

## Vymezení základních pojmů – ubytování v soukromí

- **Klasifikace ubytování v soukromí** označuje minimální požadavky jednotlivých tříd ubytování v soukromí. Ubytování v soukromí se člení do čtyř tříd. Třídy se značí čtyřmi, třemi, dvěma či jednou hvězdičkou. Zařazení do příslušné třídy se provádí na základě splnění minimálních požadavků standardu.
- **Standard ubytování v soukromí** stanovuje požadavky na poskytované služby a vybavení v dané třídě.
- **Certifikace ubytování v soukromí** označuje proces udělení Certifikátu a Klasifikačního znaku dle Oficiální jednotné klasifikace ubytování v soukromí.
- Pojmem **ubytování v soukromí**, se rozumí přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně bytový dům, rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení<sup>1</sup> (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování). **Pro účely klasifikace je ubytování v soukromí specifikováno jako přechodné krátkodobé turistické ubytování v minimálně 1 a maximálně ve 4 ubytovacích jednotkách (pokoje, apartmány, studia) v rodinném domě, bytovém domě nebo ve stavbě pro rodinnou rekreaci a přechodné krátkodobé turistické ubytování v objektu stavby pro rodinnou rekreaci. Předmětem klasifikace, v rámci ubytování v soukromí, jsou tyto kategorie:**

**Pokoje pro hosty** – jednolůžkové, dvoulůžkové, vícelůžkové pokoje, rodinné pokoje, studia

o **Apartmány pro hosty** - ubytování poskytující oddělenou místnost pro spaní a místnost se sedací soupravou a kuchyňským koutem

o **Objekty pro rekreaci** - samostatný ubytovací objekt (definovaný jako stavba pro rodinnou rekreaci) určený pro individuální rekreaci s lůžky, hygienickým zařízením a kuchyňským koutem, vybavený pro přechodné krátkodobé ubytování hostů, pronajímán jako celek včetně přilehlých pozemků.

o **Malé penziony** – ubytování v minimálně 2 a maximálně 4 ubytovacích jednotkách (pokoje, apartmány, studia) v rodinném, bytovém domě nebo stavbě pro rodinnou rekreaci. Malý penzion musí disponovat místností pro stravování, která zároveň může sloužit k dennímu odpočinku hostů.

□ **Provozovatel ubytování v soukromí** poskytuje omezený počet samostatných ubytovacích jednotek ke krátkodobému pronájmu turistům (objekt, částí objektu), které jsou v jeho vlastnictví, nebo užívání a jsou vybaveny pro účely přechodného ubytování. Provozovatel ubytování v soukromí má oprávnění k živnosti v oblasti ubytovacích (případně i stravovacích) služeb a dodržuje zákony a závazné normy pro podnikání v cestovním ruchu.

**Hotely a ostatní kategorie turistického ubytování** (ČSN EN ISO 18513 Služby cestovního ruchu) – Terminologie stanoví:

Typy ubytovacích jednotek:

- jednolůžkový pokoj: pokoj s lůžkem pro jednu osobu
- dvoulůžkový pokoj: pokoj se dvěma lůžky, a to ve formě dvoulůžka nebo ve formě dvou lůžek umístěných vedle sebe
- dvoulůžkový pokoj – twin: pokoj se dvěma oddělenými lůžky
- vícelůžkový pokoj: pokoj se třemi nebo více lůžky
- rodinný pokoj: pokoj se třemi nebo více lůžky, z nichž alespoň dvě jsou vhodná pro dospělé osoby
- společná ložnice – vícelůžkový pokoj nabízející lůžka pro osoby, které mohou nebo nemusí patřit k určité skupině
- suite: ubytování se zvláštním místem pro sezení v jednom pokoji
- suite: ubytování poskytované ve vzájemně oddělených propojených místnostech s lůžkem (ložnice) a sedací soupravou (obývací pokoj)
- apartmá/appartment: ubytování poskytující oddělenou místnost pro spaní a místnost se sedací soupravou a kuchyňským koutem
- studio: ubytování v jednom pokoji s kuchyňským koutem
- spojené pokoje: samostatné pokoje s lůžky propojené spojovacími dveřmi
- duplex: ubytování na více podlažích s vyhrazeným propojením jednotlivých podlaží

Vybrané druhy postelí:

- Double bed - postel pro dvě osoby (dvoupostel) s jednou matrací (min. 180x190cm; 180x200cm; 200x200cm )

- Twin beds - dvě oddělené postele se dvěma matracemi (min.90x200cm), dají v případě potřeby použít jako double bed (srážení postelí)
- Single bed - postel pro jednu osobu s jednou matrací (min.90x200cm)
- Queen bed - postel pro jednu osobu s jednou matrací (min.150x200cm) často používána ve speciálních pokojích pro dámy nebo se užívá v jednolůžkových pokojích jako „single use“
- King bed - postel pro dvě osoby s jednou matrací (min. 200x200cm), často je součástí vyšší kategorie pokojů (např. Deluxe room, Junior suite, Suite, Apartment ...)
- California king bed - postel pro dvě osoby s jednou matrací (min 255x230cm)

### Kategorie ubytování v soukromí

**Pokoj pro hosty** - uzamykatelný ubytovací prostor s lůžky a dalším vybavením pro přechodné ubytování hostů, který je součástí rodinného nebo bytového domu.

**Apartment pro hosty** – samostatná uzamykatelná ubytovací jednotka s oddělenou místností pro spaní a místností se sedací soupravou a kuchyňským koutem, vybavená pro přechodné ubytování hostů, která je součástí rodinného nebo bytového domu.

**Objekt pro rekreaci** – samostatný ubytovací objekt (definovaný jako stavba pro rodinnou rekreaci) určený pro individuální rekreaci s lůžky, hygienickým zařízením a kuchyňským koutem, vybavený pro přechodné ubytování hostů, pronajímán jako celek včetně přilehlých pozemků.

**Malé penziony** – ubytování v minimálně 2 a maximálně 4 ubytovacích jednotkách (pokoje, apartmány, studia) v rodinném, bytovém domě nebo stavbě pro rodinnou rekreaci. Malý penzion musí disponovat místností pro stravování, která zároveň může sloužit k dennímu odpočinku hostů.

### Třídy ubytování v soukromí

- \* Tourist
- \*\* Economy
- \*\*\* Standard
- \*\*\*\* First Class

Klasifikace hotelů, hotelů garni, motelů, penzionů, hotelů (viz standardy Asociace hotelů a restaurací České republiky)

Kategorizace kempů a chatových osad ČR (viz standardy Asociace kempů ČR a certifikaci turistických ubytoven Klub českých turistů)

Standard ubytování v soukromí (viz standardy Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015 – 2020)

## Základní legislativa

Zařízení, které má být certifikováno jako ubytování v soukromí, musí být **řádně zkolaudováno** jako bytový dům, rodinný dům, nebo stavba pro rodinnou rekreaci a odpovídat požadavkům na kategorii, kapacitu a třídu.

**Provozovatel ubytování v soukromí má oprávnění k živnosti v oblasti ubytovacích (případně i stravovacích) služeb a dodržuje zákony a závazné normy pro podnikání v cestovním ruchu.**

- fyzická, právnická osoba podnikající podle zákona, obec, svazek obcí, nezisková organizace, nadace, církve, (přidělené IČO).

- zemědělský podnikatel, tzn. fyzická nebo právnická osoba, která podniká v zemědělské výrobě v souladu se zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů a je evidována v Evidenci zemědělského podnikatele.

**Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území definuje stavbu ubytovacího zařízení následovně:**

..... stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; 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. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;

3. 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;
4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

### **Ubytování v soukromí z pohledu zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon**

#### **Provozovny**

##### **§ 17**

(1) Provozovnou se pro účely tohoto zákona rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Za provozovnu se považuje i automat nebo obdobné zařízení sloužící k prodeji zboží nebo poskytování služeb (dále jen „automat“) a mobilní provozovna.

(3) Živnost může být provozována ve více provozovnách, pokud podnikatel má právní důvod pro jejich užívání. Na žádost živnostenského úřadu je podnikatel povinen prokázat právní důvod pro užívání provozovny; to neplatí pro mobilní provozovny a automaty. U mobilních provozoven je podnikatel povinen na žádost živnostenského úřadu prokázat oprávněnost umístění provozovny. Je-li provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka. Podnikatel je povinen zahájení a ukončení provozování živnosti v provozovně oznámit předem živnostenskému úřadu;

(4) Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů. Pro každou provozovnu musí být ustanovena osoba odpovědná za činnost provozovny; to neplatí pro automaty.

(7) Provozovna musí být trvale a zvenčí viditelně označena obchodní firmou nebo názvem nebo jménem a příjmením podnikatele a jeho identifikačním číslem osoby. Mobilní provozovna a automat musí být dále označeny údajem o sídle nebo adrese, na které je umístěna organizační složka zahraniční osoby.

(8) Provozovna určená pro prodej zboží nebo poskytování služeb spotřebitelům musí být trvale a zvenčí viditelně označena také

- a) jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny, s výjimkou automatů,
- b) prodejní nebo provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli, nejedná-li se o mobilní provozovnu nebo automat,
- c) kategorií a třídou u ubytovacího zařízení poskytujícího přechodné ubytování.

### **Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností**

#### **Živnost volná - č. 55 Ubytovací služby**

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.

#### **Živnost řemeslná - Hostinská činnost**

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).

### **Ubytování v soukromí z pohledu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území**

#### **§ 2**

##### **Základní pojmy**

Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Podmínka „více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení“ musí platit současně s podmínkou „a je k tomuto účelu určena“.

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Podmínka „více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení“ musí platit současně s podmínkou „a je k tomuto účelu určena“.

b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

## **Ubytování v soukromí z pohledu vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby**

### **§ 3**

#### **Základní pojmy**

Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

d) ubytovací jednotkou

1. jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,

j) pobytovou místností místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby,

### **§ 39**

#### **Bytové domy**

(1) V bytovém domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymežit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad v přiměřené vzdálenosti od bytového domu s napojením na pozemní komunikaci.

(2) Bytové domy musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.

(3) Prostor hlavního domovního schodiště bytového domu musí mít denní osvětlení.

### **§ 40**

#### **Rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci**

(1) V rodinném domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymežit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad na pozemku rodinného domu nebo na přilehlém pozemku stejného vlastníka.

(2) Světlá výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

(3) Sklon schodišťových ramen hlavních schodišť do obytných podlaží v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci nesmí být větší než 35°; nepřesáhne-li konstrukční výška 3000 mm, je možno zvýšit sklon schodišťových ramen až na 41°. V jednom rameni smí být nejvýše 18 schodišťových stupňů.

(4) U hlavních schodišť a u chodeb v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejmenší podchodná výška 2100 mm a nejmenší průchodná šířka 900 mm; u pomocných schodišť je nejmenší průchodná šířka 750 mm.

### **§ 44**

(1) Nejmenší plocha pokoje v ubytovací jednotce v členění do tříd činí

a) 8 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 12,6 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu jedna a dvě hvězdičky,

b) 9,5 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 13,3 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu tři hvězdičky,

c) 11,4 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 13,3 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu čtyři hvězdičky,

Jestliže u ubytovací jednotky třídy jedna až tři hvězdičky má pokoj více než dvě lůžka, pro každé další lůžko se nejmenší podlahová plocha pokoje zvětšuje o 5 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> U velikostí pokojů a dalších místností v případě ubytování v soukromí je nutno vždy přihlídnout k celkovému dojmu a regionálním specifikům.

(2) Hygienické zařízení ubytovací jednotky musí mít plochu nejméně 4 m<sup>2</sup>.