PREVÁDZKA UBYTOVACIEHO ZARIADENIA

EURÓPSKA ÚNIA
Európsky fond regionálneho rozvoja

OPERAČNÝ PROGRAM VÝSKUM A INOVÁCIE

BRATISLAVA, 2019 | WWW.MONITORINGMSP.SK

Po tom, ako ste si dali do finálnej podoby svoju predstavu, resp. podnikateľský plán, našli ste si miesto, kde budete podnikať a rozhodli sa pre názov svojho podnikania, je potrebné sa zoznámiť s príslušnou legislatívou a povinnosťami, ktoré vás ako prevádzkovateľa ubytovacieho zariadenia neminú. Na čo nezabudnúť, aké sú vaše povinnosti a aké sú rozdiely v oblasti poskytovania ubytovania sa dozviete v tomto informačnom materiáli.

UBYTOVACIE ZARIADENIE A PREDPOKLADY NA JEHO PREVÁDZKOVANIE

URČENIE KATEGÓRIE

Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried (ďalej len „vyhláška“), **definuje ubytovacie zariadenie ako budovu, priestor alebo plochu, na ktorých sa verejnosti celoročne poskytuje za úhradu prechodné ubytovanie a s ním spojené služby.** Ubytovacie zariadenie je **aj sezónne ubytovacie zariadenie poskytujúce ubytovanie a s ním spojené služby najviac deväť mesiacov v roku.**

Spomínaná vyhláška už podľa názvu súčasne vymenúva **deväť kategórií ubytovacích zariadení,** do jednej z ktorých ste ako prevádzkovateľ povinný svoje zariadenie zaradiť podľa klasifikačných a fakultatívnych znakov uvedených v jej prílohe. Rovnako je potrebné určiť **triedu zariadenia,** a to podľa úrovne a rozsahu poskytovaných služieb spojených s ubytovaním. Trieda sa všeobecne označuje hviezdičkami, kde jedna hviezdička vyjadruje najnižšiu triedu (najnižšiu úroveň a rozsah poskytovaných služieb), pričom maximum je päť hviezdičiek, čo vyjadruje najvyššiu triedu. Túto povinnosť si ako budúci prevádzkovateľ musíte splniť ešte pred začatím podnikania[1] , resp. ešte pred uvedením ubytovacieho zariadenia do prevádzky.

Kategórie ubytovacieho zariadenia:

1. hotel, garni hotel, horský hotel, kongresový hotel, wellness hotel, kúpeľný hotel, boutique hotel, apartmánový hotel, motel

[1] Kategorizácia sa vzťahuje na ubytovacie zariadenia, ktoré prevádzkujú podnikatelia poskytujúci ubytovanie a s ním spojené služby na základe živnostenského oprávnenia.

2. botel
3. penzión
4. apartmánový dom
5. turistická ubytovňa
6. chatová osada
7. kemping, minikemp
8. táborisko
9. ubytovanie v súkromí, izba, objekt, prázdninový byt

Ak podľa vyhlášky spĺňate kritériá, označíte svoje zariadenie príslušnou kategóriou a triedou. V prípade, že zaradenie neurobíte v súlade s vyhláškou, napr. len z dôvodu, že sa váš výber označenia viac hodí k názvu zariadenia alebo z iného svojvoľného dôvodu, resp. takéto zaradenie neurobíte vôbec, vystavujete sa riziku uloženia sankcie zo strany kontrolného orgánu, ktorým je Slovenská obchodná inšpekcia.

ZALOŽENIE ŽIVNOSTI

Zaradenie ubytovania do príslušnej kategórie ma okrem iného význam aj v súvislosti s vybavovaním osvedčenia o živnostenskom oprávnení. Základným predpisom upravujúcim prevádzkovanie akýchkoľvek živností je **zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (ďalej len „živnostenský zákon“).**

Podľa tohto zákona všeobecne rozlišujeme tri druhy živností, pričom v prípade prevádzkovania ubytovacích zariadení nás zaujímajú najmä dve z nich – viazané a voľné živnosti.

Čo sa týka voľných živností, ide o prípady, ak sa rozhodnete podnikať v oblasti ubytovacích služieb **bez poskytovania pohostinských činností, resp. v oblasti ubytovacích služieb s poskytovaním prípravy a predaja jedál, nápojov a polotovarov ubytovaným hosťom v ubytovacích zariadeniach s kapacitou do 10 lôžok.**
Viazanou živnosťou sú len dve kategórie ubytovacích zariadení, a to:

a) ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach, a
b) ubytovacie služby v chatovej osade triedy 3, resp. v kempingoch triedy 3 a 4.

Ako žiadateľ – fyzická osoba alebo právnická osoba musíte vtedy okrem všeobecných podmienok pre prevádzkovanie živnosti spĺňať aj **osobitnú podmienku, ktorou je predpísané preukázanie odbornej spôsobilosti.** Obsahom viazanej živnosti je v týchto prípadoch jednak poskytovanie ubytovacích služieb a zároveň služieb stravovania. Je dôležité tiež podotknúť, že živnostenské oprávnenie na ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činnosti v týchto zariadeniach sa **viaže na jeden podnikateľský subjekt,** čo je podmienkou prevádzkovania danej viazanej živnosti.

Pozor! Nemôže dochádzať ku kombinácii, aby v tejto kategórii ubytovacieho zariadenia jedna osoba vykonávala ubytovacie služby a druhá osoba by vykonávala pohostinskú činnosť. Išlo by totiž o dve odlišné živnosti. Osoba, ktorá poskytuje len ubytovacie služby, vykonáva voľnú živnosť, kde sa nevyžaduje odborná spôsobilosť, a osoba, ktorá vykonáva len pohostinskú činnosť, vykonáva remeselnú živnosť. Taktiež nie je možné vykonávať tieto služby v ubytovacom zariadení jednou osobou, ktorá má živnostenské oprávnenie na remeselnú živnosť - pohostinstvo a živnostenské oprávnenie na voľnú živnosť, prostredníctvom ktorej vykonáva ubytovacie služby.

V skratke je **postup pri vybavovaní živnosti** nasledujúci:

1. **Ohlásenie živnosti na miestne príslušnom Jednotnom kontaktnom mieste** (ďalej len „JKM“) podľa adresy trvalého pobytu FO (sídla PO), **resp. elektronicky,** a vyplnenie formulára na ohlásenie živnosti (formulár na ohlásenie živnosti obsahuje zároveň prihlášku k registrácii daňovníka k dani z príjmu fyzickej osoby a konkrétne pri fyzickej osobe aj prihlášku na verejné povinné zdravotné poistenie; daňový úrad, sociálnu ani zdravotnú poisťovňu tak nemusíte kontaktovať osobitne, nakoľko im živnostenský úrad sprostredkuje informáciu o založení živnostenského oprávnenia).
2. **Predloženie dokladu preukazujúceho odbornú spôsobilosť** v prípade viazanej živnosti (napr. doklad o ukončení príslušného učebného alebo študijného odboru, doklad o praxi, atď.)
3. **Predloženie oprávnenia užívať nehnuteľnosť,** ktorú ste uviedli ako miesto podnikania, ak je iná ako adresa trvalého bydliska.
4. **Predloženie potvrdenia o zaplatení správnych poplatkov.**[2]

POVINNOSTI PREVÁDZKOVATEĽA

Podľa § 21 ods. 2 **zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia** a o zmene a doplnení niektorých zákonov je potrebné, aby ubytovacie zariadenie spĺňalo **požiadavky na vnútorné prostredie, priestorové usporiadanie, funkčné členenie, vybavenie a na prevádzku ubytovacích zariadení** ustanovené vykonávacím predpisom. Tým je vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, ktorá obsahuje konkrétne požiadavky na vybavenie izieb, osvetlenie, upratovanie ubytovacích zariadení a ďalšie náležitosti, ktoré je nevyhnutné dodržiavať.

Ako prevádzkovateľ ubytovacieho zariadenia ste povinný vypracovať aj **prevádzkový poriadok** a predložiť ho regionálnemu úradu verejného zdravotníctva na schválenie. To sa týka aj každej jeho dodatočnej zmeny. Následne je dôležité, aby bol takto **schválený prevádzkový poriadok sprístupnený verejnosti**

---

[2] Týmito poplatkami je poplatok za vydanie rozhodnutia o uznaní odbornej praxe vo výške 20 eur; poplatok za vydanie rozhodnutia o uznaní odbornej kvalifikácie vo výške 100 eur; poplatok za vydanie osvedčenia o živnostenskom oprávnení vo výške 5 eur za každú voľnú živnosť (elektronické ohlásenie voľnej živnosti je bez poplatku) a vo výške 15 eur za každú viazanú/remeselnú živnosť (v prípade elektronického ohlásenia sa hradí poplatok v polovičnej výške 7,5 eur podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

na vhodnom a viditeľnom mieste a obsahoval nasledujúce informácie:

a) vaše identifikačné údaje
b) druh a spôsob poskytovania ubytovacích služieb
c) podmienky prevádzky, zásady bezpečnosti a ochrany zdravia ubytovaných a zamestnancov ubytovacieho zariadenia
d) spôsob skladovania a manipulácie s posteľnou bielizňou a frekvenciu jej výmeny
e) spôsob a frekvenciu bežného upratovania a celkového upratovania ubytovacieho zariadenia
f) postup pri dezinfekcii a jej frekvenciu v zariadeniach na osobnú hygienu
g) postup pri zabezpečení ničenia živočíšnych škodcov
h) spôsob odstraňovania tuhého odpadu, frekvenciu vyprázdňovania odpadových nádob, ich čistenia a dezinfekcie
i) frekvenciu zisťovania prítomnosti alergénov roztočov

Vypracovaním prevádzkového poriadku vaše povinnosti nekončia. Dôležitý je pri tomto type podnikania aj **zákon č. 161/2011 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri poskytovaní niektorých služieb cestovného ruchu** a o zmene a doplnení niektorých zákonov a **zákon č. 18/1996 Zb. o cenách** v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ste v postavení prevádzkovateľa povinný informovať zákazníka o cene poskytovanej služby. **Cenník služieb** sa musí umiestniť na viditeľnom a hosťom prístupnom mieste, resp. sa sprístupní iným primeraným spôsobom. Každá služba, ktorú vaše zariadenie poskytuje, musí byť v cenníku uvedená samostatne a, samozrejme, označená príslušnou cenou. Ďalej ste povinný dodržiavať **zásadu rovnakého zaobchádzania** ustanovenú antidiskriminačným zákonom (napr. nemôžete účtovať rozdielnu cenu za rovnako poskytovanú službu zahraničným a tuzemským hosťom).

Ako prevádzkovateľa ubytovacieho zariadenia sa vás tiež týka povinnosť:

1. **označiť ubytovacie zariadenie** podľa podmienok príslušných právnych predpisov a umiestniť ho na vhodnom a viditeľnom mieste, pričom rovnako označené musia byť aj jednotlivé priestory v zariadení,
2. zabezpečiť, aby **zamestnanci** zariadenia prichádzajúci do kontaktu s ubytovanými hosťami mali **odev odlíšiteľný od hostí,**

3. zabezpečiť výmenu bielizne, uterákov, osušiek či utierok po skončení ubytovania hosťa, resp. v prípade časovo dlhšieho ubytovania v intervaloch stanovených v prílohe vyhlášky pre danú triedu ubytovacieho zariadenia,
4. zabezpečiť možnosti zatemnenia okien,
5. zabezpečiť vetranie v hygienických zariadeniach,
6. umožniť prístup motorového vozidla k ubytovaciemu zariadeniu (s výnimkami) a pod.

Týchto všeobecných požiadaviek týkajúcich sa úrovne a vybavenosti ubytovacích zariadení je podstatne viac (niekedy aj nad rámec toho, čo sa vyžaduje v susedných krajinách, predovšetkým v súvislosti s detailným vybavením izieb – predpísaný počet vešiakov, faxy na izbách a pod.), preto odporúčame si naozaj podrobne preštudovať už vyššie spomínanú vyhlášku, resp. súvisiacu legislatívu, aby ste sa vyhli zbytočným nepríjemnostiam. Ak by aj napriek všetkému k zisteniu nedostatkov došlo, postup je taký, že kontrola (Slovenská obchodná inšpekcia) spíše inšpekčný záznam a vydá záväzné pokyny a opatrenia na ich odstránenie. Za nedostatky závažného charakteru iniciuje správne konanie o uložení postihu.

DANE A ODVODY PRI PREVÁDZKE UBYTOVACIEHO ZARIADENIA

Po získaní živnostenského oprávnenia vám ako samostatne zárobkovo činnej osobe vznikajú povinnosti aj v oblasti daní a odvodov. **V tejto časti sa teda ďalej zameriame len na fyzické osoby – podnikateľov** (rozdielu v povinnostiach obchodných spoločností sa nebudeme venovať), pričom nižšie nájdete krátky prehľad toho, o aké povinnosti ide, a v nadväznosti na ďalšiu časť porovnávajúcu podnikanie v oblasti ubytovacích služieb, trendy v tejto oblasti a prenájom nehnuteľnosti, stručne uvádzame aj rozdiel v povinnostiach medzi nimi.

1. ZDRAVOTNÉ A SOCIÁLNE POISTENIE

Ako SZČO sa vás týka povinnosť platiť odvody na sociálne a zdravotné poistenie v zmysle zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení a zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení. Pokiaľ ide o výšku týchto odvodov, povinnosť platiť preddavky a ďalšie povinnosti či potrebné tlačivá na vyplnenie, tie získate na príslušnej pobočke sociálnej poisťovne a rovnako na príslušnej pobočke zdravotnej poisťovne.

Na druhej strane, prenájom nehnuteľnosti, príjem z ktorého nie je podnikaním (príjmy podľa § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov)), odvodom do sociálnej, resp. zdravotnej poisťovne nepodlieha.

2. ZDAŇOVANIE PRÍJMOV

Prevádzkovateľ je daňový subjekt, ktorý je na účely zákona o dani z príjmov **v postavení daňovníka dane z príjmov a platiteľa dane z príjmov.**

a) Prevádzkovateľ v postavení daňovníka dane z príjmov:

Ako prevádzkovateľ ubytovacieho zariadenia **zdaňujete príjem z podnikania** podľa § 6 ods. 1 zákona o dani z príjmov.

Čo sa týka Airbnb, **ak by sa príjem plynúci z poskytovania tohto druhu ubytovania považoval za príjem zo živnosti, zdaňoval by sa ako príjem z podnikania a nie ako príjem z prenájmu** podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov. Rozdiel je v prípade zdaňovania príjmov napr. v možnosti uplatnenia paušálnych výdavkov pri príjme z podnikania. Živnostník sa totiž môže rozhodnúť medzi preukázateľne vynaloženými výdavkami a paušálnymi výdavkami (ak sú splnené podmienky), zatiaľ čo daňovník s príjmami z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov si môže uplatniť len preukázateľne vynaložené výdavky.

Na druhej strane, ak by išlo o prípad neoprávneného podnikania (nemáte živnosť a jednoznačne sa určí, že ste ju mať mali), príjmy z neho by boli ostatnými príjmami podľa § 8 zákona o dani z príjmov („iný“ ostatný príjem). V takom prípade by bolo možné uplatniť výdavky podľa § 8 ods. 2 zákona o dani z príjmov, t. j. preukázateľne vynaložené výdavky len na dosiahnutie zdaniteľného príjmu (ak by výdavky boli vyššie ako príjem, na rozdiel sa neprihliada).

Tiež je potrebné zohľadňovať aj skutočnosť, že pri príjmoch z prenájmu vykonávaného na základe živnostenského oprávnenia, t. j. pri príjmoch z podnikania podľa § 6 ods. 1 zákona o dani z príjmov, môžete dosiahnuť aj daňovú stratu, zatiaľ čo pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov daňovú stratu nie je možné dosiahnuť. Nie menej podstatným je aj fakt, že pri príjmoch z prenájmu podľa živnostenského oprávnenia podľa § 6 ods. 1 zákona o dani z príjmov si môžete uplatniť aj nezdaniteľné časti základu dane a daňový bonus. Pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov sa základ dane o nezdaniteľné časti základu dane neznižuje a tiež nie je možné daň znížiť o daňový bonus na vyživované deti podľa príslušných ustanovení zákona o dani z príjmov. Na druhej strane, pri prenájme nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov môžete uplatniť oslobodenie príjmov od dane vo výške 500 eur (pri súčasnom krátení výdavkov ustanoveným spôsobom), pri prenájme na základe živnosti možnosť uplatnenia oslobodenia príjmov od dane nie je.

b) Prevádzkovateľ v postavení platiteľa dane z príjmov:

Podľa § 2 písm. v) zákona o dani z príjmov je platiteľom dane fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je povinná zraziť alebo vybrať daň alebo preddavok na daň od daňovníka, a ktorá je povinná túto daň alebo preddavok na daň odvádzať správcovi dane a majetkovo za ne zodpovedá.

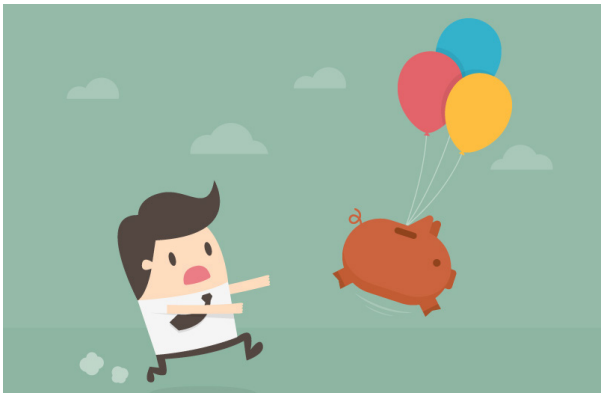
Ak sa ako prevádzkovateľ stanete platiteľom dane, máte registračnú alebo oznamovaciu povinnosť podľa zákona o dani z príjmov, v závislosti od skutočnosti, či už ste registrovaný u miestne príslušného správcu dane.

PRÍKLAD:

V prípade zahraničných sprostredkovateľov ubytovania na území SR (Airbnb), ***ktorí nie sú dobrovoľne alebo z úradnej moci registrovaní*** *podľa § 49a ods. 5 zákona o dani z príjmov, daň z príjmov sprostredkovateľov (za sprostredkovanie ubytovania) je vyberaná prostredníctvom prevádzkovateľa. Prevádzkovateľ je v takomto prípade povinný vykonať zrážku dane pri výplate, poukázaní alebo pripísaní úhrady v prospech sprostredkovateľa, pričom za pripísanie úhrady v prospech daňovníka sa považuje aj príjem dosiahnutý v dôsledku zápočtu vzájomných pohľadávok sprostredkovateľa (napr. jeho provízie za sprostredkovanie ubytovania) a záväzkov prevádzkovateľa (napr. jeho odmeny za ubytovanie).*

Ako prevádzkovateľ ste povinný zrazenú daň odviesť správcovi dane **najneskôr do pätnásteho dňa každého mesiaca za predchádzajúci kalendárny mesiac,** ak správca dane na vašu žiadosť neurčí inak. V rovnakej lehote ste tiež povinný predložiť správcovi dane oznámenie o zrazení a odvedení dane.

Ak nevykonáte zrážku dane alebo zrazenú daň včas neodvediete, bude sa od vás vymáhať rovnako ako vami nezaplatená daň. Podobne sa postupuje aj v prípade, ak ako prevádzkovateľ nezrazíte daň zahraničného sprostredkovateľa ubytovania v správnej výške.



Zaregistrovaním zahraničného sprostredkovateľa ubytovania so stálou prevádzkarňou umiestnenou na území SR (dobrovoľne alebo z úradnej moci) však **vaše daňové povinnosti a zodpovednosť za daň tohto sprostredkovateľa zanikajú.**

3. DPH

Na účely uplatňovania zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) sa vy ako osoba, ktorá poskytuje ubytovacie služby, **považujete za zdaniteľnú osobu,** bez ohľadu na skutočnosť, či túto činnosť vykonávate na základe živnostenského oprávnenia alebo bez živnostenského oprávnenia.

Nájom v ubytovacích zariadeniach – ubytovacie služby, podlieha zdaneniu, teda nie je od dane oslobodený. Na účely DPH sa za ubytovacie zariadenie pritom považuje: hotel, motel, botel, penzión, turistická ubytovňa alebo iná ubytovňa pri poskytnutí krátkodobého ubytovania, ktorým sa rozumie ubytovanie na obdobie kratšie ako tri mesiace, chata, kemping a ubytovanie v súkromí. Ubytovacie zariadenia podľa vyhlášky č. 277/2008 Z. z. majú teda väčší rozsah, ako je uvedený na účely DPH v § 38 ods. 4 zákona o DPH. **Nájom nehnuteľnosti iný ako je nájom v ubytovacích zariadeniach vymedzených v § 38 ods. 4 zákona o DPH, je od dane oslobodený.** Znamená to, že ako prenajímateľ neuplatňujete v cene DPH, avšak zároveň nemáte ani nárok na odpočítanie dane. Čo sa týka príjmovej hranice, kedy ste povinný sa registrovať pre DPH, je to obrat 49 790 eur za najviac 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov. Požiadať o registráciu však, samozrejme, môžete aj dobrovoľne, pred dosiahnutím tohto obratu.

V zákone o DPH boli tento rok uskutočnené tiež významné zmeny v prospech zákazníkov využívajúcich ubytovacie služby (a nepriamo aj pre vás ako poskytovateľov, nakoľko sa novelou predpokladá zvýšenie záujmu o dané služby). S účinnosťou od 1.1.2019 došlo k **zníženiu sadzby dane z pridanej hodnoty z 20 % na 10 % na vybrané ubytovacie služby** (hotelové a podobné ubytovacie služby, turistické a ostatné krátkodobé ubytovacie služby, prevádzka táborísk, rekreačných a dovolenkových kempov a ostatné ubytovacie služby, ako napr. poskytovanie ubytovania v internátoch). Treba byť však opatrný, nakoľko ubytovacie zariadenia poskytujú popri samotnom ubytovaní aj ďalšie služby, ako napr. upratovanie, raňajky, parkovanie, wellness a pod. Opatrnosť spočíva v posúdení, či ide o jedno zložené plnenie, na ktoré sa celkovo vzťahuje 10 %-ná sadzba DPH. Pri kombinácii viacerých služieb je nevyhnutné posudzovať každý jednotlivý prípad a vziať do úvahy vlastnosti alebo okolnosti, za ktorých sa plnenie poskytuje s cieľom jednoznačne určiť, či ide o plnenie jedného alebo viacerých samostatných plnení.

PRÍKLAD:

Ak sú raňajky zahrnuté v cene ubytovania a ubytovacie zariadenie ani neponúka možnosť objednať si ubytovanie bez raňajok, uplatní sa znížená 10 %-ná sadzba DPH na ubytovacie služby vrátane raňajok. Ak je však voči zákazníkovi uplatnená samostatne cena za poskytnutie raňajok (dá sa ubytovať aj bez raňajok), tak v takomto prípade sa uplatní základná 20 %-ná sadzba DPH pri poskytnutí raňajok a ubytovacia služba s 10 %-nou DPH, pretože sa poskytujú dve samostatné plnenia.

Pre porovnanie, v prípade, ak poskytujete ubytovacie služby a nie ste platiteľom DPH, a prijmete službu od zahraničnej osoby z iného členského štátu, pri ktorej ste osobou povinnou platiť daň (napr. elektronickú službu od zahraničnej platformy), **ste povinný podať daňovému úradu žiadosť o registráciu pre daň pred prijatím služby** (§7a ods. 1 zákona o DPH). V takomto prípade sa registráciou pre DPH nestávate platiteľom dane, t. j. neuplatňujete na poskytnuté ubytovacie služby DPH a nemáte nárok na odpočítanie dane z prijatých služieb, ale ste povinný odviesť DPH z prijatých služieb od zahraničnej osoby.

4. MIESTNE DANE A POPLATKY

Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „zákon o miestnych daniach“) v § 41 hovorí o tom, že ako prevádzkovateľ ubytovania ste platiteľom dane a ste zodpovedný za vyberanie dane od daňovníka, teda ubytovanej osoby. Na účely dane za ubytovanie sa však neskúma, či ako prevádzkovateľ ubytovacieho zariadenia máte alebo nemáte živnostenské oprávnenie, ani sa nevychádza z kategorizácie ubytovacích zariadení podľa vyhlášky č. 277/2008 Z. z.. Pri posúdení, či poskytnuté ubytovanie podlieha dani za ubytovanie, a teda aj to, či vy ako prevádzkovateľ ste povinný ju od ubytovanej osoby vyberať a vybratú daň v lehote ustanovenej vo všeobecne záväznom nariadení

odviesť obci, je rozhodujúce, či ide o **odplatné prechodné ubytovanie** podľa § 754 až 759 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a či **je poskytnuté v niektorom z ubytovacích zariadení vymenovaných v § 37 zákona o miestnych daniach.** Daň za ubytovanie je miestnou daňou, ktorú môže mesto, resp. obec ukladať, a to vo výške, ktorú určí vo všeobecne záväznom nariadení. Základom dane je počet prenocovaní a štandardne sa daň prirátava k cene za ubytovanie. Napr. v prípade spoločnosti booking.com je bežné, že pri informáciách o cene je uvedená aj formulácia *„Zahrnuté v cene apartmánu: 1.00 € mestská daň za osobu za noc“.* Ak priamo v cene ubytovania miestnu daň, resp. poplatok nezahrniete, ste povinný o jeho výške a pripočítaní k cene ubytovania spotrebiteľa informovať v zmysle všeobecne záväzného nariadenie príslušnej obce. Okrem úlohy platiteľa dane máte ako prevádzkovateľ povinnosť plniť si v súvislosti s ubytovaním voči obci aj oznamovaciu povinnosť, povinnosť viesť evidenciu na účely dane, daň vyberať, potvrdiť jej zaplatenie a vybratú daň odviesť.

Pretože pri prenájme nehnuteľnosti nie sú splnené podmienky vymedzené v predmete dane za ubytovanie (uzatvára sa zmluva o nájme a nie zmluva o prechodnom ubytovaní, teda ide o uspokojenie potrieb trvalého bývania a nie prechodného ubytovania), **prenájom nehnuteľnosti nepodlieha dani za ubytovanie.**

5. POUŽÍVANIE POKLADNICE E-KASA KLIENT

Podľa **zákona č. 289/2008 Z. z. o používaní elektronickej registračnej pokladnice** a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 289/2008 Z. z.“) podnikateľ, ktorý za predaj tovaru alebo za poskytnutie služby uvedenej v prílohe č. 1 tohto zákona prijíma tržbu v hotovosti, je povinný na evidenciu týchto tržieb používať pokladnicu e-kasa klient. Hotelové ubytovanie, turistické ubytovanie, podobné ubytovanie a iné krátkodobé ubytovanie, ale aj reštauračné činnosti a služby pohostinstiev sú služby uvedené v prílohe č. 1 zákona č. 289/2008 Z. z., a preto **ste ako prevádzkovateľ**

pri prijatí tržby za poskytnutie uvedených služieb povinný použiť pokladnicu e-kasa klient. Podmienky a výnimky používania e-kasy odporúčame podrobne naštudovať v uvedenom zákone.

PRENÁJOM NEHNUTEĽNOSTI
vs. podnikanie v nadväznosti na trendy v oblasti ubytovania

Nehnuteľnosť môžete prenajímať za účelom nadobudnutia zisku z neho týmito spôsobmi:

1. **na základe živnostenského oprávnenia,** s tým, že prenájom nehnuteľnosti je v tomto prípade podnikateľskou činnosťou a ide o príjem z podnikania, t. j. postupuje sa podľa § 6 ods. 1 zákona o dani z príjmov,
2. **bez živnostenského oprávnenia,** ak sa prenajíma nehnuteľnosť bez živnosti a v tomto prípade ide o príjem z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov.

V prvom rade je potrebné zdôrazniť, že **kým prenájom vlastnej nehnuteľnosti podlieha iba registračnej povinnosti na miestne príslušnom daňovom úrade** (po registrácii dostanete pridelené tzv. DIČ, ktoré budete uvádzať pri podávaní daňového priznania k dani z príjmov), **prevádzkovanie ubytovacieho zariadenia, pre lepšie porovnanie v kategórii *ubytovanie v súkromí,* je podstatne komplikovanejšie** v nadväznosti na už spomínané povinnosti (okrem daňovej povinnosti vzniká aj odvodová povinnosť), ktorým sa podnikateľ nevyhne. Mimoriadne populárne je v súčasnosti „poskytovanie“ nehnuteľností prostredníctvom spoločnosti Airbnb, jej čínskeho konkurenta Xiaozhu.com či iných podobných predovšetkým zahraničných spoločností. Mnohí však nerozoznávajú rozdiel medzi prenájmom svojej nehnuteľnosti a podnikaním, a často sa z „obyčajného“ prenajímateľa stáva chtiac-nechtiac podnikateľ v oblasti ubytovacích služieb. Dôležité je však rozlišovať, že ak niekto **prenajíma** svoju nehnuteľnosť, **plnenie získava na základe nájomnej zmluvy** uzavretej s nájomcom. Podľa slovenskej legislatívy je nájomná zmluva spojená len s poskytovaním ***základných služieb.*** Aj podľa slovenského živnostenského zákona ***„prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov je živnosťou, pokiaľ sa popri prenájme poskytujú aj iné než základné služby spojené s prenájmom“.*** Tým, že základná služba v živnostenskom zákone definovaná nie je, vychádza sa len z bežne zaužívanej praxe a z dôvodovej správy k živnostenskému zákonu, podľa ktorého sem možno zaradiť dodávku teplej vody, elektrickej energie, odvoz komunálneho odpadu, zariadenie bytu nábytkom či elektrospotrebičmi a pod.

PRÍKLAD:

Ak sa rozhodnete z pozície prenajímateľa súčasne zabezpečovať pre svojho nájomcu aj upratovacie služby prenajímaného priestoru alebo výmenu posteľných obliečok či uterákov, pôjde už s veľkou pravdepodobnosťou o iné než základné služby. V takomto prípade ste povinný získať osvedčenie o živnostenskom oprávnení a príjem z podnikania bude podliehať zdravotným a sociálnym odvodom. Ak sa tak nestane a súčasťou nájomnej zmluvy je spomínané zabezpečenie upratovacích prác pre ubytovaných, ide o službu nad rámec tých základných a je možné, že sa dopúšťate neoprávneného podnikania.

Problémom spôsobujúcim do značnej miery právnu neistotu, je hlavne vyššie spomínané nejednoznačné vymedzenie základnej služby. Je však dôvodné sa domnievať, že za ne nemožno považovať služby, ako napr. upratovanie prenajatých priestorov, poskytovanie lôžkovej bielizne, osušiek, ich výmena a pod.

Takisto je potrebné skúmať, na **aké *účely* slúžia priestory, ktoré sú osobám zo strany prenajímateľa poskytované.** V prípade Airbnb sa prevažne jedná o turistov, osoby cestujúce za služobnými povinnosťami, a táto krátkodobo ubytovaná osoba si so sebou pravdepodobne neprinesie svoju posteľnú bielizeň, nepoupratuje si po sebe, neobstará si vnútorné vybavenie prenajímanej nehnuteľnosti, ale túto službu poskytuje podnikateľský subjekt. Poskytuje sa jej teda **ubytovanie,** a **to pravidelné, resp. opakované na dohodnutú dobu alebo na dobu vyplývajúcu z účelu ubytovania.** V ponuke ubytovania sa súčasne stanoví cena za jeden deň/noc prípadne týždeň. Na druhej strane, podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonníka je nájom dojednaný jednorazovo na dlhšiu dobu, pričom nájomné sa platí najčastejšie mesiac vopred na mesiac a ide o **ubytovanie, ktorým si nájomca a jeho rodinní príslušníci riešia bytové potreby.**

Mimochodom, poznáte príbeh úspešnej spoločnosti Airbnb? Keď pred niekoľkými rokmi jeho zakladatelia nezvládali platiť vysoké nájomné za byt v San Franciscu, začali ponúkať svoju obývačku ľuďom, ktorí prišli na pár dní do mesta a potrebovali lacné ubytovanie. Dnes je z tohto nápadu celosvetovo úspešný projekt prenájmov zdieľaného bývania po celom svete.

Názov **Airbnb** vznikol spojením slov **Air-Bed&Breakfast – ubytovanie s raňajkami.** *AirBed* z dôvodu, že v počiatkoch išlo iba o nafukovacie matrace, ktoré položili do izby a hostia na nich spali. Práve cenou a domáckym prístupom začali byť konkurenciou pre ostatné hotely a hostely v meste. Možno teda predpokladať, že nepôjde len o obyčajný krátkodobý prenájom, ale o **podnikanie v oblasti ubytovacích služieb v kategórii ubytovanie v súkromí so všetkými povinnosťami, ktoré k tomu patria.**

UKONČENIE ŽIVNOSTI

No a na záver, ak sa chystáte živnosť ukončiť, máte rovnako, ako pri jej založení, dve možnosti. Môžete tak urobiť osobne na JKM v rámci okresného úradu, kam patríte podľa trvalého pobytu alebo miesta sídla (pri právnických osobách), resp. elektronicky cez formulár Oznámenie o ukončení podnikania, ktorý nájdete v Lokátore služieb pod JKM-Službami živnostenského registra v rámci okresného úradu, kam patríte podľa trvalého pobytu alebo miesta sídla. Živnostenské oprávnenie podľa § 57 ods. 1 písm. g) živnostenského zákona následne **zaniká dňom uvedeným v oznámení o ukončení podnikania, resp.** podľa ods. 3 uvedeného ustanovenia platí, že ak v oznámení podľa odseku 1 písm. g) nie je uvedený neskorší deň, živnostenské oprávnenie **zanikne dňom nasledujúcim po dni doručenia oznámenia o ukončení podnikania živnostenskému úradu.**

Kontaktné informácie:

Slovak Business Agency
Karadžičova 2
811 09 Bratislava 2
Slovenská republika
www.sbagency.sk | www.npc.sk

Viac informačných materiálov môžete nájsť na:
www.npc.sk/sk/narodne-projekty/monitoring-podnikateskeho-prostredia/