

**SOUČASNÉ TRENDY
V CESTOVNÍM RUCHU
S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ**

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

Trh cestovního ruchu zaznamenal v roce 2017 rekordní růst, jeho tahounem je domácí poptávka.

Rychle rostou příjmy v celém odvětví, významně se však zvyšují také náklady.

Firmy z odvětví hlásí kritický nedostatek pracovníků.

Konkurenceschopnost cestovního ruchu České republiky stagnuje.

Cestovní ruch včetně hotelnictví pokračoval v roce 2017 v silném růstu, který kopíroval ekonomický vývoj v Česku a ve světě. Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních (HUZ) poprvé překročil hodnotu 20 mil. a počet přenocování dosáhl přes 53 mil. Od roku 2012, kdy u nás vrcholila ekonomická krize, se tak počet hostů zvýšil o více než 30%. Počet přenocování za stejné období vzrostl o 23%. Přes tato skvělá čísla se potvrzuje trend zkracujících se dovolených. Jen za posledních pět let se délka pobytu snížila téměř o polovinu dne.

Rostoucí ekonomika a zvyšující se domácí poptávka se projevil především v nárůstu domácích návštěvníků, který byl o 5% vyšší než těch zahraničních. Za růstem poptávky domácích návštěvníků po dovolených v České republice je nezbytné hledat také obavy z nestabilní bezpečnostní situace v zahraničí, zlepšující se nabídku a kvalitu poskytovaných služeb.

Z analýzy dat regionální návštěvnosti vyplývá, že největší nárůst v počtu přenocování domácích návštěvníků zaznamenal Jihomoravský kraj, následovaný Ústeckým krajem a Prahou.

Pokud se podíváme na nárůst počtu přenocování zahraničních návštěvníků, tak poměrně překvapivě největší nárůst zaznamenaly Ústecký a Pardubický kraj, následované krajem Jihomoravským.

Velmi zajímavý je také pohled na změnu struktury zdrojových zahraničních trhů. Zde se odehrály poměrně významné změny. Jen mírně vzrostla návštěvnost z Německa, Polska, USA nebo Velké Británie.

Významně narostl slovenský trh a rekordy lámou trhy Číny a Jižní Koreje, ze kterých návštěvnost během posledních pěti let stoupla na téměř trojnásobek.

Růst Číny a Jižní Koreje je tažen tamní silnou domácí poptávkou. Klíčové pro nárůst těchto trhů bylo otevření nových leteckých linek z Pekingu, Šanghaje, Čcheng-tu a Si-an. Na rostoucí poptávku také zareagovala agentura CzechTourism vhodnými marketingovými aktivitami.

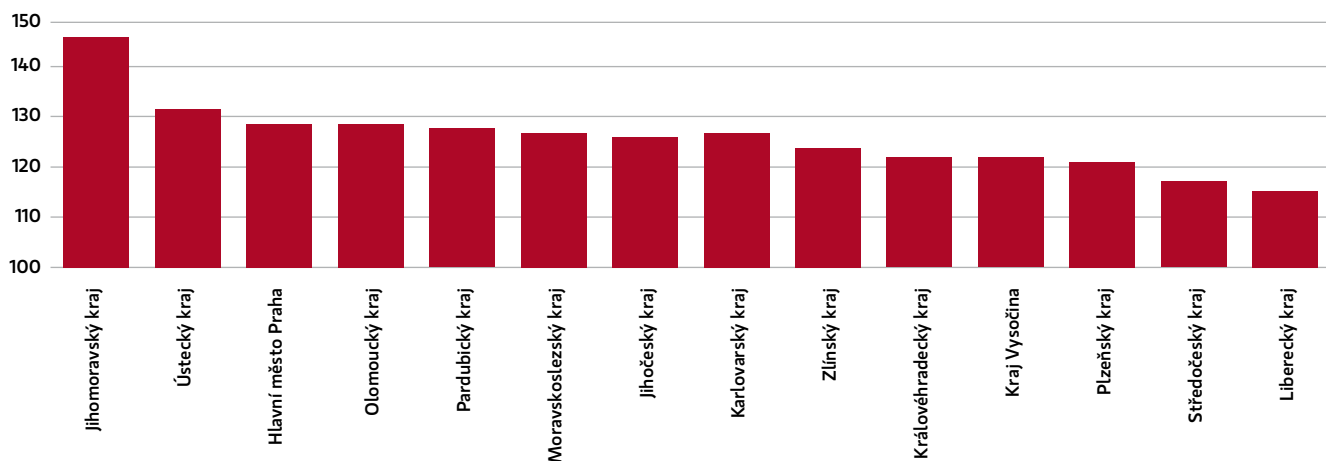
Na rozdíl od tradičních zdrojových trhů je turismus z těchto destinací organizovaný a bohužel dále přispívá ke zkracování průměrné délky pobytu. Turističtí operátoři zařazují na seznam navštívených míst zejména Prahu, Český Krumlov a jen několik dalších českých či moravských destinací. Návštěvníkům tak na Českou republiku zbývá mnohdy jen několik hodin. Více se jim do itinerářů při jejich cestě po střední Evropě obvykle nevejde.

Na celkové výkonnosti ubytovacího trhu se zejména v Praze stále více podílí platformy sdíleného ubytování. Podle informací dominantního hráče, platformy airbnb, se za minulý rok ubytovalo v České republice tímto způsobem přes 900 tisíc hostů, což ukazuje na 64% meziroční nárůst. V průměru je nabízená nemovitost obsazena 38 nocí ročně.

Možnost ubytování celkem nabízí cca 10 400 hostitelů, kteří vydělali 1,7 miliardy korun. Z toho přes 800 tisíc hostů našlo ubytování přímo v Praze, ve které se tento segment na celkové návštěvnosti podílí z více než 10%. Široká nabídka sdíleného ubytování do Prahy přilá-

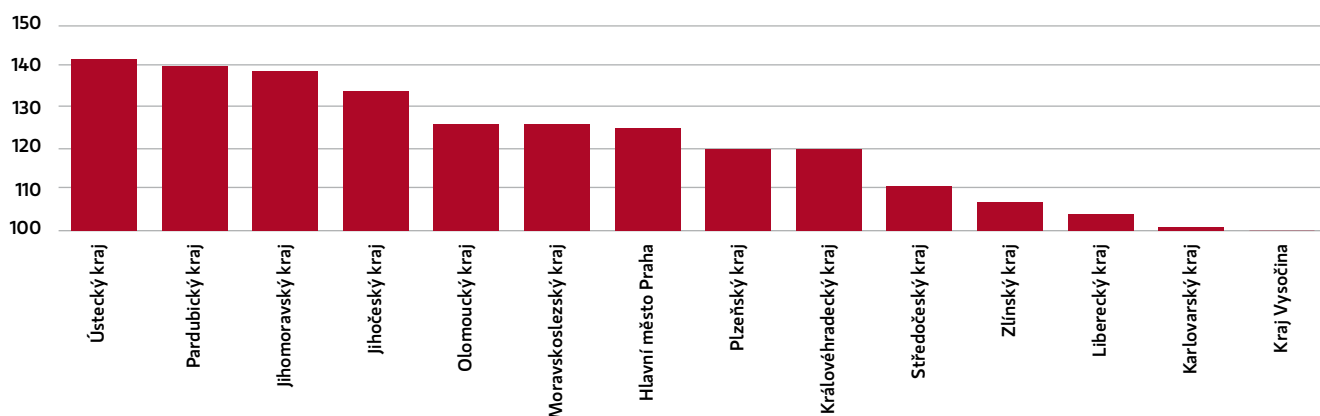
GRAF 1 Procentní změna počtu přenocování rezidentů v HUZ 2012/2017 v krajích

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



GRAF 2 Procentní změna počtu přenocování nerezidentů v HUZ 2012/2017 v krajích

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



kala především novou klientelu, která není hlavní cílovou skupinou tradičních ubytovacích kapacit.

Přesto se stále častěji hovoří o potřebě regulace trhu sdíleného ubytování nebo přinejmenším o důsledném uplatňování stejných pravidel jako pro tradiční ubytovatele. Města jako Berlín, Paříž, Londýn, Barcelona nebo Amsterdam již k regulaci buď přistoupila, nebo úpravu podmínek sdíleného ubytování připravují. Masový turismus zde totiž vytlačuje běžný život zejména z center měst a dalších turisticky přetížených lokalit.

Opatření tedy nejsou primárně cílena proti platformám sdílené ekonomiky, snahou je omezovat intenzitu turismu zejména místně a časově. Restriktivní kroky nejsou zaměřeny jen na sdílené ubytování, ale přísná pravidla zde platí například pro výstavbu nových či rekonstrukci stávajících hotelů. Na vhodných opatřeních tak často aktivně spolupracují se správou měst přímo jednotlivé platformy, které mají zájem o dlouhodobou udržitelnost svého podnikání. Důležité tedy je, aby zejména v Praze byla zahájena obdobná diskuse mezi tradičními hoteliéry, platformami „nové ekonomiky“ a představiteli samosprávy.

PO LETECH PŮSTU POSKYTOVATELŮM SLUŽEB KONEČNĚ ROSTOU TAKÉ PŘÍJMY

Důkazem toho, že se hoteliérům v současné době daří, je vzrůstající vytíženost ubytovacích zařízení. Průměrně se v České republice čisté využití lůžek dostalo v roce 2017 nad hranici 50%, v Praze se přiblížilo dokonce 70%. S ohledem na sezónnost cestovního ruchu se tak

v některých obdobích dostávají ubytovací zařízení na hranici své kapacity. To se projevuje v postupném růstu cen za ubytování, které byly v důsledku krize v České republice a především v Praze v porovnání s obdobnými destinacemi na velmi nízké úrovni.

Pouze mezi roky 2016 a 2017 se dle informací STR Global zvýšila průměrná cena pokoje v Praze o 12% na 2 200 Kč. Cena však stále zůstává o více než čtvrtinu nižší ve srovnání s ostatními evropskými metropolemi. Praha tak patří nadále mezi velmi levné evropské destinace.

Na trhu je proto prostor pro další zvýšení cen, které by se měly ve střednědobém horizontu alespoň v Praze přiblížit evropskému průměru. Po letech investičního útlumu v budování nových ubytovacích kapacit se tím otevírají investiční možnosti. Hotely se postupně stávají žádanou investiční komoditou.

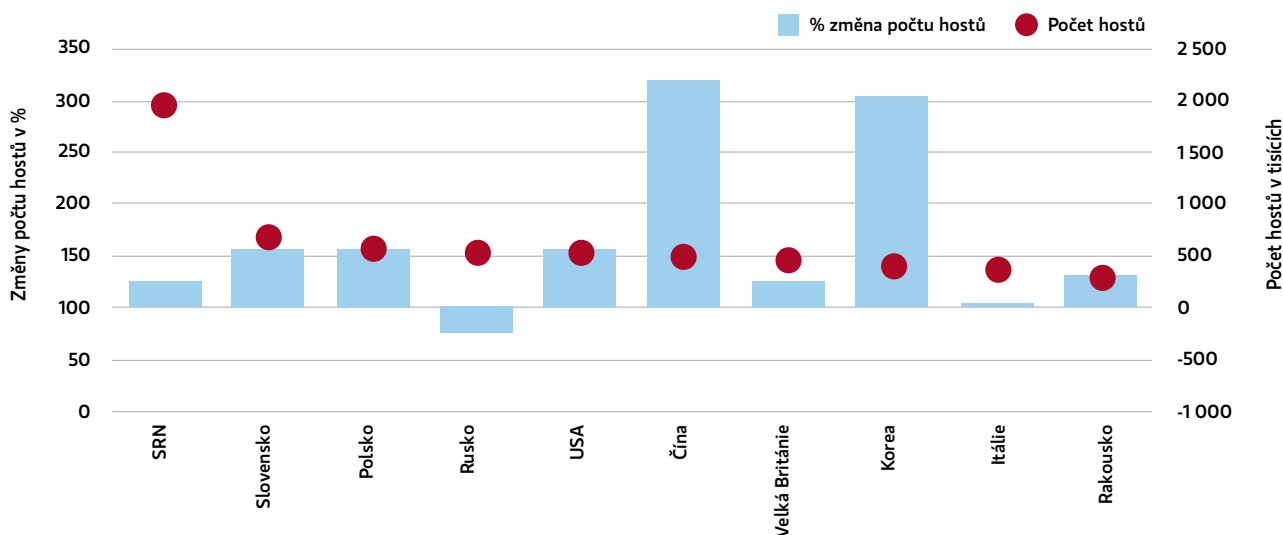
Situace je však jiná než před krizí. Investice je nezbytné dobře plánovat a neplatí, že jakákoliv investice do ubytovacího zařízení je zárukou budoucího zisku. Je vhodné velmi dobře zvážit výběr lokace, orientaci na klientelu a celkový koncept ubytovacího zařízení. Zajímavou investiční příležitostí jsou české regiony, především pak rozvíjející se horská střediska nebo některá krajská města (Brno, Ostrava, Plzeň, Olomouc atd.).

FIRMY V ODVĚTVĚ CESTOVNÍHO RUCHU HLÁSÍ KRITICKÝ NEDOSTATEK PRACOVNÍKŮ

Růst cen však bude doprovázet silný tlak na náklady poskytovatelů služeb a postupné zhodnocování kurzu české koruny. Odvrácenou

GRAF 3 Změna struktury TOP 10 zdrojových trhů v ČR 2012/2017

Zdroj: KPMG na základě dat ČSÚ



stranou ekonomické konjunktury je totiž nedostatek pracovníků a s tím spojené zvyšování nákladů práce. Ty nyní nejvíce rostou v odvětvích s dlouhodobě nízkými příjmy. Pokud od roku 2012 v české ekonomice stoupla průměrná mzda o více než 20 % na téměř 29 tis. Kč., v odvětví ubytování a pohostinství činil tento nárůst více než 30 %. Mzdy v roce 2017 dosáhly stále podprůměrných 18 tis. Kč, dynamika jejich růstu však významně zasahuje do hospodaření podnikatelských subjektů.

Na nárůst průměrné mzdy mělo částečný dopad také zavedení Elektronické evidence tržeb (EET), která částečně omezila šedou ekonomiku, jež se v tomto odvětví podle odhadů dlouhodobě pohybuje na úrovni 20 %. Zavedení EET se naopak neprojevovalo ve snížení počtu ekonomických subjektů. Růst české ekonomiky přispěl k tomu, že za posledních 5 let vzrostl počet ekonomických subjektů v sektoru ubytování, stravování a pohostinství o 6 %. Dochází tak spíše ke změně struktury ubytovacích a stravovacích zařízení ve prospěch těch kvalitnějších.

Změna struktury stravovacích zařízení byla v roce 2017 podpořena úplným zákazem kouření. Především v menších sídlech ustupují tradiční provozy a v lokalitách s vyšší poptávkou vznikají modernější zařízení.

Problémy s nedostatkem pracovníků hlásí nejen hoteliéři, ale i další poskytovatelé služeb prakticky z celé České republiky. Situace je téměř beznadějná zejména ve službách, které jsou závislé na sezonních pracovnících v horském turismu nebo v letním turismu u vody. V následujícím období je možné očekávat, že se sektor bude muset vyrovnat s dalším významným nárůstem mzdových nákladů, které by se měly velmi rychle dostat nad hranici 20 tis. Kč. Bude to znamenat především další příliv levnější pracovní síly ze zahraničí.¹

Význam kvalifikované pracovní síly se bude dále zvyšovat. Hoteliéři a další poskytovatelé služeb bude růst nákladů tlačit k vyšší produktivitě a efektivitě vybraných procesů. Další rozvoj digitální ekonomiky a tzv. smart technologií umožní omezit potřebu lidských zdrojů v rutinálních činnostech. Ty budou moci hoteliéři alokovat do zákaznického servisu, kde bude potřeba kvalitních pracovníků dlouho nenahraditelná.

V dlouhodobém horizontu s rozvojem Průmyslu 4.0 je možné předpokládat, že cestovní ruch jako sektor služeb bude postupně absorbovat uvolněné lidské zdroje z primárního a sekundárního sektoru. Bude však nezbytně nutné, aby odvětví bylo schopno nabízet atraktivní produkty s vyšší přidanou hodnotou.

Proti stávajícímu trendu bude působit zhodnocování české koruny. Pro rezidenty to bude znamenat zlevňování a větší dostupnost zahraniční dovolené, pro zahraniční návštěvníky zase vyšší náklady při cestě do České republiky. Posilování české koruny tak bude brzdit rychle rostoucí trh cestovního ruchu.

ENGLISH SUMMARY

CURRENT TRENDS IN TOURISM WITH AN EMPHASIS ON HOSPITALITY

- The tourism market experienced a record-breaking growth in 2017, which is mainly driven by domestic demand.
- Income is increasing in the whole sector, but costs are also increasing considerably.
- Companies in this sector report a critical shortage of staff.
- The competitiveness of tourism in the Czech Republic is stagnating.

DLOUHODOBÁ KONKURENCESCHOPNOST CESTOVNÍHO RUCHU ČESKÉ REPUBLIKY STAGNUJE

Česká republika se nachází ve vysoce konkurenčním prostředí. Souseď nebo je velmi blízko státům, které svojí nabídkou cestovního ruchu a podnikatelským prostředím patří mezi světovou špičku. V Evropě i v ČR dochází k posunu v preferencích současných a budoucích spotřebitelů. Zvyšuje se nesoulad mezi produkty a službami, které jsou na trhu nabízeny, a potřebami a očekáváními spotřebitelů. Výsledkem tak může být rostoucí nespokojenost spotřebitelů s produkty a destinacemi, které navštěvují.

Evropské destinace cestovního ruchu, jakož i národní a regionální vlády, přistupují k cestovnímu ruchu stále sofistikovaněji. To se projevuje obchodně výhodným propojováním aktérů cestovního ruchu od soukromých subjektů přes místní samosprávy, organizace destinačního managementu až po národní vlády.

Pro posouzení pozice České republiky je možné využít Index mezinárodní konkurenceschopnosti cestovního ruchu Světového ekonomického fóra (WEF). Tento Index hodnotí jednotlivé destinace cestovního ruchu (jednotlivé země) dle různých kritérií, stanovuje v těchto kritériích pořadí a na základě výsledků pak celkové pořadí ve světě. Z výsledků tohoto indexu plyne, že v roce 2017 náležela ČR 39. pozice. Znamená to pokles o 8 příček od roku 2011, přičemž v jednotlivých hodnotících kritériích si vede ČR rozdílně.

Mezi nejhůře hodnocené aspekty patří úroveň podnikatelského prostředí a přístup veřejného sektoru k odvětví cestovního ruchu. Pokud se bude chtít Česká republika dlouhodobě měřit s turisticky nejvyspělejšími evropskými zeměmi, bude muset aktivněji přistupovat k jeho podpoře a přijmout vhodná systémová opatření.

Po mnohaletém neúspěšném úsilí upravit podmínky pro rozvoj turismu po vzoru Švýcarska, Rakouska nebo Slovenska speciálním zákonem byla zvolena cesta dobrovolnosti ve formě nové Kategorizace organizací destinačního managementu. V roce 2018 se očekává její finální schválení a certifikace prvních organizací destinačního managementu (DMO). Ty by měly od veřejného sektoru získat finanční prostředky na podporu své činnosti.

Nová pravidla jsou tak příslibem pro formování stabilního prostředí při uplatnění principů destinačního managementu, tedy podmínek pro spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem. To je nezbytnou podmínkou pro to, aby zejména soukromí investoři byli ochotní do turismu investovat dlouhodobě.

MARTIN KAVKA, RADEK CHALOUPKA
KPMG Česká republika

¹ O možnostech zaměstnávání zahraničních pracovníků píšeme v kapitole Právní aspekty zaměstnávání cizinců ve výstavbě na straně 111.

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 platforem 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 platforem 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 platforem 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 následné 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).