČ, R., MORÁVEK, J. (eds.) *Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, ISBN: 978-80-7552-874-2

2. Seznam použitých vnitrostátních zdrojů

DOLEŽAL, Marek; JIRSA, Jaromír; NOVOTNÝ Michal; TRÁVNÍKOVÁ Blanka a kol. *Občanský zákoník. Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání* [online]. CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 03.09.2024]. Dostupné z: https://next.codexis.cz/komentare-liberis/kniha/LT104623

CZECHTOURISM. *Návštěvnost HUZ - podrobná data 2012-2024 Q* [online]. Tourdata.cz, 2024 [cit. 15.09.2024]. Dostupné z: https://tourdata.cz/data/navstevnost-huz-2012-2022/

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *On-line ubytovací platformy* [online]. ČSÚ [cit. 13.11.2024]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/online-ubytovaci-platformy

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [ČSÚ]. *On-line ubytovací platformy* [online]. ČSÚ [cit. 18.11.2024]. Dostupné z: https://csu.gov.cz/kriminalita

SÝKORA, Jan. *Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023* [online]. Praha: IPR Praha. 2024. [cit. 15.09.2024] Dostupné z: https://iprpraha.cz/stranka/4348/v-praze-opet-narusta-pocet-airbnb-novela-zivnostenskeho-zakona-hlavnimu-mestu-umozni-jeho-regulaci

3. Seznam použitých mezinárodních zdrojů

AIRBNB. *Obchodní podmínky*. [online]. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/2908

AIRBNB. *Servisní poplatky Airbnb*. [online]. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/1857

AIRBNB. *Airbnb Report on Travel & Living* [online]. [cit. 21.10.2024]. Dostupné z: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/05/Airbnb-Report-on-Travel-Living.pdf

STADT WIEN. *Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke* [online]. Vídeň, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z: https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#vermieten

STADT BERLIN. *Ferienwohnungsvermietung - Zeitweise Vermietung der Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung beantragen* [online]. Berlín, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z : https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/

ROMA CAPITALE. *FAQ - Domande frequenti sulle Attività Ricettive* [online]. Řím, 2024. [cit. 25.11.2024] Dostupné z: https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF123012

BARCELONA. *Ajuntament de Barcelona - Cercador de pisos* [online]. Barcelona, 2024. [cit. 26.11.2024] Dostupné z: https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/en

4. Seznam použitých právních předpisů

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech

Všeobecná deklarace lidských práv

Evropská sociální charta

Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě

Šestá směrnice Rady 77/388/EHS ze dne 17. května 1977 o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu.

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/31/ES ze dne 8. června 2000 o některých právních aspektech služeb informační společnosti, zejména elektronického obchodu, na vnitřním trhu (směrnice o elektronickém obchodu).

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/123/ES ze dne 12. prosince 2006 o službách na vnitřním trhu.

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností.
Návrh zákona, kterým se mění zákon č.159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
Italský občanský zákoník, Codice civile
Španělský občanský zákoník, Código civil

5. Seznam použité judikatury a správních rozhodnutí

Rozsudek kasačního soudu v Paříži č. 195 FP-PLRC ze dne 18.02.2021
Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 22.09.2020 ve věcech C-724/18 a C-727/18
Nález Ústavního soudu ze dne 12.03.2001, II. ÚS 544/2000
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21.11.2023, sp. zn. 26 Cdo 239/2023
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.08.2021, čj. 6 Af 20/2020-32
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2666/2017
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.01.2016, sp. zn. 22 Cdo 3799/2015
Rozsudek Městského soud v Praze ze dne 08.09.2022, sp. zn. 36 Co 114/2022
Usnesení Nejvyššího soud ze dne 21.11.2023, sp. zn. 26 Cdo 239/2023
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.12.2019, sp. zn. Cdo 2066/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.04.2013, sp. zn. 25 Cdo 4346/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.03.2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03.04.2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017
Rozhodnutí rakouského nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2014, OGH 5 Ob 59/14h
Rozhodnutí španělského nejvyššího soudu ze dne 25.09.2024, ROJ: 4790/2024

6. Odborné články

ADAMIAK, Czesław. Current state and development of Airbnb acommodation offer in 167 countries. Current Issues in Tourism [online]. 25:19 s. 3131-3149. [cit. 14.09.2024]. Dostupné z: https://doi.org.ezproxy.is.cuni.cz/10.1080/13683500.2019.1696758

HATZOPOULOS, VASSILIS, Disarming Airbnb – Dismantling the Services Directive? Cali Apartments. *Common Market Law Review* [online]. 2021, vol. 58, issue 3, s. 905-928 [cit. 17.11.2024] Dostupné z: https://kluwerlawonline.com/journalarticle/Common+Market+Law+Review/58.3/COLA2021054

SEGU, Mariona; GARCIA-LÓPEZ, Miquel-àngel; JOFRE-MONSENY, Jordi; MARTÍNEZ-MAZZA, Rodrigo. *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*. [online]. Journal of urban economics. 2020, roč. 119, Dostupné z: https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278. [cit. 22.10.2024].