

Společenství vlastníků Evropská 530/26

**Jednání na téma poskytování
ubytovacích služeb v objektu
Evropská 530/26, Praha 6**

Klubovna, (24.8.2017) 18.9.2017 16:00

Motto jednání:

**„Nemůžeme zavádět
svévolně pravidla
řízená jednou osobou.“**

Zdroj: FŠ, mail z 11.7.2017 10:42; doplněna diakritika

Časová posloupnost

- bytový dům postaven 1929/1930
- řada rodin bydlí od začátku v x-té generaci
- privatizace během roku 2008
- privatizace J7 někdy 2011/2012
- rozdělení J7 na J7 a J29 s kolaudací 2014
- provozování Airbnb od 6/2016 (?)
- rozpory od 1/2017, především s RFID

Subjekty v místě

**Společenství vlastníků Evropská 530/26,
IČ 28438256, Péče o nemovitost**

Šípek a spol. s.r.o., IČ 01853538,

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
živnostenského zákona

Filip Šípek, IČ 74286501,

Univerzální administrativní činnosti

otázka 1

Předmět změny

- jiný (nový) způsob využívání společných prostor podnikatelským subjektem
- zatím bez legislativní úpravy na úrovni Evropy, ČR i jednotlivých společenství

SVJ se týkají především dva aspekty:

- finanční – příspěvek na služby na osobu
- bezpečnostní – znehodnocení stávajícího systému ochrany (IPC, zámky, RFID + kódy)

Právní rámec

- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů
- zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Právní rámec

1. Smlouva o nájmu (§ 2201 a násl. občanského zákoníku)
2. Smlouva o nájmu bytu nebo domu (§ 2235 a násl. občanského zákoníku)
3. Smlouva o ubytování, resp. smlouva o přechodném nájmu (§ 2326 a násl. občanského zákoníku)

Podle odborníků patří Airbnb pod 3.

otázka 2

Právní rámec

Pokud jde o činnost soustavnou, je zapotřebí získat živnostenské oprávnění (a to k živnosti volné č. 55, tedy ubytovací služby).

Pro získání právního názoru, který bude ve Vašem případě určující, kontaktovat místně příslušný živnostenský úřad:

<http://www.statnisprava.cz/rstsp/ciselniky.nsf/i/d0056>

Právní rámec

Ubytování cizinců:

- ubytovatel ve smyslu § 99 zákona o pobytu cizinců na území České republiky
- oznamovací povinnost (§ 102 zákona o pobytu cizinců na území České republiky)
- povinnost vést domovní knihu (§ 101 zákona o pobytu cizinců na území České republiky)

Právní rámec

Příjem z ubytování prostřednictvím portálu airBNB.com podléhá samozřejmě řádnému zdanění (podle Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu).

Bud' podle § 2 a 3 (fyzická osoba), nebo § 17 (právnícká osoba)

otázka 3

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek IV

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu také jméno a adresa této osoby.

otázka 4

otázka 5

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek IV

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména **změny v počtu osob**, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě **zajistit jejich dodržování také osobami**, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(2) K přijetí usnesení **o změně účelu užívání domu nebo bytu** je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

Stanovy platné od 2.12.2015

Článek XIII, část D

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.

Směrnice, součást Stanov

Čl. 15

Zvláštní ustanovení

2. Vlastník bytu oznámí SVJ písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, kterými jsou vlastník bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období, přitom se nemusí jednat o souvislou dobu. (§ 12 zákona č. 67/2012 Sb.)

Směrnice, součást Stanov

Čl. 15

Zvláštní ustanovení

3. Přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě (osobám) oznámí výboru SVJ (správci) do 15 dnů jména a příjmení těchto osob a adresu jejich trvalého pobytu. (§ 1177 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.)

Směrnice, součást Stanov

Čl. 15

Zvláštní ustanovení

4. Nesplní-li vlastník svoji povinnost upravenou zákonem č. 67/2013 Sb. viz čl.14 odst. 2 a 3 této směrnice je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení. (§13 odst.1 zákona č. 67/2012 Sb.)

Směrnice, součást Stanov

Čl. 15

Zvláštní ustanovení

5. Při prodlení s platbou o více jak 5 dní po dnu splatnosti záloh na služby a platbou na správu domu a pozemku podle čl. 13 odst. 4 je vlastník povinen zaplatit SVJ úrok z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb.

Poplatky za služby

Podle směrnice se rozúčtují na vlastníky bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování:

Čl. 4 Provoz a údržba výtahu

Čl. 5 Osvětlení společných prostor v domě

Čl. 6 Úklid společných prostor v domě a pozemku příslušejícího k domu

Čl. 8 Odvoz komunálního odpadu

Platby minulý rok

Čl. 4 Provoz a údržba výtahu	54,43 Kč
Čl. 5 Osvětlení společných prostor	12,45 Kč
Čl. 6 Úklid společných prostor	63,42 Kč
Čl. 8 Odvoz komunálního odpadu	33,46 Kč
celkem za osobu/měsíc	163,76 Kč
celkem za osobu/rok	1.965,12 Kč
celkem za 6 osob/rok	11.790,72 Kč
+ pokuta za nehlášení osoby	100 Kč/den

Pravidla RFID

15. shromáždění schválilo v rámci RFID variantu 4 - „**regulovaný ztotožněný seznam**“ (89 %), kde „regulovaný“ znamená omezení počtu čipů 6 ks na hlášenou (= platící) osobu, „ztotožněný“ znamená, že čip bez uvedení identity uživatele nemůže být zanesen do systému. Za rozdělení čipů a jejich ztotožnění odpovídají spoluvlastníci jednotky.

otázka 6

Pravidla RFID

16. shromáždění schválilo v rámci RFID výsledek veřejné soutěže, kde nejuvýchodnější nabídku podala fyzická osoba / podnikatel Ing. David Ledvina, IČ68383487, se kterým byla výborem **1.11.2016 uzavřena smlouva.**

Dikce smlouvy přesně cituje usnesení 15. SSV a je závazná pro obě strany!

otázka 7

Přejímací podmínky RFID

- 1) čip je určen výhradně pro svého zaregistrovaného uživatele a **je nepřenosný**
- 2) uživatel si je vědom toho, že zodpovídá ostatním vlastníkům za způsobené škody
- 3) je možné si přiojednat další čipy pro externí uživatele, **za podmínky osobní evidence**
- 4) v případě ztráty čipu je uživatel povinen to nahlásit výboru resp. správci ke smazání čipu z evidence
- 5) nefunkční čipy budou na požádání okamžitě nahrazeny (mechanicky poškozené za úhradu)

otázka 8

Znehodnocené investice SVJ

- 4 oddělovací mříže
- kamerový a záznamový systém
 - zbytečná smlouva se 2 správci dat
- čipový a kódový systém RFID
- systém jednotného klíče SGHK
- oddělení provozu provozoven
 - restaurace v suterénu
 - večerka v přízemí
- částečně: provoz výtahu

otázka 9

otázka 10

Nutné podmínky pro soužití

- znalost a dodržování Domovního řádu
- z něj plynoucí:
 - zamykání po 22. hodině
 - havarijní otevírání mříží (požár, panika)
 - zhasnutí zabouchnutím dveří u popelnic
 - dodržování nočního klidu
 - nepouštění neznámých lidí do objektu i výtahu
 - identifikovatelná zodpovědnost za škody

otázky 11, 12

Rozšířené instrukce

Na náklady provozovatele nutno doplnit instrukce *v hlavních světových jazycích*:

- evakuační plán domu
- požární poplachové směrnice
- úniková tlačítka u mříží
- volací instrukce ve výtahu
- informace o nahrávání kamerami
- zamykání domovních dveří po 22:00

Kuriózní zkušenosti

- opakované dotazy v podloubí „Jste Filip?“
- opisování kódu z telefonu do klávesnic
- zvonění uvnitř na byt(y) pod ubytovnou
- pokus o odchod bytem po ubytovnou (!)
- „uvěznění“ turisté za mříží zevnitř
- soustavně si odemykající mříž zevnitř
- neschopnost zhasnout dveřmi u popelnic
- výpomoc sousedem „nemůžu najít záchod“
- zvýšený výskyt nedopalků na schodišti

Anketa - návrhy opatření

Č.o.	Popis opatření
1	neomezovat svým byznysem ostatní vlastníky
2	zrušit kódy pro anonymní cizí osoby; čipy ještě uvážit
3	platby za služby podle počtu ubytovaných/-elných osob
4	vedení evidence hostů a na požádání předložit (alt.: propojení)
5	pojištění byznysu na krytí všech škod způsobených provozem
6	podepsat prohlášení o odpovědnosti za anonymní hosty
7	administrativní úkony se vstupy hradí pronajímatel
8	nutná změna stanov, reagující na současnou skutečnost
9	monitorování společné či vnitřní chodby k ubytovnám
10	přítomnost v objektu při zahájení a ukončení ubytování
11	smlouva o pravidlech mezi provozovatelem a společenstvím
12	možnost ovlivnit ohodnocení chování hostů během/po pobytu