

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
k rukám ministra
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

IDDS: 26iaava

Vyřizuje: Martin Jandura

Datum: 21.8.2024

BYDLENÍ NEBO ZAJIŠTOVÁNÍ RODINNÉ REKREACE VE STAVBÁCH URČENÝCH PRO POSKYTOVÁNÍ UBYTOVACÍCH SLUŽEB

Vážení,

jménem města Špindlerův Mlýn, IČO: 00278343, se sídlem orgánů Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn se na Vás obracím v návaznosti na potřebu vyhotovení metodické pomůcky nebo vyhotovení návrhu novely/novel příslušných zákonů či vyhlášek, kterými by se řešilo bydlení či zajišťování rodinné rekreace ve stavbách určených pro poskytování ubytovacích služeb.

Naše město (a jak je patrné z přílohy tohoto dopisu tak i další územně samosprávné celky, které se k tomu dopisu připojily) je dotčeno roky neřešeným trendem, kdy jsou v ubytovacích zařízení, tj. *stavbách, které byly umístěny, stavebně povoleny a kolaudovány jako hotely či penziony*, prohlášením vlastníka vymezeny jednotky a ty jsou prodány jako samostatné nemovité věci různým osobám. Dané jednotky jsou katastrálními úřady v katastru nemovitostí většinou označeny jako *jiné nebytové prostory* s poukazem na to, že se jedná o tzv. ubytovací jednotky (viz § 3 písm. d) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). Existují však i případy, kdy jsou v rámci ubytovacího zařízení v katastru nemovitostí zapsány přímo byty. Nezanedbatelnou většinu takových jednotek kupují podnikatelé (zejména, ale nikoliv výlučně s.r.o.) s tím, že ještě využijí odpočtu daně z přidané hodnoty a odepisování hmotného majetku, tj. mají je zařazeny v obchodním majetku. Diskutabilní z našeho pohledu je už jen to, zda takový výdaj je daňově uznatelný, neboť daný hmotný majetek podle našeho přesvědčení velmi často ani neslouží k dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. K tomuto závěru nás vede to, že vlastník takové jednotky v případě dotazu našeho městského úřadu za účelem kontroly výběru místního poplatku z pobytu předkládá evidenční knihu nevyplněnou o žádné údaje fyzické osoby (viz § 3g zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích) a tvrdí, že ještě nikoho za úplatu neubytoval. To samé se však týká i fyzických osob, které takové ubytovací jednotky kupují, aniž by měly zřízeno živnostenské oprávnění pro volnou živnost Ubytovací služby.

Víme, že Vaše ministerstvo vytvořilo Metodickou pomůcku nazvanou *Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení*, ale ta se týká zcela opačného problému, a proto tomu přizpůsobuje i instrukce pro stavební, živnostenské a jiné úřady. Zde je situace komplikovanější v tom, že veřejně nelze dohledat, že by vlastník ubytovací jednotku nabízel k ubytování (protože jí vlastně ani nenabízí) a v případě kontroly stavebního úřadu, zaměřené na to, zda je ubytovací jednotka užívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím, je zjištěno, že je soubor místností zařízen stejným nábytkem a spotřebiči jaké by v něm byly umístěny, i kdyby se jednalo o součást hotelu/pensionu, který poskytuje apartmánové pokoje (tj. s hygienickým zařízením a kuchyňskou linkou). Na dotaz stavebního úřadu pak vlastník jednotky v ubytovacím zařízení odpoví, že ho k bydlení ani rodinné rekreaci nevyužívá, ale s ubytováváním veřejnosti za úplaty ještě nezačal a že podnikat je jeho právo a nikoliv povinnost.

Uvedený trend způsobuje hlavně následující:

- *nedostatek možností k ubytování turistů na území města a s tím spojený růst cen ubytování v zařízeních, které k tomuto účelu ještě slouží;*
- *odliv občanů města z území z důvodu nedostatku pracovních příležitostí ve službách (nejen v ubytovacích zařízeních, ale i obchodních provozovnách pro turisty) a zdražení jejich nákladů na bydlení a obecně žití v území;*
- *nerovnoměrné vytížení dopravní a technické infrastruktury města, kdy v exponovaných měsících (červenec, srpen, prosinec, leden a únor) je ve například v našem městě 12-15.000 návštěvníků, ale občanů města je pouze okolo 1.000, a přesto takto naddimenzovanou a tedy drahou infrastrukturu musí udržovat, opravovat, ale také modernizovat z vlastních prostředků,*
- *neplacení místního poplatku z pobytu vlastníky jednotek v ubytovacích zařízeních z důvodu, že tvrdí, že nikoho zatím neubytovali,*
- *v případě nezařazení zdanitelné jednotky do obchodního majetku podnikatele (skupina Z) placení daně z nemovitých věcí v nižší sazbě než v případě zdanitelných jednotek pro bydlení (skupina R) a staveb pro ostatní druhy podnikání (skupina O),*
- *nižší daňové příjmy obcí dle zákona o rozpočtovém určení daní.*
- *nižší výběr DPH v případě, že bytovou jednotku v ubytovacím zařízení kupuje právnická osoba*
- *nemožnost místní samosprávy ovlivnit prostřednictvím územního plánu rozvoj obce, kdy není v tuto chvíli prakticky možné povolit výstavbu ubytovacího zařízení bez rizika vzniku „bytového domu“ a zároveň skutečnost, že dříve postavená ubytovací zařízení jsou na bytové domy měněna.*

Osobně vnímáme největší problém v tom, že stavba ubytovacího zařízení vůbec právně jde rozdělit na jednotlivé právně samostatné věci, tj. jednotky. Ostatně podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené a výslovně je uvedeno, že stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
2. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;

Podle našeho názoru rozdělením takové stavby hotelu nebo penzionu na (ubytovací) jednotky ztrácí taková stavba povahu stavby, kde je poskytováno ubytování, protože přestanou být poskytovány služby s ubytováním spojené (typicky recepce, úklidové služby jednotlivých pokojů, stravovací služby, atd.) a tím, že dojde k vymezení jednotek se z daného objektu stává dům bytový, protože vlastníci v něm uspokojují jen své bytové potřeby, resp. potřeby zajištění své rodinné rekreace.

Otázkou na Vás tedy je, zda by tedy neměla být nově připravovanou vyhláškou, která nahradí vyhlášku o obecných požadavcích na využívání území, vytvořena další kategorie staveb ubytovacích zařízení, např. apartmánové ubytovací zařízení, pro které by bylo výslovně stanoveno, že obsahuje jednotlivé provozované ubytovací jednotky, a to i bez společných služeb pro ubytování, a naopak by k ostatním druhům ubytovacích zařízení bylo výslovně stanoveno, že vymezení na jednotlivé jednotky neumožňují. Obce a města by se pak mohly rozhodnout, zda tuto kategorii staveb svým územním plánem v území umožní a kde. To by si samozřejmě vyžádalo i provázání s katastrální vyhláškou, kdy by katastrální úřady musely začít kontrolovat kategorii takových ubytovacích zařízení.

Zdůrazňujeme, že nejen naše město, ale i stát tím přichází o podstatné příjmy (z *místních poplatků z pobytu, daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, daně z nemovitých věcí*). Je tedy otázkou pro Vás, jak uvedené řešit, neboť pokud bude zachována možnost z hotelu/penzionu jako celku udělat jednotlivé nemovité věci, které svou existenci popírají povahu ubytovacího zařízení, pak by stát měl prosadit novelu právních předpisů, která bude zaměřena na kontrolu toho, zda s takovou nemovitou věcí určenou pro podnikání, vlastník skutečně podniká a zda jen nevyužívá možnosti, jak si pořídit majetek a uplatnit si ho jako daňově uznatelný náklad. **Tento trend jen prohlubuje odliv občanů z turisticky významných lokalit a ve svém konečném důsledku způsobuje škody na národním turistickém ruchu!** Stane se, že zahraniční turisté přestanou daná místa navštěvovat ze zcela jednoduchého důvodu = nebudou se mít kde ubytovat, protože ze všech hotelů/pensionů se postupně stanou jen „druhé domovy a chaty“ občanů jiných měst a navíc obce a města, která postupně ztrácejí příjmy, postupně přestanou financovat obnovu a rozvoj veřejného prostranství ke zvýšení turistické atraktivnosti.

Vaše ministerstvo je tak jediné, které díky své působnosti a také odbornosti dokáže tomuto negativnímu trendu začít bránit, a proto se na Vás s výše popsaným problémem a prosbou k řešení nyní obracíme.

Děkujeme za Váš čas a předem i za reakci, s pozdravem

Město Špindlerův Mlýn
Martin Jandura, starosta