

# JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor kancelář hejtmána

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX01F0TYZ

Váš dopis zn.: si-162  
Ze dne: 2. 12. 2024  
Naše č. j.: KUJCK 141498/2024  
Sp. zn.: KHEJ 140724/2024/evju SO

Spolek Frymburk, z. s.  
Frymburk 167  
382 79 Frymburk  
Doručováno do DS: x77iu8w

Vyřizuje: Eva Jungová  
Telefon: 386 720 225  
E-mail: jungova@kraj-jihocesky.cz

Datum: 3. 12. 2024

## Odkaz na zveřejněnou informaci dle § 6 zákona č. 106/1999 Sb.

Vážení,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 2. 12. 2024 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž požadujete poskytnutí následujících informací:

*zda lze užívat stavby zkolaudované jako stavba pro rodinnou rekreaci za účelem poskytování ubytovacích služeb.*

### K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

Krajský úřad Jihočeského kraje, oddělení krajský stavební úřad sděluje, že k uvedené problematice jsou vydána metodická doporučení MMR podle zákona č. 183/2006 Sb., i zákona č. 283/2021 Sb. (viz příloha).

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola  
vedoucí odboru KHEJ

Příloha

Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-Airbnb\_30\_09\_24

Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-urcenych-pro-bydleni\_listopad2022



## POSKYTOVÁNÍ UBYTOVACÍCH SLUŽEB VE STAVBÁCH PRO BYDLENÍ

### 1. Úvod

V souvislosti s poskytováním ubytování přes platformy typu Airbnb často dochází k neplnění zákonných povinností provozovatele ubytovací služby. Provozovatelé zpravidla neplní povinnost mít živnostenské oprávnění, platit daň z příjmu, platit odvody na sociální a zdravotní pojištění, registrace k DPH při splnění zákonných podmínek, odvádět místní poplatky za pobyt, vést evidenční knihu o hostech a domovní knihu o cizincích, a to v souladu s GDPR, nutnost hlásit cizince na cizinecké policii a mimo to zajistit na své náklady likvidaci odpadů po svých hostech. Provozovatelé příležitostného ubytování v četných případech nadto k ubytování užívají stavbu v rozporu s jejím účelovým využitím. Zejména pak v případech, kdy k ubytování využívají stavby zkolaudované jako byt nebo rodinný dům. Rozvoj sdílené ekonomiky bez regulace vytváří řadu problémů v oblasti poskytování bytů nikoli za účelem uspokojování potřeb bydlení uživatelů, ale pro krátkodobý pobyt pro rekreaci. Ministerstvo pro místní rozvoj proto vydává tuto metodickou pomůcku, jež by měla přispět ke sjednocení aplikace předpisů stavebního práva a ke sjednocení postupů stavebních úřadů při posuzování problematiky sdíleného či krátkodobého ubytování.

Jedním z nástrojů, od kterého je požadována regulace pronajímání staveb pro bydlení nebo jejich částí k ubytování, je stavební zákon, respektive jeho instituty zajišťující účel užívání staveb, jeho kontrolu, vymáhání plnění povinností, sankční postih za protiprávní jednání a zjednávání nápravy. Stavební úřady mohou využívat nejen možnosti, které jim poskytuje stavební zákon, jeho prováděcí předpisy a správní řád, ale mohou využít též judikaturu soudů obecných i správních a Ústavního soudu. Avšak tyto podklady vycházejí rovněž „pouze“ z platných právních předpisů, které na novou realitu vytvářenou sdílenou ekonomikou zatím v úplném rozsahu nereflektují. Problémem je nejen variabilita jednotlivých v úvahu přicházejících případů, od pronajímání celých bytových domů až po pronájem jedné místnosti v bytě pro sledované účely, ale také absence definičních znaků a kritérií pro jejich posuzování (doba trvání, počet osob, účel pobytu apod.). Stavební úřady proto musí postupovat při svém správním uvážení v jednotlivých případech s předběžnou opatrností s cílem vyhnout se riziku přehmatů a případně nezákonného postupu, který má za následek odpovědnost za případnou škodu. Vzhledem k tomu, že stavební úřad má pro své rozhodování zákonnou povinnost zjistit

stav věci, o kterém nejsou pochybnosti, je pro něj náročné s omezenou možností důkazních prostředků a bez součinnosti s dalšími dotčenými správními orgány, jejichž působnosti se problematika poskytování ubytovacích služeb přes platformy typu Airbnb dotýká, všechny typy případů řešit.

## 2. Základní pojmy

### 2.1. Nájem bytu/domu a ubytování podle občanského zákoníku

Problematiku nájmu a ubytování upravuje § 2201 až § 2331 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (hlava II, díl 2, oddíl 3), přičemž obecnou úpravu nájmu (§ 2201 až 2234 občanského zákoníku) doplňuje ve vazbě na různé předměty nájmu či situace úprava zvláštní.

Současná soukromoprávní úprava důsledně rozlišuje mezi instituty nájem bytu/domu a ubytování (přechodný nájem).

Pojmovými znaky nájmu jsou přenechání individuálně určené věci do užívání, na dobu dočasnou a za úplatu. Podstatou nájmu tedy je dočasné přenechání věci do užívání jiné osobě - nájemci. Nájem bytu a domu je upraven v § 2235 až § 2301 občanského zákoníku. Ve smyslu § 2201 občanského zákoníku lze nájem bytu/domu definovat jako závazek pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu. **Dále občanský zákoník v § 2236 definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení**, tj. musí mít z hlediska veřejného práva rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby - kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu.

Ubytování upravuje občanský zákoník v § 2326 až § 2331. Podle § 2326 občanského zákoníku se smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.

V občanském zákoníku je ubytování systematicky zařazeno do úpravy nájmu jako jeho zvláštní případ. Od nájmu bytu se ubytování liší svou podstatou. Zatímco podstatou smlouvy o nájmu bytu je umožnit nájemci bydlení, podstatou smlouvy o ubytování je poskytnout mu přechodné ubytování (tj. prozatímní pobyt v prostoru, kde může uspokojit své základní životní a společenské potřeby). Ubytování tedy předpokládá, že bytová potřeba (bydlení) ubytovaného je saturována jinde. Jde tedy např. o ubytování turisty, ubytování zaměstnance, který má bydliště mimo obec pracoviště, ubytování studenta, který studuje mimo obec svého bydliště apod.

## 2.2. Stavba pro bydlení (bytový dům, rodinný dům), stavba ubytovacího zařízení, byt, ubytovací jednotka a další související pojmy podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, si pro své účely definuje pouze některé pojmy související s bydlením, přičemž další pojmy definují jeho prováděcí právní předpisy, a to vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a nařízení statutárního města Brno č. 14/2024 Sb. st. m. Brno, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy):

Ustanovení	Pojem	Definice
<b>STAVEBNÍ ZÁKON (zákon č. 283/2021 Sb.)</b>		
§ 13 písm. b)	Bytový dům/ stavba pro bydlení	bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení
§ 13 písm. c)	Rodinný dům/ stavba pro bydlení	rodinným domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry
§ 13 písm. e)	Stavba ubytovacího zařízení	stavbou ubytovacího zařízení se rozumí stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci
§ 13 písm. i)	Byt	bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení
§ 13 písm. l)	Obytná místnost	obytnou místností se rozumí část bytu, která je určena k bydlení, splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, denního osvětlení, větrání, vytápění a hluku a má podlahovou plochu nejméně 8 m <sup>2</sup> ; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m <sup>2</sup> ; tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m <sup>2</sup>

<b>VYHLÁŠKA O POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU (vyhláška č. 146/2024 Sb.)</b>		
§ 3 písm. b)	Obytný prostor	obytným prostorem se rozumí obytná místnost, nebo část obytné místnosti, jejíž minimální plocha je 8 m <sup>2</sup> , která splňuje požadavky na bydlení, a kde se předpokládá převažující pobyt osob
§ 3 písm. c)	Pobytový prostor	pobytovým prostorem se rozumí pobytová místnost, nebo část pobytové místnosti, která svými dispozicemi splňuje předpoklady k tomu, aby se v ní mohly zdržovat osoby
§ 3 písm. d)	Ubytovací jednotka	ubytovací jednotkou se rozumí <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny, nebo</li> <li>2. ubytovací jednotka ve stavbách pro sociální služby</li> </ol>
<b>PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY (nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy)</b>		
§ 2 písm. l)	Stavba pro rodinnou rekreaci	stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci, zejména chata, rekreační chalupa nebo zahrádkářská chata
<b>BRNĚNSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY (nařízení statutárního města Brno č. 14/2024 Sb. st. m. Brno)</b>		
§ 2 písm. l)	Stavba pro rodinnou rekreaci	stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci, zejména chata, rekreační chalupa nebo zahrádkářská chata

Byty a obytné místnosti, případně ubytovací jednotky a jejich pobytové prostory musí splnit, stejně jako všechny stavební záměry, požadavky na výstavbu stanovené v § 137 a násl. stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky o požadavcích na výstavbu, pražských stavebních předpisů a brněnských stavebních předpisů. Jedná se o požadavky v oblasti dopravy v klidu, napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, požadavky na denní osvětlení, proslunění, zvukovou izolaci, větrání, vytápění, požadavky na tepelnou ochranu, požadavky na ochranu proti hluku, požadavky na bezpečnost staveb týkající se protiskluznosti podlah, parametry schodišť, zábradlí apod.

#### Poznámka:

- Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu platí na území celé České republiky, pokud pražské stavební předpisy nebo brněnské stavební předpisy nestanoví jinak (§ 152 odst. 3 stavebního zákona).
- Nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) platí pouze na území hl. m. Prahy (§ 152 odst. 2 stavebního zákona).
- Nařízení statutárního města Brno č. 14/2024 Sb. st. m. Brno, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) platí pouze na území st. m. Brno (§ 152 odst. 2 stavebního zákona).

### 2.3. Užívání stavby

Podle ustanovení § 230 odst. 1 stavebního zákona lze „stavbu, která vyžaduje povolení, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Změna v užívání stavby (rekolaudace) je podle ustanovení § 239 odst. 1 a § 243 odst. 1 stavebního zákona přípustná pouze na základě povolení o změně v užívání stavby (resp. drobné nebo jednoduché stavby). Podle ustanovení § 137 odst. 2 stavebního zákona je při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb každý povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy. Z uvedeného vyplývá, že každá stavba (popřípadě její část) má své účelové využití a k tomuto musí být také užívána. **Byt či rodinný dům nelze samovolně využívat k poskytování ubytovacích služeb, neboť tím ze strany vlastníka stavby dochází k užívání stavby v rozporu s jejím povoleným užíváním.**

### 2.4. Kontrola

Plnění povinností vyplývajících ze stavebního zákona, jiných právních předpisů v mezích působnosti stavebních úřadů, z rozhodnutí (užívat stavbu jen k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí) a opatření obecné povahy vydaných podle stavebního zákona je podle § 291 stavebního zákona oprávněn kontrolovat stavební úřad. Za účelem zajištění ochrany veřejných zájmů chráněných stavebním zákonem, tedy také při kontrole užívání stavby k povolenému účelu, pak stavební úřad provádí kontrolu podle § 292 stavebního zákona.

Pokud stavba není užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, pak může stavební úřad podle ustanovení § 292 odst. 4 stavebního zákona ústně vyzvat kontrolovanou osobu k odstranění zjištěných nedostatků a stanovit jí k tomu přiměřenou lhůtu, což zaznamená v protokolu. Výzva obsahuje poučení o následcích spojených s neodstraněním zjištěných nedostatků. Pokud nebudou nedostatky odstraněny ve stanovené lhůtě, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým nepovolené užívání stavby zakáže (§ 294 stavebního zákona). Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

Stavební úřad může po zvážení veškerých zjištěných skutečností vydat rozhodnutí, kterým nepovolené užívání stavby zakáže, a to i bez provedené kontroly. Pravomoc autoritativně a z hlediska procesního co nejjednodušeji zakázat určitou aktivitu v případě, že je prováděna v rozporu s právními předpisy zakládá stavebnímu úřadu ustanovení § 294 stavebního zákona. Zákon tak umožňuje stavebnímu úřadu rychle reagovat na porušení zákona, a to i bez provedené kontroly. S ohledem na smysl a účel této pravomoci je nutné, aby se stavební úřad dostatečným způsobem vypořádal s tím, proč jsou dány důvody pro aplikaci této pravomoci. Stavební úřad musí v rozhodnutí uvést konkrétní skutkové okolnosti, jež ho vedly k závěru o tom, že dochází k porušování zákona a je na místě užívání stavby zakázat.

## 2.5. Vstup na pozemek a do stavby, vstup do obydlí

S provedením stavební kontroly úzce souvisí možnost vstupu na pozemky a do staveb. Problematika vstupů je upravena v ustanovení § 293 stavebního zákona, a to tak, že pověřený zaměstnanec stavebního úřadu (kontrolující) je při výkonu kontroly oprávněn vstupovat v nezbytné míře na pozemky, stavby a do staveb pouze s vědomím jejich vlastníků (není třeba souhlas). Uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu. Kontrolující může vstoupit na pozemek nebo do stavby i bez vědomí jejich vlastníka v případě důvodného podezření na porušení povinností vyplývajících ze zákona za podmínky, že se kontrolujícímu nepodařilo vlastníka pozemku nebo stavby uvědomit. V takovém případě (o vstupu a jeho důvodech) musí kontrolující vlastníka bez zbytečného odkladu písemně informovat.

Zvláštní úprava stavebního zákona se týká vstupu do obydlí, kdy podle ustanovení § 293 odst. 4 stavebního zákona může kontrolující vstupovat do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, „*jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Je-li obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může kontrolující za účelem kontroly podle tohoto zákona vstoupit do obydlí vždy. Vlastník a uživatel obydlí jsou v uvedených případech povinni kontrolujícímu vstup do obydlí umožnit.*“ Je třeba poznamenat, že pod pojmem „obydlí“ rozumí stavební zákon stejně jako trestní zákoník v § 133 dům, byt nebo jinou prostorou sloužící k bydlení a příslušenství k nim náležející. Nebyl tedy důvod pro zvláštní definici pojmu obydlí ve stavebním zákoně. Obydlí je podle čl. 12 Listiny základních práv a svobod (dále jako „LZPS“) nedotknutelné a není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí. Ochrana je poskytována osobě, která v obydlí bydlí. Touto osobou nemusí být vlastník stavby. Tato zásada je však prolomena jak v čl. 12 odstavci 2 LZPS, který upravuje provádění domovních prohlídek a v čl. 12 odstavci 3 LZPS, který upravuje jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí, které mohou být dovoleny zákonem, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku, tak judikaturou Nejvyššího správního soudu<sup>1</sup>. Výše uvedená pravidla neplatí, pokud vlastník nemá prokazatelně v úmyslu stavbu/část stavby užívat k bydlení, tj. k uspokojování bytové potřeby. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti mohou být takové zásahy zákonem dovoleny též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.

## 3. Postup stavebního úřadu po obdržení podnětu týkajícího se možného užívání stavby v rozporu s kolaudovaným stavem

V praxi mohou nastat v zásadě dvě modelové situace. První z nich je situace, kdy stavební úřad obdrží podnět ze strany živnostenského úřadu, který zjistí, že je ve stavbě umístěna provozovna

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2015, č. j. 4 As 215/2015-32

ubytovací služby. Další modelovou situací pak je, že stavební úřad obdrží podnět od třetí osoby (např. vlastníka sousední stavby, vlastníka sousední bytové jednotky či jiné anonymní osoby).

Obecně lze konstatovat, že pokud stavební úřad obdrží podnět o skutečnosti, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem nebo je užívána v rozporu s účelem, ke kterému byla povolena, musí prověřit právní stav rozhodný pro užívání předmětné stavby, a případně provést kontrolu stavby. Ze svých zjištění vyvodit patřičné závěry a v případě potvrzení protiprávního stavu učinit opatření k nápravě (výzva k užívání stavby pouze k povolenému účelu, rozhodnutí o zákazu užívání k nepovolenému účelu), uložit sankci a případně vyzvat vlastníka stavby k podání žádosti o změnu účelu užívání stavby.

### **3.1. Vyhodnocení podnětu**

#### **3.1.1. Vyhodnocení podnětu od živnostenského úřadu**

Podnět živnostenského úřadu je důležitým impulsem pro činnost stavebního úřadu, nemůže však být pro stavební úřad bez dalšího důkazem toho, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním souhlasem či kolaudačním rozhodnutím nebo s účelem, ke kterému byla povolena. Stavební úřad nezkontroluje, neprověřuje správnost závěru živnostenského úřadu, že příslušná stavba (její část) je užívána k podnikání – k tomu je příslušný živnostenský úřad. Případné námitky směřující proti zjištění živnostenského úřadu, že stavba je užívána k podnikání, nemůže řešit stavební úřad, který k tomu není věcně příslušný; správnost, zákonnost závěrů živnostenského úřadu, může přezkoumat pouze k tomu příslušný správní orgán (zákon č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech, ve znění pozdějších předpisů).

Z podnětu by mělo být zřejmé, z jakých důvodů má živnostenský úřad za to, že v objektu dochází k podnikání – provozování ubytovacích služeb. Pokud v podnětu tato informace není, měl by stavební úřad požádat v rámci součinnosti příslušný živnostenský úřad, aby podnět v tomto směru upřesnil a doplnil o náležité podklady (např. rozhodnutí o správním deliktu), příp. může stavební úřad získat některé doklady z veřejných databází (živnostenský rejstřík).

#### **3.1.2. Vyhodnocení podnětu od třetí osoby**

Pokud stavební úřad obdrží od třetí osoby (např. vlastníka sousední stavby, vlastníka sousedního bytu, správce místního poplatku, dotčených orgánů, městské policie, Policie ČR či jiné osoby) podnět o skutečnosti, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem nebo je užívána v rozporu s účelem, ke kterému byla povolena, musí (obdobně jako v případě, kdy obdržel podnět od živnostenského úřadu) prověřit právní stav rozhodný pro užívání předmětné stavby a případně provést kontrolu stavby. Ze svých zjištění vyvodit patřičné závěry a v případě potvrzení protiprávního stavu učinit opatření k nápravě (výzva k užívání stavby jen k povolenému účelu, rozhodnutí o zákazu užívání k nepovolenému

účelu), uložit sankci a případně vyzvat vlastníka stavby k podání žádosti o změně účelu užívání stavby.

Nad rámec výše uvedeného by za účelem obstarání relevantních podkladů a v rámci zachování součinnosti se správními orgány, měl stavební úřad požádat o součinnost také živnostenský úřad a učinit dotaz v rámci jejich působnosti, zda fakticky provozuje vlastník příslušné stavby ubytovací služby, či nikoliv.

### **3.2. Zjištění právního stavu stavby dle příslušné dokumentace**

Stavební úřad následně ověří právní stav předmětné stavby, který vyplývá z ověřené dokumentace/projektové dokumentace, z kolaudačního rozhodnutí a z dalších dokladů uvedených v § 239 stavebního zákona. V případě, že stavební úřad nemá uvedené dokumenty k dispozici, postupuje v intencích ustanovení § 245 stavebního zákona (za vlastníka stavby, který má ze zákona povinnost příslušnou dokumentaci stavby uchovávat a na vyžádání stavebního úřadu předložit, se v případě bytového spoluvlastnictví považuje společenství vlastníků jednotek<sup>2</sup> podle zvláštního právního předpisu). Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním určena.

Už samotným porovnáním právního stavu stavby se zjištěním a podklady poskytnutými živnostenským úřadem může stavební úřad dospět k závěru, že není důvod k zákazu činnosti ani ke změně v užívání stavby. Může se jednat o situace, kdy je ke krátkodobému ubytování byt užíván pouze v minimálním rozsahu (plošném i časovém) a byt je současně pronajímatelem užíván k bydlení, tzn. zůstává zachován jeho charakter stavby pro bydlení.

### **3.3. Kontrola a ochrana obydlí**

Lze předpokládat, že ve většině případů přistoupí v zájmu naplnění zásady materiální pravdy stavební úřad ke konání stavební kontroly. Postupovat bude v souladu s § 3 správního řádu tak, aby zjistil stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, např. zásada zákonnosti, ochrany práv nabytých v dobré víře, zásada proporcionality vyžadující, aby k zásahu do práv dotčených osob došlo pouze za podmínek stanovených zákonem a pouze v nezbytném rozsahu.

Vzhledem k tomu, že stavební kontrola bude prováděna v obydlí, bude stavební úřad postupovat podle § 293 odst. 1 a 4 stavebního zákona: „*Kontrolující může při výkonu kontroly vstupovat v nezbytné míře na pozemek, na stavbu a do stavby pouze s vědomím jejich vlastníků; uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu.... Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo*

---

<sup>2</sup> Společenství vlastníků jednotek, které vzniklo podle již zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, společenství vlastníků jednotek nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo, podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

*bezpečnosti osob. Je-li, obydli užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může kontrolující za účelem kontroly podle tohoto zákona vstoupit do obydli vždy. Vlastník a uživatel obydli jsou v uvedených případech povinni kontrolujícímu vstup do obydli umožnit.“* Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu v prostorách využívaných k podnikání, kterým může být právě i poskytování ubytovacích služeb přes platformy typu Airbnb, zajišťovat úkoly veřejné správy podle stavebního zákona. Výše uvedený podnět živnostenského úřadu či podnět třetí osoby bude podkladem pro provedení této kontroly prohlídky. V případě prověření podnětu od třetí osoby může stavební úřad provést stavební kontrolu prohlídku společně s živnostenským úřadem.

V případě, kdy bude mít stavební úřad doklady prokazující podnikání v obydli, ve kterém se má konat kontrola, může vlastníkovu umožnění vstupu do stavby uložit rozhodnutím dle ustanovení § 293 odst. 6 stavebního zákona.<sup>3</sup>

Při stavební kontrole prohlídce již zkolaudované stavby a zkoumání, zda je stavba pro bydlení, popř. její část obsahující byty, užívána v souladu s účelem stanoveným v kolaudačním souhlasu či v jiném opatření dle stavebního zákona, bude stavební úřad v mezích své působnosti posuzovat splnění výše uvedených stavebně technických požadavků.

### **3.4. Součinnost se správními orgány**

Za účelem obstarání relevantních podkladů může stavební úřad požádat o součinnost také jiné správní orgány (finanční úřad), příp. obec a dotázat se jich, zda v rámci jejich působnosti provozuje vlastník příslušné stavby ubytovací služby, či nikoliv.

## **4. Postup stavebního úřadu po shromáždění dostatečných podkladů**

### **4.1. Zjištění nepovoleného způsobu užívání stavby**

Zjistí-li stavební úřad na základě podnětu, potvrzení živnostenského úřadu či kontroly nepovolený způsob užívání stavby, měl by v souladu s ustanovením § 292 odst. 4 stavebního zákona vyzvat vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Bude se jednat především o situace, kdy bude stavba nebo její část kolaudovaná pro bydlení užívána výhradně k účelu poskytování ubytovacích služeb. Pokud vlastník ve stanovené lhůtě výzvě nevyhoví, postupuje stavební úřad podle § 294 stavebního zákona, tj. vydá rozhodnutí, kterým nepovolené užívání stavby zakáže. Přitom by měl poučit vlastníka o možnosti změny v účelu užívání stavby (§ 239 stavebního zákona).

---

<sup>3</sup> Specifické případy mohou nastat u domů kolaudovaných jako stavby pro rodinnou rekreaci, ve kterých může být hlášeno i trvalé bydliště. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona však lze k trvalému bydlení užívat pouze objekty kolaudované k bydlení, stavební úřad nemá důvod se domnívat, že dochází k porušování právních předpisů, tj. k užívání stavby pro rodinnou rekreaci k trvalému bydlení. Pro účely vstupu do stavby by tedy stavba pro rodinnou rekreaci jako obydli bez dalšího kvalifikována být neměla. Pokud to však bude její vlastník tvrdit, vyzve jej úřad k ukončení užívání v rozporu s kolaudovaným účelem a k případnému řešení změny v užívání stavby.

V případě rodinného domu by měl vlastník požádat o změnu účelu užívání na stavbu ubytovacího zařízení. Pokud se jedná o byt, měl by jeho vlastník řešit změnu účelu užívání z bytu na ubytovací jednotku.

#### **4.2. Změna v užívání stavby**

Ke změně v užívání stavby je potřebné povolení (správní rozhodnutí) stavebního úřadu. Změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, a s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy.

Žádost o povolení změny v užívání stavby nebo její části může podat vlastník stavby; řízení je pak zahájeno dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu (§ 44 správního řádu).

O změně v užívání stavby nemůže stavební úřad rozhodnout z moci úřední. Nepožádá-li vlastník stavby o změnu účelu užívání stavby, pak je povinen stavbu užívat jen v souladu s povoleným účelem, jinak se vystavuje delikt ní odpovědnosti podle stavebního zákona.

#### **4.3. Přestupek**

Protiprávní jednání osob i v oblasti stavebního práva lze postihnout jako přestupek.

V případě poskytování ubytovacích služeb ve stavbách pro bydlení jde o naplnění skutkové podstaty přestupku uvedené v § 301 odst. 1 písm. g) nebo h) stavebního zákona:

*Podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona se přestupku dopustí ten, kdo užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, a podle § 301 odst. 1 písm. h) stavebního zákona se přestupku dopustí ten, kdo užívá jednoduchou stavbu v rozporu s povolením stavebního úřadu nebo užívá jednoduchou stavbu v rozporu s rozhodnutím o změně v užívání podle § 244 stavebního zákona.*

V případě neuposlechnutí rozhodnutí zakazujícím užívání záměru v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy jde o naplnění skutkové podstaty přestupku uvedené v § 301 odst. 2 stavebního zákona:

*Podle § 301 odst. 2 stavebního zákona se přestupku dopustí ten, kdo poruší zakazující opatření podle § 294 stavebního zákona nebo neplní uložená opatření k nápravě podle § 295 stavebního zákona.*

Za výše uvedené přestupky lze podle § 301 odst. 3 písm. b) stavebního zákona uložit pokutu do výše 1 000 000 Kč.

# **POSKYTOVÁNÍ UBYTOVACÍCH SLUŽEB VE STAVBÁCH URČENÝCH PRO BYDLENÍ**

**Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR**



## 1. Úvod

V souvislosti s poskytováním ubytování přes platformy typu Airbnb často dochází k neplnění zákonných povinností provozovatele ubytovací služby. Provozovatelé zpravidla neplní povinnost mít živnostenské oprávnění, platit daň z příjmu, platit odvody na sociální a zdravotní pojištění, používat EET pro tržby v hotovosti, registrace k DPH při splnění zákonných podmínek, odvádět místní poplatky za pobyt, vést evidenční knihu o hostech a domovní knihu o cizincích, a to v souladu s GDPR, nutnost hlásit cizince na cizinecké policii a mimo to zajistit na své náklady likvidaci odpadů po svých hostech. Provozovatelé příležitostného ubytování v četných případech nadto k ubytování užívají stavbu v rozporu s jejím účelovým určením. Zejména pak v případech, kdy k ubytování využívají stavby zkolaudované jako byt nebo rodinný dům. Rozvoj sdílené ekonomiky bez regulace však vytváří řadu problémů, nejen v oblasti poskytování bytů nikoli za účelem uspokojování potřeb bydlení uživatelů, ale pro krátkodobý pobyt pro rekreaci. Ministerstvo pro místní rozvoj proto vydává tuto metodickou pomůcku, jež by měla přispět ke sjednocení aplikace předpisů stavebního práva a ke sjednocení postupů stavebních úřadů při posuzování problematiky sdíleného či krátkodobého ubytování.

Jedním z nástrojů, od kterého je požadována regulace pronajímání staveb pro bydlení nebo jejich částí k ubytování, je stavební zákon, respektive jeho instituty zajišťující účel užívání staveb, jeho kontrolu, vymáhání plnění povinností, sankční postih za protiprávní jednání a zjednávání nápravy. Stavební úřady mohou využívat pouze ty možnosti, které jim poskytuje zejména stavební zákon, jeho prováděcí předpisy, správní řád a judikatura soudů obecných i správních a Ústavního soudu. Avšak tyto podklady vycházejí rovněž „pouze“ z platných právních předpisů, které na novou realitu vytvářenou sdílenou ekonomikou zatím také v úplném rozsahu nereflektují. Problémem je nejen variabilita jednotlivých v úvahu přicházejících případů, od pronajímání celých bytových domů až po pronájem jedné místnosti v bytě pro sledované účely, ale také absence definičních znaků a kritérií pro jejich posuzování (doba trvání, počet osob, účel pobytu apod.). Stavební úřady musí postupovat při svém správním uvážení v jednotlivých případech s předběžnou opatrností s cílem vyhnout se riziku přehmatů a případně nezákonného postupu, který má za následek odpovědnost za případnou škodu. Vzhledem k tomu, že stavební úřad má pro své rozhodování zákonnou povinnost zjistit stav věci, o kterém nejsou pochybnosti, je pro něj náročné s omezenou možností důkazních prostředků bez součinnosti s dalšími dotčenými správními orgány, jejichž působnosti se problematika poskytování ubytovacích služeb přes platformy typu Airbnb dotýká, všechny typy případů řešit.



## 2. Základní pojmy

### 2.1. Nájem bytu/domu a ubytování

Současná soukromoprávní úprava důsledně rozlišuje mezi instituty nájem bytu/domu a ubytování. Nájem bytu a domu je upraven v § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Podle § 2201 občanského zákoníku lze nájem bytu/domu definovat jako závazek pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu. Dále občanský zákoník v § 2236 definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Ubytování upravuje občanský zákoník v § 2326 a násl. Podle § 2326 občanského zákoníku se smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.

### 2.2. Stavba pro bydlení, stavba pro poskytování ubytování, stavba pro rodinnou rekreaci, byt a ubytovací jednotka

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území důsledně rozlišuje mezi stavbou pro bydlení, stavbou ubytovacího zařízení a stavbou pro rodinnou rekreaci. Základními rozdíly mezi nimi jsou účel a doba užívání těchto staveb (např. rodinná rekreace, trvalé bydlení nebo přechodné ubytování).

Stavba pro bydlení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v § 2 písm. a) definována jako:

- *bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena;*
- *rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena.*

Stavbou ubytovacího zařízení ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v § 2 písm. c) definována jako:

- *stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené;*
- *stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům jakož i stavby pro rodinnou rekreaci.*

Stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v § 2 písm. b) definována jako:

- *stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena;*

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby nad rámec úpravy obsažené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., definuje byt a ubytovací jednotku. Rozlišujícími kritérii jsou účel a doba užívání těchto staveb (trvalé bydlení nebo přechodné ubytování).

Byt ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., je v § 3 písm. g) definován jako:

- *soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*

Ubytovací jednotka ve smyslu vyhlášky č. 268/2009 Sb., je v § 3 písm. c) definována jako:

- *jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny a dále ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení.*



Byty a obytné místnosti, případně ubytovací jednotky a jejich pobytové místnosti pak musí splnit požadavky stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. či v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy. Jedná se o požadavky v oblasti dopravy v klidu, napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, požadavky na denní osvětlení, proslunění, zvukovou izolaci, větrání, vytápění, požadavky na tepelnou ochranu, požadavky na ochranu proti hluku, požadavky na bezpečnost staveb týkající se protiskluznosti podlah, parametry schodišť, zábradlí apod.

### 2.3. Užívání stavby

Podle ustanovení § 126 odst. 1 stavebního zákona lze „stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.“. Změna v účelu užívání stavby je podle ustanovení § 126 odst. 2 stavebního zákona přípustná pouze na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Podle ustanovení § 126 odst. 3 stavebního zákona změna v užívání stavby včetně změny v účelu užívání musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy. Z uvedeného vyplývá, že každá stavba (popřípadě její část) má své účelové určení a k tomuto musí být také užívána. **Byt či rodinný dům nelze samovolně využívat k poskytování ubytovacích služeb, neboť tím ze strany vlastníka stavby dochází k užívání stavby v rozporu s jejím účelovým určením.**

### 2.4. Kontrolní prohlídka

Podle ustanovení § 132 odst. 2 stavebního zákona je stavební úřad oprávněn ve veřejném zájmu, tedy také při kontrole užívání stavby k povolenému účelu, provádět kontrolní prohlídky. Podle ustanovení § 133 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad provádí kontrolní prohlídku nejen v případech tam výslovně uvedených, ale i tehdy, kdy je to pro plnění úkolů stavebního úřadu potřebné. Protože mezi plnění úkolů stavebního úřadu patří provádění soustavného dozoru nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, je stavební úřad oprávněn provádět kontrolní prohlídku stavby při zjišťování naplňování veřejného zájmu, kterým je dle ustanovení § 132 odst. 3 stavebního zákona požadavek, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu.

Pokud stavba není užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, pak stavební úřad podle ustanovení § 134 odst. 5 stavebního zákona „vzve vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Současně jej poučí o postupu podle § 126 a 127. Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.“.

### 2.5. Vstup na pozemek a do stavby, vstup do obydlí

S provedením kontrolní prohlídky stavby úzce souvisí možnost vstupu na pozemky a do staveb. Problematika vstupů je upravena v ustanovení § 172 stavebního zákona, a to tak, že pověřený zaměstnanec stavebního úřadu (oprávněná úřední osoba), pokud plní úkoly podle stavebního zákona, je oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků (není třeba souhlas) při zjišťování stavu stavby a pozemku, a při opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Zvláštní úprava stavebního zákona se týká vstupu do obydlí, kdy podle ustanovení § 172 odst. 3 stavebního zákona může oprávněná úřední osoba vstupovat do obydlí, ale „jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle tohoto zákona. Uživatel obydlí je v uvedených případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit.“. Je třeba poznamenat, že pod pojmem „obydlí“ rozumí stavební zákon stejně jako trestní zákoník v § 133 dům, byt nebo jinou prostorou sloužící



k bydlení a příslušenství k nim náležející. Nebyl tedy důvod pro zvláštní definici pojmu obydlí ve stavebním zákoně. Obydlí je podle čl. 12 Listiny základních práv a svobod (dále jako „LZPS“) nedotknutelné a není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí; ochrana je poskytována osobě, která v obydlí bydlí. Touto osobou nemusí být vlastník stavby. Tato zásada je však prolomena jak v čl. 12 odstavci 2 LZPS, který upravuje provádění domovních prohlídek a v čl. 12 odstavci 3 LZPS, který upravuje jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí, které mohou být dovoleny zákonem, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku, tak judikaturou Nejvyššího správního soudu<sup>1</sup>. Výše uvedená pravidla neplatí, pokud vlastník nemá prokazatelně v úmyslu stavbu/část stavby užívat k bydlení, tj. k uspokojování bytové potřeby. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti mohou být takové zásahy zákonem dovoleny též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.

### **3. Postup stavebního úřadu po obdržení podnětu týkajícího se možného užívání stavby v rozporu s kolaudovaným stavem**

V praxi mohou nastat v zásadě dvě modelové situace. První z nich je taková situace, kdy stavební úřad obdrží podnět ze strany živnostenského úřadu, který zjistí, že je ve stavbě umístěna provozovna ubytovací služby. Další modelovou situací pak je, že stavební úřad obdrží podnět od třetí osoby (např. vlastníka sousední stavby, vlastníka sousední bytové jednotky či jiné anonymní osoby).

Obecně lze konstatovat, že pokud stavební úřad obdrží podnět o skutečnosti, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem nebo je užívána v rozporu s účelem, ke kterému byla povolena, musí prověřit právní stav rozhodný pro užívání předmětné stavby, a případně provést kontrolní prohlídku stavby a ze svých zjištění vyvodit patřičné závěry a v případě potvrzení protiprávního stavu učinit opatření k nápravě (výzva k užívání stavby pouze k povolenému účelu, rozhodnutí o zákazu užívání k nepovolenému účelu), uložit sankci a případně vyzvat vlastníka stavby k podání žádosti o změnu účelu užívání stavby.

#### **3.1.**

##### **A) Vyhodnocení podnětu od živnostenského úřadu**

Podnět živnostenského úřadu je důležitým impulsem pro činnost stavebního úřadu, nemůže však být pro stavební úřad bez dalšího důkazem toho, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním souhlasem či kolaudačním rozhodnutím nebo s účelem, ke kterému byla povolena.

Z podnětu by mělo být zřejmé, z jakých důvodů má živnostenský úřad za to, že v objektu dochází k podnikání – provozování ubytovacích služeb. Pokud v podnětu tato informace není, měl by stavební úřad požádat v rámci součinnosti příslušný živnostenský úřad, aby podnět v tomto směru upřesnil a doplnil o náležité podklady, příp. může stavební úřad získat některé doklady z veřejných databází (živnostenský rejstřík).

##### **B) Vyhodnocení podnětu od třetí osoby**

Pokud stavební úřad obdrží od třetí osoby (např. vlastníka sousední stavby, vlastníka sousedního bytu, správce místního poplatku, dotčených orgánů, městské policie, Policie ČR či jiné osoby) podnět o skutečnosti, že stavba je užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím či kolaudačním souhlasem nebo je užívána v rozporu s účelem, ke kterému byla povolena, musí (obdobně jako v případě, kdy

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2015, č. j. 4 As 215/2015-32



obdržel podnět od živnostenského úřadu) prověřit právní stav rozhodný pro užívání předmětné stavby a případně provést kontrolní prohlídku stavby a ze svých zjištění vyvodit patřičné závěry a v případě potvrzení protiprávního stavu učinit opatření k nápravě (výzva k užívání stavby jen k povolenému účelu, rozhodnutí o zákazu užívání k nepovolenému účelu), uložit sankci a případně vyzvat vlastníka stavby k podání žádosti o změně účelu užívání stavby.

Nad rámec výše uvedeného by za účelem obstarání relevantních podkladů a v rámci zachování součinnosti se správními orgány, měl stavební úřad požádat o součinnost také živnostenský úřad a učinit dotaz v rámci jejich působnosti, zda fakticky provozuje vlastník příslušné stavby ubytovací služby, či nikoliv.

### 3.2. Zjištění právního stavu stavby dle příslušné dokumentace

Stavební úřad následně ověří právní stav předmětné stavby, který vyplývá z ověřené dokumentace/projektové dokumentace z kolaudačního rozhodnutí, a z dalších dokladů uvedených v § 126 odst. 1 stavebního zákona. V případě, že stavební úřad nemá uvedené dokumenty k dispozici, postupuje v intencích ustanovení § 125 stavebního zákona (za vlastníka stavby, který má ze zákona povinnost příslušnou dokumentaci stavby uchovávat a na vyžádání stavebního úřadu předložit, se v případě bytového spoluvlastnictví považuje společenství vlastníků jednotek<sup>2</sup> podle zvláštního právního předpisu). Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena a jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad; k takovému zjištění bude třeba provést kontrolní prohlídku stavby.

### 3.3. Kontrolní prohlídka a ochrana obydlí

Lze předpokládat, že ve většině případů přistoupí v zájmu naplnění zásady materiální pravdy stavební úřad ke konání kontrolní prohlídky. Postupovat bude v souladu s § 3 správního řádu tak, aby zjistil stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, např. zásada zákonnosti, ochrany práv nabytých v dobré víře, zásada proporcionality vyžadující, aby k zásahu do práv dotčených osob došlo pouze za podmínek stanovených zákonem a pouze v nezbytném rozsahu. Vzhledem ke zvláštním požadavkům na požární bezpečnost staveb pro ubytování stavební úřad případně přizve ke kontrolní prohlídce příslušný orgán požární ochrany (§ 133 odst. 4 SZ).

Lze předpokládat, že kontrolní prohlídka bude prováděna v obydlí. Stavební úřad bude postupovat podle § 172 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého „*pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle tohoto zákona. Uživatel obydlí je v uvedených případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit.*“. Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu v prostorách využívaných k podnikání, kterým může být právě i poskytování ubytovacích služeb přes platformy typu Airbnb, zajišťovat úkoly veřejné správy podle stavebního zákona. Výše uvedený podnět živnostenského úřadu či podnět třetí osoby bude podkladem pro provedení této kontrolní prohlídky. V případě prověření podnětu od třetí osoby může stavební úřad provést kontrolní prohlídku společně s živnostenským úřadem.

V případě, kdy bude mít stavební úřad doklady prokazující podnikání v obydlí, ve kterém se má konat kontrolní prohlídka, může vlastníkovu umožnění vstupu do stavby uložit rozhodnutím dle ustanovení

<sup>2</sup> Společenství vlastníků jednotek, které vzniklo podle již zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, společenství vlastníků jednotek nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo, podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.



§ 172 odst. 5 stavebního zákona, příp. mu uložit pořádkovou pokutu dle ustanovení § 173 odst. 1 stavebního zákona.<sup>3</sup>

Při kontrolní prohlídce již zkolaudované stavby a zkoumání, zda je stavba pro bydlení, popř. její část obsahující byty užívána v souladu s účelem stanoveným v kolaudačním souhlasu či v jiném opatření dle stavebního zákona, bude stavební úřad v mezích své působnosti posuzovat splnění výše uvedených stavebně technických požadavků.

### **3.4. Součinnost se správními orgány**

Za účelem obstarání relevantních podkladů stavební úřad může požádat o součinnost také jiné správní orgány, příp. obec a dotázat se jich, zda v rámci jejich působnosti provozuje vlastník příslušné stavby ubytovací služby, či nikoliv.

## **4. Postup stavebního úřadu po shromáždění dostatečných podkladů**

### **4.1. Zjištění nepovoleného způsobu užívání stavby**

Zjistí-li stavební úřad na základě podnětu, podnětu živnostenského úřadu či kontrolní prohlídky nepovolený způsob užívání stavby, měl by v souladu s ustanovením § 134 odst. 5 stavebního zákona vyzvat vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Bude se jednat především o situace, kdy bude stavba nebo její část zkolaudovaná pro bydlení užívána výhradně k účelu poskytování ubytovacích služeb. Pokud vlastník výzvě nevyhoví, pak by měl stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakázat. Přitom by měl poučit vlastníka o možnosti změny v účelu užívání stavby (§ 126 a 127 SZ). V případě rodinného domu by měl vlastník požádat o změnu účelu užívání na stavbu ubytovacího zařízení. Pokud se jedná o byt, měl by jeho vlastník řešit změnu účelu užívání z bytu na ubytovací jednotku.

K rozporu s účelem užívání může docházet i v případech, kdy je k ubytovacím službám využívána pouze část stavby, nebo je stavba k ubytování užívána pouze příležitostně.

### **4.2. Změna v užívání stavby**

Ke změně v užívání stavby je potřebný souhlas nebo povolení (správní rozhodnutí) stavebního úřadu. Souhlas vydává stavební úřad na základě oznámení oprávněné osoby (toho, kdo má ke stavbě vlastnické právo) nebo která prokázala právo změnit účel užívání stavby. Změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, a cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy.

Nejsou-li splněny podmínky pro vydání souhlasu, stavební úřad rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení; oznámení se pak považuje za žádost. Oprávněná osoba může podat přímo žádost o povolení změny v užívání stavby; řízení je pak zahájeno dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu (§ 44 správního řádu).

---

<sup>3</sup> Specifické případy mohou nastat u domů zkolaudovaných jako stavby pro rodinnou rekreaci, ve kterých může být hlášeno i trvalé bydliště. Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona však lze k trvalému bydlení užívat pouze objekty zkolaudované k bydlení, stavební úřad nemá důvod se domnívat, že dochází k porušování právních předpisů, tj. k užívání stavby pro rodinnou rekreaci k trvalému bydlení. Pro účely vstupu do stavby by tedy stavba pro rodinnou rekreaci jako obydlí bez dalšího kvalifikována být neměla. Pokud to však bude její vlastník tvrdit, vyzve jej úřad k ukončení užívání v rozporu s zkolaudovaným účelem a k případnému řešení změny v užívání stavby



O změně v užívání stavby nemůže stavební úřad rozhodnout z moci úřední. Neoznámí-li nebo nepožádá oprávněná osoba o změnu účelu užívání stavby, pak je povinna stavbu užívat jen v souladu s povoleným účelem, jinak se vystavuje deliktní odpovědnosti podle stavebního zákona.

#### **4.3. Přestupek**

Podle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona se fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že *“ v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě.”* Za takový přestupek lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč.

#### **Přílohy**

Výtah z obecných požadavků na výstavbu

Aktuální judikatura správních soudů



**Požadavky pro stavby pro bydlení, byty, ubytovací zařízení a ubytovací jednotky jsou stanoveny v obecných požadavcích na výstavbu.**

Stavba pro bydlení a stavba ubytovacího zařízení jsou definovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.), takto:

- ustanovení § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.  
„stavbou pro bydlení se rozumí
  - 1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení 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,“
- ustanovení § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.:  
„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.“

V nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy je pak v ustanovení § 2 písm. u) definována stavba individuálního bydlení takto:

- „stavbou individuálního bydlení se rozumí:
1. 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;
  2. další stavby pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny, a které mají nejvýše tři samostatné byty a nejvýše pět podlaží, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní;

Stavba pro bydlení a stavba ubytovacího zařízení není v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy definována.



Ubytovací jednotka a byt jsou dále definovány ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 268/2009 Sb.), takto:

- ustanovení § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb.:  
*„bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,“*
- ustanovení § 3 písm. d) vyhlášky č. 268/2009 Sb.:  
*„ubytovací jednotkou se rozumí*
  - *1. jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,*
  - *2. ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb<sup>2)</sup>, určená k trvalému bydlení,“*

V nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy je pak definován byt a ubytovací jednotka takto

- v ustanovení § 2 písm. d) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy  
*„bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“.*  
Definice bytu je v prováděcích právních předpisech totožná, včetně vazby na trvalé bydlení.
- v ustanovení § 2 písm. y) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy:  
*„ubytovací jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na přechodné ubytování a k tomuto účelu určená, a místnost nebo soubor místností v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení, přičemž:*
  - 1. jednotkou krátkodobého ubytování se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na krátkodobé ubytování a k tomuto účelu určená, například ubytovací jednotka v hotelu nebo penzionu;*
  - 2. jednotkou dlouhodobého ubytování se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na dlouhodobé ubytování a k tomuto účelu určená, např. ubytovací jednotka 5 v ubytovně; za jednotku dlouhodobého ubytování se považuje i jednotka v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení“.*

Byt se dle definice skládá z obytných místností, ubytovací jednotka z pobytových místností. Tyto místnosti jsou také definovány, a to:

- ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. takto:
  - *obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,*
  - *pobytovou místností se rozumí místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.*
- v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy jsou pak obytná a pobytová místnost definovány takto:
  - *obytnou místností se rozumí místnost bytu splňující podmínky stanovené tímto nařízením, která je určena k trvalému bydlení, má plochu alespoň 8 m<sup>2</sup>, má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace teploty; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má plochu alespoň 12 m<sup>2</sup>;*



- *pobytovou místností se rozumí místnost splňující podmínky stanovené tímto nařízením, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky na to, aby se v ní zdržovaly osoby (zejména kanceláře, ordinace, výukové prostory, pokoje ve zdravotnických zařízeních).*



**Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. srpna 2021, sp. zn. 6 Af 20/2020**

**Městský soud v Praze rozhodoval rozsudkem ve věci o charakteru příjmů skrze online platformu AIRBNB a rozhodl, že se jedná o příjmy z podnikatelské činnosti ve smyslu zákona ustanovení § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.**

Účastníky předmětného řízení byla žalobkyně, provozovatelka krátkodobého nájmu skrze platformu AIRBNB a Odvolací finanční ředitelství jakožto žalovaný. V této věci je zásadním sporem mezi účastníky řízení posouzení, zda lze příjmy žalobkyně považovat za příjmy ve smyslu ustanovení § 7 zákona o daních z příjmů, či za příjmy ve smyslu § 9 zákona o daních z příjmů. **Při posouzení, které z těchto ustanovení zákona o daních z příjmu aplikovat na příjmy žalobkyně, je třeba nejprve zkoumat, zda přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím Airbnb lze klasifikovat jako nájem či ubytování, čímž je následně možné provést řádné daňové posouzení těchto příjmů.**

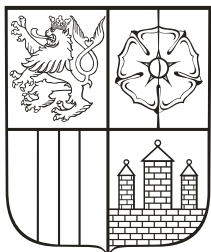
Žalobkyně v řízení před správním orgánem a dále i v řízení před soudem tvrdila, že se nejedná o příjmy podle ustanovení § 7 zákona o daních z příjmů (příjmy ze samostatné činnosti), ale o příjmy dle ustanovení § 8 zákona o daních z příjmů (příjmy z nájmu), přičemž **žalobkyně nikterak nezpochybnila tvrzení žalovaného, že poskytuje nájem bytů v Praze, který inzeruje mimo jiné i přes platformu AIRBNB. Namítala však, že pouhá tato skutečnost nemůže sama o sobě znamenat, že poskytuje ubytovací službu a nikoliv nájem. Nadto žalobkyně tvrdila, že neposkytuje žádné doplňkové služby.**

Žalovaný s tvrzením žalobkyně, že založil své rozhodnutí pouze na tom, že žalobkyně používala internetový portál AIRBNB, nesouhlasil, neboť sice vyšel z podstaty společnosti AIRBNB, ale z veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že **AIRBNB klade základní požadavky na poskytovatele ubytování spočívající v poskytování „služeb“, které jsou hosty očekávány (např. poskytnutí toaletního papíru, mýdla, ručníku, povlečení pro každé lůžko apod.). Žalovaný se dále zabýval charakterem a časovým úsekem poskytování ubytování, kdy z žalobkynin předložených výpisů z účtu zjistil, že platby internetové platformy AIRBNB přicházely žalobkyni průměrně jednou za dva dny (134 plateb za 8 měsíců) tudíž se nemohlo jednat o dlouhodobý nájem a odkázal na rozsudek SDEU ze dne 12. 02. 1991, ve věci C-346/95, Elisabeth Blasi proti Finanzamt München I. a rozsudek ze dne 04. 01. 2001, ve věci C-326/99, Stichting „Goed Wonen“ proti Staatssecretaris van Financiën. Žalovaný na závěr dále uvedl, že z těchto důvodů má za to, že žalobkyně naplnila znaky podnikání ve smyslu ve smyslu ustanovení § 420 občanského zákoníku, neboť poskytování bylo činěno soustavně za účelem dosažení zisku, na vlastní účet a odpovědnost, a jedná se tedy o příjmy dle ustanovení § 7 zákona o daních z příjmů.**

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí bez nařízení jednání a rozhodl, že žaloba žalobkyně se pro nedůvodnost zamítá. V odůvodnění pak uvedl, že **ustanovení nájmu lze na vztah poskytovatele ubytování a zájemce o něj aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce. K tomu odkázal na nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. 03. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, v němž Ústavní soud ČR uvedl, že současná potřeba bydlení nespočívá „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině“. Na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, poskytnuté ubytování skrze AIRBNB nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojí jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle § 2326 občanského zákoníku. V tomto směru soud dále uvedl, že právní norma výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb, a to jak v rovině**



**soukromoprávní (shora provedené vymezení v občanském zákoníku), tak i v dále navazujících posouzeních pro další veřejnoprávní vztahy.** Není tak příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“, ale jak je tato činnost prováděna, jak uvedl žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí (zda se jedná o pravidelnou činnost, poskytuje se na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, je nabízeno způsobem, který svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování – internet, tisk, letáky, kromě ubytování poskytnuty i další služby jako úklid, neprovádění běžné údržby, cena je vázána na krátké časové období). Všechny tyto aspekty podle názoru soudu vedou k závěru, aby byly rozlišeny shora uvedené právní instituty – nájem a ubytování. Soud tak souhlasí s tím, že příjmy žalobkyně plynuly z činnosti, která vykazuje znaky ubytování, nikoliv nájmu (shora zmíněná judikatura o zajištění potřeb, podpůrně pak vymezení v klasifikaci České statistického úřadu, vymezení charakteru činnosti v živnostenském zákoně, a na to navazující další zjištění správce daně, které soud uváděl).



# KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor právní a krajský živnostenský úřad

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX01F597T

Naše č. j.: KUJCK 145430/2024  
Sp. zn.: KHEJ 140724/2024/evju SO

Vyřizuje: Mgr. et Mgr. Bc. Petr Kaněra, LL.M.  
Telefon: 386 720 183  
E-mail: kanera@kraj-jihocesky.cz

Spolek Frymburk z. s.,

Frymburk 167  
38279 Frymburk  
IČO 21606358

Doručováno do DS **x77iu8w**

Datum: 12. 12. 2024

## Poskytnutí informace

Vážení,

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor právní a krajský živnostenský úřad, obdržel dne 10. 12. 2024 stížnost, kterou označujete jako sis-162, týkající se stížnosti Spolku Frymburk z. s., se sídlem Frymburk 167, 38279 Frymburk, IČ 21606358 (dále též „žadatel“), na postup stavebního úřadu Jihočeského kraje (dále též „povinný subjekt“) při vyřizování žádosti o informace ze dne 2. 12. 2024 vedené povinným subjektem pod sp. zn. KHEJ- 140724/2024/evju SO.

Ve stížnosti uvádíte, že „*Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR POSKYTOVÁNÍ UBYTOVACÍCH SLUŽEB VE STAVBÁCH URČENÝCH PRO BYDLENÍ neobsahuje konstatování (a ani jiné s jasným významem) ve vztahu ke stavbám pro rodinnou rekreaci. Z tohoto důvodu žádáte o odpověď na svůj dotaz.*

Povinný subjekt Vaší stížnosti vyhovuje a ve lhůtě 7 dnů od obdržení stížnosti svou odpověď doplňuje následovně:

Podle ustanovení § 230 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „stavební zákon“), lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí a pouze k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí, tzn., že vlastník stavby nemůže svévolně změnit účel užívání stavby bez příslušného rozhodnutí stavebního úřadu.

A dále podle § 137 odst. 2 stavebního zákona je každý povinen při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb dodržovat cíle a úkoly územního plánování a splňovat požadavky stanovené stavebním zákonem, prováděcími právními předpisy nebo jinými právními předpisy.

Každá stavba má své specifické účelové využití, která byly určena ve smyslu nynějšího ustanovení § 235 stavebního zákona. Povinný subjekt konstatuje, že ani stavební zákon ani Metodická pomůcka MMR ČR neřeší problematiku staveb zkolaudovaných k rodinné rekreaci.

Z pohledu povinného subjektu, lze tedy pouze obecně konstatovat, bude-li zkolaudovaná stavba užívána za účelem rekreace ve smyslu poskytování krátkodobého ubytování, které nebude vykazovat znaky trvalého bydlení, pak by toto užívání nebylo v rozporu s účelem stavby.

Závěrem povinný subjekt doporučuje žadateli obrátit se v případě potřeby odborného stanoviska k výkladu právního předpisu na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR jako příslušný ústřední orgán. Současně povinný subjekt informuje žadatele, že závazný výklad právních předpisů náleží výhradně soudu.

Na základě těchto skutečností má povinný subjekt věc za vyřízenou.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola  
vedoucí odboru KHEJ