



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

MHMP 72486/2019

Sp. zn.:

S-MHMP 1693592/2018/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Radka Peterová

236 00 4815

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

10.1.2019

Toto rozhodnutí nabylo

právní moci dne 10.1.19

za Magistrát hl. m. Prahy

**ROZHODNUTÍ**

v Praze dne 9.2.19

-31-

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala společnost

**Spirit Property s.r.o., IČO 06138578, Roháčova 1666/94, 130 00 Praha 3-Žižkov,**  
práv. zast. Mgr. Ing. Janem Procházkou, advokátem, IČO 05418151, AK se sídlem Na  
příkopě 583/15, 110 00 Praha 1-Staré Město

(dále jen "odvolatelka") proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 2, odboru výstavby (dále jen "stavební úřad") č.j. MCP2/201135/2018/OV/Srn, spis.zn. OV/161913/R-509/2018/Srn ze dne 24.9.2018, kterým byla uvedené společnosti uložena pokuta ve výši [redacted] za spáchání přestupku dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, kterého se měla dopustit tím, že jako vlastník užívá budovu č.p. 366 v k.ú. Nové Město v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním souhlasu č.j. OV/110425/2017/Gaw ze dne 20.12.2017, kterým je bytový dům, jako ubytovací zařízení, a kterým byla uvedené společnosti uložena povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši [redacted] rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu ve spojení s ust. § 86 odst. 1 písm. a) zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů, takto:

**Rozhodnutí** stavebního úřadu sp. zn.: OV/161913/R-509/2018/Srn, č.j. MCP2/201135/2018/OV/Srn ze dne 24.9.2018 se ruší a řízení o přestupku vedené dle ust. § 178 odst. 12 písm. g) stavebního zákona proti společnosti Spirit Property s.r.o., se zastavuje.

## Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 24.9.2018 rozhodnutí č.j. MCP2/201135/2018/OV/Srn, spis.zn. OV/161913/R-509/2018/Srn, kterým uložil společnosti Spirit Property s.r.o., IČO: 061 38 578, se sídlem Roháčova 1666/94, Praha 3, pokutu ve výši [REDAKCE] za spáchání přestupku dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, kterého se měla dopustit tím, že jako vlastník užívá dům č.p. 366 v k.ú. Nové Město v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním souhlasu ze dne 20.12.2017 č.j. OV/110425/2017/Gaw, kterým je bytový dům, jako ubytovací zařízení.

Proti tomuto rozhodnutí podala společnost Spirit Property s.r.o., prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Ing. Jana Procházky, , advokáta, AK se sídlem Na Příkopě 583/15, Praha 1, jako účastník řízení odvolání.

V odvolání vyjádřila uvedená společnost nesouhlas s vydaným rozhodnutím, neboť odmítá tvrzení stavebního úřadu, že by byla předmětná stavba užívána v rozporu s vydaným kolaudačním souhlasem č.j. OV/110425/2017/Gaw ze dne 20.12.2017. V tomto směru se odvolatelka odvolává na trojici soudních rozhodnutí – rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007-80 ze dne 26.6.2008, rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 10 A 182/2012-59 ze dne 8.6.2016 a rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 Ca 180/2001-30 ze dne 11.12.2001. Odvolatelka z uvedených soudních rozhodnutí cituje a z jejich obsahu vyvozuje závěr, že ubytovací činnost, kterou v rámci správy svého vlastního majetku uskutečňuje, nevybočuje z účelu užívání předmětné stavby stanovené v předmětném kolaudačním souhlasu a nezakládá povinnost formální změny účelu jejího užívání, neboť nevyžaduje žádné stavební úpravy, žádnou změnu stavebnětechnických aspektů a neohrožuje žádný z veřejných zájmů (ochrana života, veřejného zdraví, bezpečnosti, životního prostředí, apod.). Vzhledem k tomu, že dle znění bodu 55 přílohy č. 4 nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, v platném znění, se za ubytovací služby považuje *poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci*, je zřejmé, že česká právní úprava s možností poskytování přechodného ubytování i v bytových domech počítá. Odvolatelka v tomto směru prohlašuje, že pouze spravuje svůj majetek a neprovozuje žádné ubytovací zařízení. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí vůbec neuvedl, v jakých konkrétních činnostech má údajné porušení práva vlastně spočívat a v čem je její situace odlišná od citované judikatury. Z odůvodnění rozhodnutí není ani zřejmá společenská škodlivost jednání odvolatelky. V závěru odvolání odvolatelka navrhuje napadené rozhodnutí ve všech jeho výrocích zrušit a přestupkové řízení proti ní vedené zastavit.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo právnímu zástupci odvolatelky doručeno dne 1.10.2018, odvolání bylo dodáno

do datové schránky ÚMČ Praha 2 dne 16.10.2018. Lhůta pro podání odvolání tedy byla v daném případě zachována.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, **uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.**

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Odvolatelka, společnost Spirit Property s.r.o., je vlastníkem domu č.p. 366 v k.ú. Nové Město. Dne 20.12.2017 byl vydán kolaudační souhlas č.j. OV/110425/2017/Gaw, kterým bylo povoleno užívání *části stavby schopné samostatného užívání – stavební úpravy domu č.p. 366 v souvislosti s nástavbou pro vestavbu čtyř mezonetových bytů (v první a druhé úrovni 6.NP), stavební úpravy ve 2.PP – 6.NP domu č.p. 366 v souvislosti s prodloužením výtahu do 6.NP, změnou počtu bytů v 1.NP – 5.NP, včetně změny v užívání části sklepů ve 2.PP na technickou místnost a zázemí stávající restaurace a dvou světlíků uvnitř dispozice domu na instalační šachty, stavební úpravy v souvislosti s navýšením komínových těles na domech č.p. 368 a 386, Praha, Nové Město, Podskalská 27, 29, Trojická 1 v celém rozsahu kromě navýšení komínových těles na domě č.p. 368, Podskalská 29, Praha 2 na pozemcích parc. č. 1272, 1281 a 1282 v k.ú. Nové Město provedené podle stavebního povolení ze dne 11.11.2015 č.j. OV/068178/2015/Kun ve znění změny stavby před dokončením č.j. OV/110424/2017/Gaw ze dne 19.12.2017. V uvedeném kolaudačním souhlasu byl dále přesně vymezen účel užívání prostor v jednotlivých podlažích včetně celkem 24 bytů, jež se v 1.NP – 7.NP předmětného domu nacházejí.*

V průběhu května 2018 obdržel stavební úřad podnět k prošetření způsobu užívání uvedeného bytového domu (tento není součástí spisu), konkrétně jeho souladu s posledním kolaudovaným stavem. Dne 15.5.2018 proběhla na místě samém kontrolní prohlídka, v jejímž rámci byly prohlédnuty prostory bytů č. 4 (v 1.NP) a č. 19 (v 5.NP). Do protokolu bylo stavebním úřadem konstatováno, že „...dispozice jednotek odpovídá poslednímu kolaudovanému stavu. Obě jednotky jsou kompletně vybavené drobným nábytkem, kuchyňskou linkou, lůžky, apod. Byty nejsou vybaveny pračkou. Dle sdělení vlastníka jsou všechny jednotky pronajímány dle průběžně uzavíraných nájemních smluv. Stavební úřad vyzval vlastníka k předložení platných nájemních smluv do 7 dnů, tj. do 23.5.2018. V současné době je dle sdělení vlastníka 9 bytů volných a 15 obsazených.“.

Součástí spisu je i vyjádření Obvodního ředitelství policie Praha 2 ze dne 14.8.2018, dle něhož bylo provedenou kontrolou zjištěno, že v uvedeném domě poskytuje jeho vlastník, tedy společnost Spirit Property s.r.o., *ubytovací služby, aniž plní adekvátní povinnosti podle zákona o pobytu cizinců. K neplnění povinností docházelo nejméně v době od 1.3.2018 do 13.7.2018. Tímto došlo k porušení povinností ubytovatele podle ustanovení § 157/4 a) zákona o pobytu cizinců a věc byla řešena ve správním řízení.* Stavební úřad dále zjistil, že na webových stránkách serveru booking.com je předmětná stavba – bytový dům č.p. 366 v k.ú. Nové Město

inzerována jako ubytovací zařízení pod názvem „RIVERSIDE SPIRIT“. Dne 28.5.2018 byly stavebnímu úřadu předloženy požadované nájemní smlouvy platné ke dni kontrolní prohlídky.

Vzhledem k tomu, že na základě svého zjištění dospěl stavební úřad k závěru, že ze strany společnosti Spirit Property s.r.o., došlo k naplnění skutkové podstaty přestupku dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, připsal ze dne 27.8.2018 oznámil uvedené společnosti zahájení přestupkového řízení a poskytl jí lhůtu 10 dnů pro případné vyjádření, navrzení dalších důkazů a seznámení se s podklady rozhodnutí. Dne 7.9.2018 obdržel stavební úřad vyjádření odvolatelky obsahující odkaz na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007 ze dne 26.6.2018, z něhož vyplývá, že stabilní rozhodovací praxe soudů ČR důsledně rozlišuje mezi účelem užívání stavby a činností, jež je v rámci účelu užívání stavby uskutečňována. Námitky, které odvolatelka v tomto vyjádření dále uvedla, se v podstatě shodují s námitkami uplatněnými posléze v odvolání.

Po provedeném řízení vydal stavební úřad dne 24.9.2018 rozhodnutí č.j. MCP2/201135/2018/OV/Srn, spis.zn. OV/161913/R-509/2018/Srn, kterým uznal společnost Spirit Property s.r.o., vinnou ze spáchání přestupku dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a uložil jí pokutu ve výši [REDAKCE]

*Dle ust. § 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.*

*Dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona se fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba 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. Nutno dodat, že musí jít o takový rozpor s kolaudačním rozhodnutím (v daném případě s kolaudačním souhlasem), kdy způsob užívání stavby může ohrozit veřejný zájem, tj. **je třeba rozlišovat „užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím“ a pouhé „užívání stavby v rozporu s jejím označením“**. Obecně lze tedy říci, že pokud bude byt užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídajícím povaze bytu, uvedený postih zásadně nepřichází v úvahu, a to ani tehdy, je-li byt pronajímán krátkodobě či střednědobě, a jsou-li spolu s bydlením poskytovány další doprovodné služby. Tento názor byl uveden ve starším rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 Ca 180/2001-30 ze dne 11.12.2002 a následně pak ve zmíněném rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007-80 ze dne 26.6.2008. Jiná situace by pak zřejmě nastala, pokud by byt byl dán do nájmu nikoliv k bydlení, ale např. k výkonu práce, to však není daný případ.*

*V rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007-84 ze dne 26.6.2008 se uvádí: „...Jde-li o byt pronajatý, může být nepochybně užíván jejich nájemcem, avšak lze jej také dlouhodobě, střednědobě či krátkodobě přenechat po podnájmu podnajímcem za předpokladu, že i podnajímcem jej bude užívat jako byt, tj. k bydlení pro sebe či přiměřeného počtu dalších osob, např. rodinných příslušníků, přátel, atd., které budou byt užívat s ním, a to způsobem, který odpovídá povaze bytu. Ze stavebněprávních hledisek je zcela lhostejné, za jakým účelem, které stěžovatel považuje za podstatné, přenechává účastnice řízení byty podnajímcům do podnájmu, zda za účelem dlouhodobého či krátkodobého pobytu, např. kvůli přechodnému zaměstnání či*

za účelem rekreace. Je dokonce nanejvýš logické a jako výkon vlastnického práva či práva z něho odvozeného zcela legitimní, že některé byty v turisticky atraktivní lokalitě P. – M. S. budou krátkodobě pronajímány turistům, například proto, že to v konkrétním případě bude ten nejvýnosnější způsob užívání daného bytu. Pokud způsob užívání nevybočí z mezí daných hledisky stavebněprávními, tj. byt bude užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídajícím povaze bytu, nepřipadá v úvahu postih podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona (věc řešená v rozsudku se vztahovala ke stavebnímu zákonu č. 50/1976 Sb., uvedenému ustanovení nyní odpovídá ust. § 178 odst. 1 písm. g/ aktuálního stavebního zákona č. 183/2006 Sb. – pozn.)...Pro posouzení, zda je podle stavebněprávních předpisů byt užíván jako byt, je pak zcela lhostejné, zda spolu s podnájmem bytu jsou poskytovány i další služby, a to ať již přímo pronajímatelem či nepřímo třetí osobou za zprostředkování pronajímatelem, nemění-li tyto služby ze stavebněprávních hledisek (a žádných jiných) nic na způsobu užívání bytu.....Služby poskytované v souvislosti s podnájmem mají povahu zprostředkování dalších aktivit souvisejících s pobytem podnajímců a uspokojováním jejich běžných životních potřeb (např. rezervace snídaně v přilehlé restauraci, zajištění dodávky jídel do bytu, zajištění transferu či účasti na různých kulturních akcích, zajištění praní prádla, apod.) a samotného bytu se z hlediska účelů, ke kterým může být při bydlení užíván, nijak nedotýkají. Bydlí-li někdo v bytě, jistě si může nechat zajistit tyto služby jinou osobou, nechce-li si je zabezpečit vlastní aktivitou, přičemž na stavebně-technické, urbanistické či ekologické aspekty stavby poskytování těchto služeb nemá žádný relevantní vliv. Rovněž irelevantní je skutečnost, že budova, v níž jsou byty k podnájmu přenechávány, byla označena jako „Hotel residence DOMINIUM“.

Ve světle uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu tak nelze mít za to, že by odvolatelka tím, že byty ve svém domě přenechává krátkodobě či střednědobě do nájmu, vybočovala z mezí dovolených způsobů užívání stavby, jak vyplývají ze stavebněprávních předpisů, neboť i takto **byty užívá jako byty**.


Z výše uvedených skutečností tedy vyplývá, že jednání odvolatelky spočívající v pronajímání bytů v domě č.p. 366 v k.ú. Nové Město turistům za účelem poskytování ubytování pro jejich krátkodobý pobyt a v provozování uvedené stavby jako ubytovacího řízení není přestupkem, jehož skutková podstata je vymezena v ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Tím ovšem není vyloučeno, že by se odvolatelka nemohla dopustit jednání, které je v rozporu s jinými právními předpisy (např. zákona o pobytu cizinců – viz výše zmíněný záznam Obvodního ředitelství policie Praha 2), nicméně z hlediska stavebněprávního ke spáchání přestupku nedošlo.

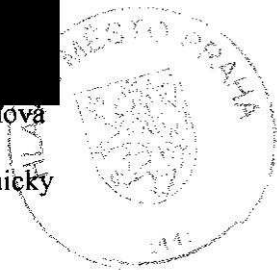
Vzhledem k tomu, že dle ust. § 86 odst. 1 písm. a) zákona o přestupcích *správní orgán usnesením zastaví řízení, jestliže skutek, o němž se vede řízení, se nestal nebo není přestupkem*, rozhodl odvolací správní orgán i z důvodu procesní ekonomie tak, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a řízení o přestupku dle citovaného ustanovení zastavil.

### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

  
Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky



### **Obdrží:**

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Mgr. Jan Procházka, Ing. advokát, IDDS: ne44fuv

místo podnikání: Na příkopě č.p. 583/15, 110 00 Praha 1-Staré Město

zastoupení pro: Spirit Property s.r.o., Roháčova 1666/94, 130 00 Praha 3-Žižkov

II. ostatní

2. Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, náměstí Míru č.p. 600/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady + spis

III. na vědomí

MHMP STR-spis