



Magistrát města Brna
Živnostenský úřad města Brna
Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Biskupství Brněnské
Petrov 8
601 43, Brno

Č. j.: MMB/0207931/2015
Sp. značka: ZU/MMB/0184137/2015

Vyřizuje: Mgr. Petr Mittner
Telefon: 542173378
Fax: 542173399

BISKUPSTVÍ BRNĚNSKÉ	
Č. j. BB-1333/2015 Listů	Komu
Došlo 04-06-2015 Příl.	Cest.
Postoupeno	Indr.
Vyřízeno	

Sdělení k žádosti

K Vaší žádosti týkající se problematiky pronájmu, poskytování ubytování a stravování sdělujeme tímto na základě živnostenskoprávních předpisů a v návaznosti na obsah Vaší žádosti následující.

K variantě č. 1: Samotný pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (bez dalších služeb) není podle § 3 odst. 3 písm. ah) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen živnostenský zákon), živností, tj. nejedná se o činnost, k níž by bylo zapotřebí živnostenské oprávnění. Jde o projev vlastnického práva, který ve smyslu ústavního pořádku České republiky nemá být svazován nutností mít živnostenské oprávnění.

Není rozhodující, zda je pronajímán celý farní areál nebo jednotlivé místnosti, směřovatná není ani doba pronájmu. **Co je však podstatné, pronájem nesmí být spojen s poskytováním dalších služeb** (k tomu též viz dále).

Takto je mimo režim živnostenského zákona jak pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez zařízení (bez vybavení), tak i s vybavením. Nesmí se však jednat o poskytování samostatné vedlejší služby spočívající v pronájmu a půjčování věcí movitých (to by byla při splnění všech pojmových znaků živnost), ale musí se jednat o pronájem zařízení (vybavené) nemovitosti bez dalšího, kde není samostatná úplata za pronájem věcí movitých.

Co se týče **institutu provozovny**, pakliže se nejedná o živnost, nelze hovořit ani o provozovně ve smyslu živnostenského zákona. Zda-li mohou pronajímané prostory představovat provozovnu ve smyslu zvláštních právních předpisů (jiných než živnostenskoprávních), nepřísluší živnostenskému úřadu posuzovat.

K variantě č. 2: Pokud se jedná o pronájem s poskytováním dalších služeb, je nutno rozlišit, o jaké další služby se jedná. **Pakliže se bude jednat o další služby standardně s pronájmem se pojící a nepřekračující rámec samotného ubytování** (typicky úklid a výměna prádla během pobytu ubytovaného), **bude se jednat o volnou živnost Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona** (dále též jen živnost volná), **obor č. 55: Ubytovací služby**, jejíž obsahová náplň je stanovena nařízením vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, ve znění pozdějších předpisů, takto:

Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci.

V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.

Jestliže by se jednalo o jiné další služby, překračující již standardní rámec samotného ubytování (např. poskytování stravovacích služeb, doplňkové půjčování sportovních potřeb), bylo by nutno k těmto činnostem mít odpovídající živnostenské oprávnění. V případě stravování viz dále, a co se týče **půjčování sportovních potřeb** by se jednalo o shora cit. volnou živnost, obor č. 59: Pronájem a půjčování věcí movitých, jejíž obsahová náplň je vymezena takto:

Pronájem věcí movitých s následnou koupí najatých věcí (finanční leasing, a podobně). Pronájem a půjčování věcí movitých, zejména dopravních prostředků bez obsluhy (osobních a nákladních automobilů, jízdních kol a podobně), strojů a zařízení bez obsluhy, spotřebního zboží, oděvů, sportovních potřeb, technických přístrojů pro domácnost. Pronájem koní (k pracovním, sportovním a podobným účelům) a jiných zvířat, zejména hospodářských, bez obsluhy.

Obsahem činnosti není pronájem nemovitostí, poskytování spotřebitelského úvěru, pronájem věcí movitých s obsluhou, půjčování zbraní, střeliva a bezpečnostního materiálu, pronájem software, půjčování zvukových a zvukově-obrazových záznamů a webhosting.

K získání živnostenského oprávnění pro živnost volnou není zapotřebí prokazovat žádnou odbornou způsobilost.

Zařazení eventuálních dalších činností by záviselo na jejich věcném charakteru. Kupříkladu pakliže by určitá právnická osoba měla zájem ve volných prostorách zřídit a provozovat minipivovar, jednalo by se o řemeslnou živnost Pivovarnictví, sladovnictví.

V následující části našeho sdělení si s přihledem ke koncepci právní úpravy dovolíme vyjádřit nejprve k variantě č. 4, a teprve posléze k dílčí variantě č. 3.

K variantě č. 4: Poskytování celodenního stravování (snídaně, oběd, večeře), tzn. tzv. plné penze, případně polopenze (snídaně, večeře) **představuje řemeslnou živnost Hostinská činnost**, jejíž obsahová náplň je stanovena následovně:

Činnosti spočívající v přípravě a prodeji pokrmů a nápojů k bezprostřední spotřebě v provozovně, v níž jsou prodávány.

V rámci živnosti je možno poskytovat ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. Pokud zůstane zachována povaha živnosti, lze provádět prodej pomocí automatů (nápojové, občerstvovací), doplňkový prodej (například tabákové výrobky, upomínkové předměty, základní hygienické potřeby), prodej pokrmů a nápojů přes ulici, půjčování novin a časopisů, půjčování stolních společenských her (například karty, šachy), provozování her (například kulečnick, bowling).

Na rozdíl od živnosti volné je k získání tohoto živnostenského oprávnění nutno v případě právnické osoby prokázat odbornou způsobilost odpovědného zástupce. Variant jejího doložení je vícero, proto doporučujeme v případě Vašeho zájmu tuto záležitost konzultovat operativně telefonicky.

K variantě č. 3: Poskytování samotných snídaní se dle právní úpravy rozpadá do dvou možností.

Jak vyplývá ze shora citované obsahové náplně oboru Ubytovací služby, jde-li o ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci, lze podávat snídaně ubytovaným hostům na základě živnosti volné v případě kapacity do 10 lůžek (včetně přistýlek).

Pokud by se jednalo o kapacitu 11 lůžek a více, lze poskytovat snídaně pouze na základě řemeslné živnosti Hostinská činnost (viz výše).

Pro úplnost podotýkáme, že živnostenské oprávnění je potřeba pro takovou činnost, která naplňuje všechny pojmové znaky živnosti ve smyslu § 2 živnostenského zákona, tj. znak soustavnosti, samostatnosti, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Znak soustavnosti je naplněn např. už při každoročním sezonním (letním) ubytování. Pokud by třeba jen jeden jediný pojmový znak naplněn nebyl

(kupříkladu by činnost nebyla provozována za účelem dosažení zisku), nejednalo by se o aktivitu, k níž by bylo zapotřebí mít živnostenské oprávnění.

Shrnuto - při splnění všech pojmových znaků živnosti (čili v podstatě při podnikatelském charakteru aktivity), pokud by právnické osoby chtěly provozovat všechny varianty Vámi popsaných činností, musela by si každá dotyčná právnická osoba zřídit dvě živnostenská oprávnění:

1. s předmětem podnikání Hostinská činnost
2. s předmětem podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor č. 55: Ubytovací služby a obor č. 59: Pronájem a půjčování věcí movitých.

(In eventum samozřejmě též další živnosti dle případného spektra doplňkových činností, ve Vaší žádosti nepopsaných.)

Co se týká **institutu provozovny**, v případě variant č. 2 - 4 budou prostory, v nichž je poskytováno ubytování a stravování, bezesporu představovat provozovnu (provozovny) ve smyslu § 17 živnostenského zákona, dle něž se provozovnou rozumí prostor, v němž je živnost provozována; stejně tato definice dopadá i na případné další související aktivity.

Z hlediska provozovny ještě dodáváme, že jak vidno z obsahové náplně oboru živnosti volné č. 55: Ubytovací služby, rozlišují se tzv. ubytovací zařízení na straně jedné a ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci na straně druhé. Zejména pak v případě tzv. ubytovacích zařízení nutno dodržet všechny požadavky stavebněprávních předpisů a rovněž nutno podotknout, že ve smyslu § 17 odst. 8 písm. c) živnostenského zákona musí být v případě tzv. ubytovacího zařízení provozovna označena - kromě dalších obecných údajů - též kategorií a třídou ubytovacího zařízení.


Již samotným závěrem uvádíme, že od shora rozebíraných živností je nutno odlišovat koncesovanou živnost Provozování cestovní kanceláře.

V případě jakéhokoliv doplnění či upřesnění tohoto vyjádření prosím kontaktujte vyřizujícího referenta, nejlépe operativně telefonicky.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Živnostenský úřad města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-030-

V Brně dne 01.06.2015


JUDr. Dobromila Macháčková
vedoucí Živnostenského úřadu města Brna
v z. Ing. Petr Chlup
vedoucí oddělení kontrolního a správního

