

FENOMÉN SDÍLENÉ EKONOMIKY A GDPR V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

Jak bylo řečeno i v úvodu kapitoly Právo, rok 2017 byl v oblasti práva nemovitostí jednoznačně legislativně významný, a to především díky dokončení dlouho připravované novely stavebního zákona, která by mohla částečně zjednodušit realitní praxi. Kromě legislativních změn v tradičních oblastech je však nutné vyzdvihnout i dva relativně nové fenomény, které se realitního světa také výrazně dotýkají.

První oblastí je právní regulace sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí. Ačkoli je sdílená ekonomika v České republice prozatím poměrně novým konceptem, je o ní v poslední době náležitě slyšet. Co si lze představit pod pojmem sdílené ekonomiky? Obecně lze říci, že se jedná o ekonomický model založený na sdílení, výměnách či půjčování zboží nebo služeb.¹ Daný pojem je skloňován především v souvislosti s internetovými platformami, na nichž jsou nabízeny služby krátkodobého či dlouhodobějšího ubytování/pronájmu nemovitostí nebo sdílení automobilů. Tento způsob sdílení nebo výměny zboží či služeb je nejčastěji zajišťován prostřednictvím elektronických platforem, kde se setkává nabídka s poptávkou.²

PRÁVNÍ REGULACE MODELU INTERNETOVÝCH PLATFORM UBYTOVACÍCH SLUŽEB

Aktuálně nejpobulárnějším projevem sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí je využívání služeb internetových platforem nabízejících nebo zprostředkovávajících ubytovací služby (často se hovoří spíše o krátkodobých pronájmech). Jejich obliba je na vzestupu nejen v České republice a v Evropě, ale jedná se i o celosvětový trend. Z toho plyne potřeba regulovat sdílenou ekonomiku v oblasti realit nejen v České republice, ale i v celé Evropské unii.

Na evropské úrovni je sdílená ekonomika upravena prostřednictvím tzv. soft law³, což znamená, že tato regulace není prozatím zcela právně vymahatelná a má spíše doporučující charakter. Vzhledem ke vzrůstající oblibě tohoto fenoménu a uživatelské přívětivosti internetových platforem ale můžeme očekávat, že Evropská unie dá před pouhými doporučeními do budoucna přednost závaznější regulaci.

Aby bylo možné sdílenou ekonomiku v oblasti realit regulovat, je nezbytné si ujasnit, kde končí sdílená ekonomika a začíná již podnikání vlastníků nemovitostí. Fungování platform je vlastně tříprvkové: (a) vlastníci nemovitosti (poskytovatel) poskytuje přes platformu svoji nemovitost ke krátkodobému ubytování, (b) uživatel přes platformu

využije příslušnou ubytovací službu, a (c) platforma funguje jako zprostředkovatel, který propojuje nabídku vlastníků s poptávkou uživatelů.⁴

K regulaci činnosti soukromých osob uskutečňované prostřednictvím platform sdílené ekonomiky by mělo být přístupováno obezřetně. Soukromé osoby, které prostřednictvím internetových platforem na peer-to-peer bázi nabízejí své služby/nemovitosti pouze příležitostně, by neměly být bez dalšího považovány za profesionální poskytovatele těchto služeb.⁵

Naopak ti vlastníci nemovitostí, kteří sice využívají internetových platforem sdílené ekonomiky, ale svoje ekonomické aktivity uskutečňují soustavně a za účelem dosažení zisku, budou zřejmě podnikateli ve smyslu občanského práva. Jejich činnost jakožto podnikání bude podléhat příslušným právním předpisům, přestože je realizována přes příslušné platformy.

Výkon podnikatelské činnosti však s sebou nese nejen významné právní (zejména s ohledem na živnostenský zákon), ale i daňové důsledky. Na podzim roku 2017 vydala finanční správa⁶ informaci k daňovému posouzení poskytovatelů služeb prostřednictvím internetových platforem, kde mimo jiné konstatovala, že zprostředkované ubytovací služby považuje na základě jejich charakteru spíše za ubytovací služby, nikoliv za nájem. Osoby, které poskytují své služby ubytování prostřednictvím internetových platforem, uskutečňují ekonomickou činnost, a proto jsou, pokud splní zákonné parametry (především požadovaný obrát), dle názoru finanční správy povinnými osobami k dani z přidané hodnoty.

Jelikož jejich činnost naplňuje znaky podnikání, podléhají příjmy jak fyzických, tak i právnických osob příslušné dani z příjmů.⁷ Pokud by byly subjekty nabízející služby krátkodobého ubytování prostřednictvím internetových platforem považovány za podnikatele, je v takovém případě rovněž nezbytné zajistit soulad jejich činnosti s pravidly EU a českého práva týkajícími se ochrany spotřebitele. Především by pak spotřebitelé měli podléhat vysokému stupni ochrany před nekalými obchodními praktikami.⁸

Obtížným úkolem regulace platform sdílené ekonomiky v rámci Evropy však bude nalezení rovnováhy mezi zájmem na zachování jednotných standardů napříč členskými státy EU a zájmu na ochra-

¹ Dostupné online: <http://www.oecd.org/cfe/tourism/oecd-tourism-trends-and-policies-20767773.htm>.

² Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

³ Například Opinion of the European Economic and Social Committee on the 'Sharing economy and self-regulation' ((2016/C 303/05), Opinion of the European Economic and Social Committee on 'The functional economy' (own-initiative opinion) (OJ C 75, 10. 3. 2017) nebo Discussion Draft of a Directive on Online Intermediary Platforms (EuCML, 2016, č. 4, s. 164).

⁴ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

⁵ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

⁶ Dostupné online: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujících-ubytování-pres-internet-8799>.

⁷ Dostupné online: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujících-ubytování-pres-internet-8799>.

⁸ Sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů ze dne 2. 6. 2016, COM(2016) 356 final.

ně a zohlednění specifického charakteru příslušné lokality. Jako nastupující trend, který by mohl pomoci řešit tuto otázku, se ukazuje snaha jednotlivých evropských velkoměst o vlastní, lokální regulaci parametrů poskytování ubytovacích služeb prostřednictvím těchto internetových platforem. Především Praha, kde je růst takových nabízených ubytovacích kapacit v rámci České republiky nejvýraznější, by se mohla inspirovat například některými omezeními, která v této souvislosti byla přijata v zahraničí (například v Londýně či v Paříži⁹), limitujícími počet dnů, po které mohou vlastníci nemovitostí své objekty k účelům krátkodobého ubytování nabízet.

GDPR SE TÝKÁ I TRHU NEMOVITOSTÍ

Dalším aktuálně diskutovaným tématem jsou dopady nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů, „GDPR“), na oblast developmentu a realit. GDPR přináší změnu regulace v oblasti osobních údajů a nabude účinnosti již 25. května 2018. Dotkne se významně i subjektů poskytujících své služby v oblasti realit, které pracují s osobními údaji. GDPR přináší více práv pro jednotlivce, přičemž nárůstu práv pak nutně odpovídá zvýšení rozsahu povinností zpracovatelů a správců osobních údajů. V některých případech vznikne také povinnost jmenovat uvnitř společnosti tzv. pověřence pro ochranu osobních údajů nebo si jej zajistit externě.

Významnou novinkou je rovněž oznamovací povinnost v případě porušení zabezpečení osobních údajů, a to jak dozorovému úřadu, tak v závažných případech i subjektu, o němž jsou údaje zpracovávány. Záměrem těchto ustanovení je, aby případné úniky osobních údajů nebyly oznamovány až s odstupem delšího času poté, co nastaly, jako se tak stávalo v minulosti.

Dle GDPR bude muset správce ohlásit porušení zabezpečení osobních údajů Úřadu pro ochranu osobních údajů bez zbytečného odkla-

du, a pokud možno do 72 hodin od okamžiku, kdy se o něm dozvěděl. V některých závažných případech, zejména v případě, že takový případ bude mít za následek vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob, oznámí správce toto porušení bez zbytečného odkladu subjektu údajů, pokud se neuplatní podmínky, za kterých GDPR takové oznámení subjektu údajů nepožaduje.

Vzhledem ke komplexnosti procesů souvisejících s ochranou osobních údajů a výši sankcí, které GDPR zavádí za nedodržení pravidel pro nakládání s nimi, lze doporučit všem povinným subjektům důslednou přípravu. Přívětivým řešením může pro některé subjekty v takové situaci představovat kvalifikovaná analýza činností příslušného subjektu a následně stanovení opatření k zajištění souladu s GDPR, případně lze též uvažovat o zajištění externího pověřence pro ochranu osobních údajů i v případě, že by dle GDPR nebylo jeho jmenování pro příslušný subjekt povinné.

V důsledku zvýšení povinností na straně povinných subjektů dochází též k posílení pravomocí dohledových orgánů, které budou moci pod vedením jednoho z vnitrostátních úřadů vést společné postupy, včetně společných šetření a společných donucovacích opatření ve více členských státech. Povinnosti uložené GDPR jsou zajištěny přísněji než ve stávající úpravě – za nesplnění povinností uložených GDPR může být uložena správní pokuta až do výše 20 000 000 EUR anebo, pokud se jedná o podnik, až do výše 4% celkového ročního obrátu celosvětově za předchozí rozpočtový rok – rozhodná je vyšší částka.

Koncept uplatňování sdílené ekonomiky v oblasti nemovitostí na českém trhu pravděpodobně čekají v blízké budoucnosti změny, ať už půjde o lokální regulaci, nebo změny přicházející z Evropské unie. S účinností GDPR pak přibudou podnikatelům v oblasti nemovitostí nové povinnosti, s nimiž se rovněž budou muset vypořádat.

MGR. DANIELA KOZÁKOVÁ
HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

ENGLISH SUMMARY

YEAR 2018: PHENOMENON OF THE COLLABORATIVE ECONOMY AND OF THE GDPR IN THE REAL ESTATE SECTOR

- In terms of legislation, last year was significantly important in the area of real estate law, mainly due to the completion of a long-awaited amendment to the Building Act that could partially simplify real estate practice. In addition to legislative changes in traditional areas, it is also necessary to point out two relatively new phenomena that also affect the real estate world.
- The first area is legal regulation of the collaborative (sharing) economy in the real estate sector. In general, it is an economic model based on sharing, exchanging or lending goods or services. This concept is mainly based on online platforms offering short- or long-term property accommodation/rentals or car-sharing services.
- Another issue currently being discussed is the impact of Regulation (EC) No 2016/679 of the European Parliament and of the Council on the protection of individuals with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data and repealing Directive 95/46/EC (General Personal Data Protection Regulation), (“GDPR”) on development and real estate.

⁹ Dostupné online: [http://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document.html?reference=EPRS_BRI\(2017\)595897](http://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document.html?reference=EPRS_BRI(2017)595897).