

**INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH  
PŘEDPÍSECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH**

## SERIÁLOVÉ PUBLIKACE

### STAVEBNÍ PRÁVO. BULLETIN

Číslo 2/2022

JELÍNKOVÁ, Jitka. *Fikce závazného stanoviska a hmotně-právní požadavky zákona o ochraně přírody a krajiny*

Na příkladu závazných stanovisek (souhlasů) podle zákona o ochraně přírody a krajiny autorka ilustruje vysoké nároky judikatury na odůvodnění těchto správních aktů.

ZÍDEK, Martin. *Závazné stanovisko orgánu památkové péče*

Článek se věnuje pojmu závazné stanovisko v právních předpisech v kontextu památkové péče. Pozornost je věnována i rozhodovací praxi správních soudů týkající se přezkumu závazných stanovisek na úseku památkové péče.

PRŮCHA, Petr. *K působnosti obcí v územním plánování*

Autor poukazuje na rozdíly výkonu samostatné působnosti a přenesené působnosti územních samospráv v územním plánování.

VOBRÁTILOVÁ, Zdeňka. *K § 177 stavebního zákona a jeho využití v krizových situacích*

Příspěvek se věnuje právní úpravě mimořádných postupů při povolování realizace a odstraňování staveb v situacích, kdy je nezbytné předcházet negativním důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie.

STAŠA, Josef. *Stavba a veřejný zájem*

Výklad pojmu veřejný zájem v souvislosti s výstavbou, kategorizace stavebních záměrů na základě rozlišení veřejného a soukromého záměru, jako jednoho z faktorů ovlivňujícího diferenciaci stavebněprávního režimu.

KUZMOVÁ, Eva. *Nový stavební zákon z pohledu ČKAIT – otazníky a výzvy*

Autorka prezentuje názor České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) na schválenou podobu nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.).

KUBÍK, Jiří. *SVJ jako účastník společného územního a stavebního řízení*

Reakce na rozsudek Nejvyššího správního soudu, který rozhodl, že společenství vlastníků jednotek je účastníkem spo-

lečného územního a stavebního řízení, jde-li v řízení o záměr na sousedním pozemku či stavbě, kterým mohou být přímo dotčeny společné části nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek.

KUMPRECHT, Pavel. *Hledání odpovědi na otázky spojené s problematikou udělování výjimek z obecných požadavků na výstavbu*

Autor v článku reflektuje některé výkladové pojmy s poje- ním s problematikou udělování výjimek z obecných požadavků na výstavbu.

VONDRÁŠEK, Václav. *Státní správa, samospráva a stavební zákon*

Diskusní příspěvek vztahující se k navrženému modelu státní správy a samosprávy tak, jak jej navrhuje nový stavební zákon.

VODNÝ, Roman. *Novely stavebního zákona*

Článek informuje o zásadních změnách, které přinášejí novely stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Pozornost je věnována zejména novele, která byla vyhlášena ve Sbírce zákonů v červnu letošního roku pod č. 195/2022, se zaměřením na zásadní změny na úseku územního plánování.

HANÁK, Marek. *Chov koz na pozemku v rozporu s územním plánem*

Konkrétní případ, který řešil ochránce veřejných práv v souvislosti se stížností na postup stavebního úřadu tolerujícího užívání sousedního pozemku k chovu hospodářských zvířat, přestože se pozemek nachází dle platného územního plánu v ploše určené k rekreaci.

VÁŠIKOVÁ, Jana a kol. *Tradičně (netradiční) kulatý stůl ombudsmana na aktuální témata z oblasti stavebního práva*

Článek přináší informace z kulatého stolu veřejného ochránce práv z dubna 2022 ke konkrétním řešeným případům z oblasti stavebního práva.

## PRÁVNÍ ROZHLEDY

Číslo 13–14/2022

DANKO, Filip. *K doručování rozhodnutí o odvolání v územním řízení s velkým počtem účastníků odvolatelů, který není hlavním účastníkem řízení*

## SOUDNÍ ROZHLEDY

Číslo 4/2022

SVOBODA, Karel. *Kdo se může odvolat do usnesení o změně účastníků podle § 107 OSŘ?*

ŠEFRNA, Jakub. *Stavební deník*

Autor srovnává právní úpravu týkající se stavebního deníku (§ 157 zákona č. 183/2006Sb. a zákona a § 166 zákona č. 283/2021 Sb.).

[epravo.cz, on-line, 28. 7. 2022]

PRIELOŽNÝ, Milan – KUBÍSKA, Pavel. *Výšková regulace budov na území hl. města Prahy*

Autoři se věnují problematice výškové regulace u nových staveb na území hlavního města.

[epravo.cz, on-line, 10. 8. 2022]

BOHADLO, David – BROŽ, Jan – KADEČKA, Stanislav – PRŮCHA, Petr – RIGEL, Filip – ŠTASTNÝ, Vít. *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (č. 250/2016 Sb.). Komentář – 2. vydání*

Komentář přináší ucelený výklad zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Autoři v knize zúročili své zkušenosti při vedení přestupkových řízení, metodického usměrňování přestupkové agendy a jeho aplikaci v advokátní, správní a soudní praxi. Ve druhém vydání komentáře tak autoři zohledňují poznatky nejen z činnosti správních orgánů, ale rovněž z rozhodovací praxe správních soudů a nově publikované odborné literatury.

[Wolters Kluwer: 2022, 596 s. ISBN 978-80-7676-419-4]

*Informace připravila:  
Mgr. Tamara Blatová, ÚÚR*

**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 příležitostně 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 před-

mětem 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 užíván 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 nařízeních 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 územní 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 souhlasu) 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 zásady 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 zásady 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 kolaudač-

ním 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. 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).

#### 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 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 změnu 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.

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

### 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.

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 situaci, 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. 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 povi-*

*nen 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 uvedené 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 vlastníkovému umožnění vstupu do stavby uložit rozhodnutím dle ustanovení § 172 odst. 5 stavebního zákona, příjmu 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 (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 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 situaci, kdy bude stavba nebo její část kolaudovaná 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.

- 
- 2) 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.
  - 3) 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 obydlí 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.

## 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).

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 delikt ní 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.

## Příloha

### Výtah z obecných požadavků na výstavbu

**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 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).*

Odbor stavebního řádu MMR, 29. 7. 2022

Dostupné z:

<https://mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-urceny>

## INFORMACE Z VYBRANÝCH ROZHODNUTÍ SOUDŮ Z OBLASTI STAVEBNÍHO ŘÁDU

### Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 5. 2022, č. j. 4 As 31/2022-43

#### PŘERUŠENÍ ŘÍZENÍ PO UPLYNUTÍ LHŮTY PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ

§ 64 odst. 1, § 65 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,  
ve znění pozdějších předpisů

V případě přerušení řízení podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu se pořádková lhůta pro vydání rozhodnutí správního orgánu staví v souladu s § 65 odst. 1 téhož zákona. K tomu, aby se tak stalo, je ovšem třeba, aby tato lhůta pro vydání rozhodnutí byla v době přerušení řízení stále zachována, tedy aby nedošlo před přerušením řízení k jejímu marnému uplynutí. Jinak řečeno přerušení lhůty může nastat pouze za jejího běhu, a nikoliv až po jejím skončení. Pokud správní orgán oznámí účastníkům řízení usnesení o přerušení řízení až poté, kdy došlo k uplynutí lhůty pro jeho rozhodnutí podle § 71 odst. 3 správního řádu, nemůže mít takové přerušení řízení účinky předvídané v § 65 odst. 1 správního řádu. Lhůta k vydání rozhodnutí ve věci samé se totiž v takovém případě neobnovuje a správní orgán se stává nečinným.

Nesmyslná a neúčelná činnost je z obsahového hlediska nečinností, neboť se s nečinností ve svých důsledcích dá srovnat, jelikož vede k neodůvodněnému průtahu v řízení.

### Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2022, č. j. 4 As 307/2019-29

#### VYVLASTNĚNÍ POZEMKŮ PRO MALOU VODNÍ ELEKTÁRNU

§ 2 odst. 1, § 170 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),  
ve znění pozdějších předpisů

Stavební úřad zastavil řízení o žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby malé vodní elektrárny (MVE), a to z důvodu absence dokladů prokazujících vlastnické právo žadatele k některým pozemkům, případně souhlasů vlastníků k pozemkům, na kterých měla být stavba MVE umístěna. Správní soudy potvrdily správnost postupu stavebního úřadu. Nepřisvědčily námitce žadatele, že pro možnost vyvlastnění dotčených pozemků nebylo nutné, aby MVE byla v územně plánovací dokumentaci výslovně označena jako veřejně prospěšná stavba. Podle soudů ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 2 odst. 1 písm. l) téhož zákona neumožňuje jiný výklad než ten, že veřejně prospěšná stavba musí být v územně plánovací dokumentaci vymezena nejen tak, že její umístění v určitých plochách je přípustné, ale tak, že je v územně pláno-

vací dokumentaci konkrétně vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Takto však stavba MVE nebyla v dané věci vymezena.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2022, č. j. 2 As 97/2020-96**

#### **POSTUP PO ZRUŠENÍ DODATEČNÉHO POVOLENÍ SOUDEM**

*§ 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

V projednávaném případě stavebník podal žádost o dodatečné povolení staveb v rámci běžícího řízení o odstranění těchto staveb. Stavební úřad vydal dodatečné povolení a řízení o odstranění staveb zastavil. Krajský soud však dodatečné povolení následně zrušil z důvodu nesouladu s územním plánem a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení. Stavební úřad nevydal nové rozhodnutí ani neobnovil řízení o odstranění stavby. Stavebník v průběhu času podal novou žádost, která se týkala pouze tří (původně pěti) objektů. Této žádosti stavební úřad taktéž vyhověl (a krajský úřad jeho rozhodnutí potvrdil), avšak krajský soud rozhodnutí znovu zrušil, tentokrát z důvodu, že nelze vést řízení o dodatečném povolení stavby, aniž by probíhalo řízení o odstranění stavby.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. Uvedl, že ze stavebního zákona ani z jiného právního předpisu neplyne, že by po zrušení pravomocného rozhodnutí o dodatečném povolení stavby soudem došlo k automatické obnově řízení o odstranění stavby, které bylo skončeno usnesením o zastavení řízení. V případě, že dojde ke zrušení rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, je tak na stavebním úřadu, aby obnovil řízení o odstranění stavby, v jehož rámci má být rozhodnuto o dodatečném povolení stavby. Aby mohl stavební úřad po vrácení věci soudem pokračovat v řízení o dodatečném povolení stavby, byl povinen nejprve obnovit řízení o odstranění stavby. V jeho rámci by rozhodl o žádosti o dodatečné povolení a poté by rozhodnutím ve věci ukončil i řízení o odstranění stavby zahájené z úřední povinnosti. Vzhledem k předmětu řízení přicházelo v úvahu i zahájení nového řízení o odstranění staveb, pro které byla podána nová žádost o dodatečné povolení.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2022, č. j. 2 As 109/2020-21**

#### **ZPOCHYBNĚNÍ DORUČENKY**

*§ 50 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Správní řád ani jiný právní předpis doručenkou za veřejnou listinu pro správní řízení neprohlašuje. Pro doručenkou jakožto soukromé listiny tak neplatí presumpce pravdivosti, tj. u doručenkou stačí věrohodné popření její správnosti druhým účastníkem, aby nastoupila důkazní povinnost a důkazní břě-

meno toho účastníka, který tvrdil skutečnosti, jež měly být takovou listinou prokázány. Hodlá-li tedy žalobce zpochybnit doručení písemnosti, musí sám nejprve unést břemeno tvrzení. Žalobce tedy musí předložit taková skutková tvrzení, která jsou skutečně způsobilá doručení a údaje na doručence zpochybnit tím, že vytvářejí věrohodnou verzi reality, podle níž předmětná zásilka doručena nebyla. Z uvedeného vyplývá, že doručenkou jako důkazní prostředek má určitou důkazní váhu a pro její zpochybnění je nezbytné, aby byla předestřena jiná věrohodná skutková verze reality, která by byla způsobilá zpochybnit údaje v ní uvedené. Jinými slovy, musí existovat reálné objektivní pochybnosti o okamžiku doručení.

V projednávaném případě porušil stavební úřad právo žalobce vyjádřit se k podkladům napadeného rozhodnutí – oznámení o výsledku reklamačního řízení, druhopis dodejky a kopie potvrzení o převzetí zásilky, které si správní orgán vyžádal od provozovatele poštovních služeb. Tato vada řízení v nyní projednávaném případě dle názoru správních soudů dosahuje takové závažnosti, že mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Teprve poté, co by žalobci byla dána možnost se seznámit s listinami dokumentujícími údajné doručení rozhodné písemnosti, měl by reálnou šanci seznámit se s takovými detaily daných písemností, které by mohly být podkladem jeho případné argumentace, že doručení se neudálo tak, jak se domnívá správní orgán.

### **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 6. 2022, č. j. 10 As 125/2022-42**

#### **OPRÁVNĚNÍ VYSTUPOVAT ZA SPOLEK**

*§ 30 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

*§ 21 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad dočasně umístil a povolil stavbu větrné elektrárny. Proti rozhodnutí se odvolal spolek, za nějž jako člen statutárního orgánu jednal J. K. Krajský úřad odvolání vyhodnotil jako podané nikoli spolkem, ale výlučně J. K. jako fyzickou osobou. J. K. byl totiž podle údajů ve spolkovém rejstříku a sbírce listin bývalým členem statutárního orgánu spolku a za spolek tedy již nebyl oprávněn jednat. Krajský úřad uzavřel, že odvolání podané J. K. jako fyzickou osobou, je nepřipustné. Krajský soud rozhodnutí správního orgánu zrušil. J. K. byl do funkce statutárního orgánu spolku opakovaně řádně zvolen, tomu pouze neodpovídaly údaje zveřejněné ve spolkovém rejstříku a sbírce listin (tyto opomněl spolek aktualizovat). Funkce členů volených orgánů právnických osob vzniká zvolením, nikoli až zápisem do veřejného rejstříku. Zápis má jen deklaratorní účinek.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. Doplnil, že pokud snad měl krajský úřad pochybnosti o zástupčím oprávnění J. K., měl postupovat podle § 37 odst. 3 správního řádu a celou věc si vyjasnit. Rozhodně nebyl oprávněn automaticky překvalifikovat odvolání na odvolání podané samostatně J. K., nota bene pokud J. K. v předcházejícím řízení nikdy sám nevystupoval.



**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 29. 6. 2022, č. j. 4 As 93/2020-35**

**VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK PROTI  
ZÁVAZNÉMU STANOVISKU**

*§ 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad zamítl žádost o vydání územního rozhodnutí (pro rodinný dům), a to na základě negativního závazného stanoviska orgánu územního plánování. V odvolacím řízení bylo závazné stanovisko potvrzeno. V takovém případě lze za řádné vypořádání odvolacích námitek považovat i jen závěr o tom, že je odvolací orgán neshledal důvodnými s poukazem na jejich vypořádání v potvrzujícím závazném stanovisku. Odvolací orgán tedy nepochybil, nevyjádřil-li v napadeném rozhodnutí sám vlastní úvahy k námitkám směřujícím proti obsahu závazného stanoviska.

V posuzovaném případě nadto dal odvolací orgán stěžovateli možnost se k potvrzujícímu závaznému stanovisku po jeho vydání vyjádřit, té stěžovatel využil, přičemž k zaslanému vyjádření stěžovatele se na výzvu odvolacího orgánu ještě opět vyjádřil i orgán územního plánování, který vydal potvrzující závazné stanovisko.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 29. 6. 2022, č. j. 7 As 75/2022-52**

**PÍSKOVNA**

*§ 66 odst. 1 písm. f) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad zamítl žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území v souvislosti se záměrem Pískovna. Důvodem byla skutečnost, že Ministerstvo životního prostředí (MŽP) jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) vydalo nesouhlasné stanovisko s odnětím zemědělské půdy ze ZPF. V průběhu odvolacího řízení ministr životního prostředí předmětné stanovisko potvrdil. K předchozímu kladnému stanovisku krajského úřadu, vydanému k územnímu plánu dotčené obce, kde byly předmětné pozemky zařazeny mezi plochy těžby, se MŽP ani ministr nevyjádřili.

Krajský soud žalobu, v rámci které bylo napadeno i závazné stanovisko dotčeného orgánu, zamítl. Uvedl, že MŽP nebylo vázáno předcházejícím stanoviskem krajského úřadu, který z pozice orgánu ochrany ZPF souhlasil s vymezením ploch těžby v územním plánu obce. Postup, kdy by krajský úřad svým právním názorem fakticky zavazoval MŽP coby nadřízený orgán, by byl dle soudu zcela v rozporu s principy hierarchie veřejné správy.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. Zdůraznil, že přechází souhlas podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF, udělený jako podklad v rámci územního plánování, není při následném rozhodování o odnětí půdy ze ZPF pro nezemědělské účely bez významu. Skutečnost, že v projednávaném případě vydal stanovisko k územnímu plánu jiný orgán, než který následně rozhodoval o odnětí půdy ze ZPF, na uvedeném nic nemění. MŽP a ministr se měli s předchozím stanoviskem krajského úřadu v případě odchýlení adekvátně vypořádat. Toto předchozí stanovisko založilo žadateli legitimní očekávání.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 30. 6. 2022, č. j. 2 As 64/2020-45**

**ZÁNİK PRODEJNÍHO STÁNKU**

*§ 66 odst. 1 písm. f) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad zastavil řízení o žádosti o prodloužení doby trvání dočasné stavby – prodejního stánku, poté, co se dozvěděl, že tato stavba byla z předmětných pozemků v průběhu řízení odstraněna. Krajský soud rozhodnutí stavebního úřadu zrušil, neboť ve správním spisu nenalezl dostatečné důkazy o tom, že předmětná stavba zanikla. Z napadeného rozhodnutí pouze vyplývá, že správní orgány dovodily tuto skutečnost z interního sdělení silničního úřadu a kontrolní prohlídky, při níž byly pořízeny tři fotografie dokazující, že se předmět řízení nenachází na předmětných pozemcích. Krajský soud konstatoval, že zánikem věci podle § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu je nutno rozumět faktický zánik předmětu řízení, tj. fyzický zánik určité věci v právním smyslu, pozbytí její funkční podstaty, ekonomické využitelnosti atd. Proto soud nepovažuje za zánik věci její přemístění, poškození ani skutečnost, že se dotýčná věc, v tomto případě stavba, nenachází na daném místě.

Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil. Uvedl, že pokud u dočasné stavby typu prodejního stánku dojde k destrukci obvodových stěn, v důsledku čehož zanikne stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní dočasné stavby, tato stavba zanikne ve smyslu § 66 odst. 1 písm. f) správního řádu.

Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojedinele i jiným způsobem (např. obestavením), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve zcela převažující většině i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva přiček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 11. 7. 2022, č. j. 7 As 411/2021-24**

**LHŮTA K ODSTRANĚNÍ VAD ŽÁDOSTI**

*§ 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní  
řád, ve znění pozdějších předpisů*

Smyslem ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu není žadatele trestat za nedodržení lhůty, ale vést jej k tomu, aby svoji žádost zkompletoval v přiměřené lhůtě. Jde o lhůtu, která má pouze pořádkový charakter; nejedná se o lhůtu propadnou.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 21. 7. 2022, č. j. 10 As 166/2022-93**

**VYVLASTNĚNÍ PRO DÁLNICI D3**

*§ 2 písm. a), § 4 odst. 1, § 5 odst. 1, § 18 odst. 3 zákona  
č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického  
práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),  
ve znění pozdějších předpisů*

Vyvlastňovací úřad rozhodl o vyvlastnění nemovitostí pro dokončení dálnice D3. K těmto nemovitostem mají žalobci přístup prostřednictvím připojení na stávající rychlostní komunikaci I/3 (právě tato komunikace se má dostavbou proměnit v dálnici). Stavby žalobců povolil příslušný stavební úřad jako stavby trvalé s tím, že příjezd k nemovitým věcem bude zajištěn přes sousední areál, na němž je čerpací stanice PHM. Problém, pro který nelze stavbu dálnice dokončit, je ten, že čerpací stanice PHM byla spolu s obslužnou komunikací povolena coby stavba dočasná (do stavby dálnice). Žalobcům byl průjezd přes areál čerpací stanice PHM stanoven trvale. Žalobcům přitom svědčí právo využívat přílehlou obslužnou komunikaci na základě chybného rozhodnutí správních orgánů, protože při rozhodování o připojení nemovitostí žalobců k pozemní komunikaci nebyla zmíněna ani nijak zohledněna skutečnost, že stávající obslužná komunikace byla povolena jako dočasná. Dostavba dálnice D3 však bude mít za následek, že tato obslužná komunikace (původně povolená jako dočasná) zanikne. Žalobci by tedy ztratili jediný existující přístup ke svým nemovitostem, které by tak nadále nebylo možné reálně využívat (a už vůbec ne k jejich aktuálnímu účelu, neboť pneuservis, čerpací stanice LPG a motocentrum, které se nachází na daných nemovitých věcech, nepochybně pro svůj provoz vyžadují přístup motorovými vozidly), přestože chybným rozhodnutím správního orgánu jim byl zajištěn sjezd k nemovitým věcem trvale. Právě „trvalost přístupu“ k nemovitostem žalobců je důvod, proč nemůže být dostavěn daný úsek dálnice D3.

Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem uvádí, že veřejnoprávní oprávnění užívání sjezdu, které bylo žalobcům přiznáno chybným rozhodnutím, nelze vyvlastnit. To by odporovalo § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění. Dané oprávnění totiž není vlastnickým právem ani věcným břemenem. Oprávnění užívat sjezd mohou ve výsledku zrušit jedině vlastníci nemovitých věcí, které tento sjezd obsluhu-

je, čímž by se otevřela možnost dostavby dálnice D3. Právě z tohoto důvodu vyvlastnitel usiluje o získání vlastnického práva k vyvlastňovaným nemovitostem. V projednávané věci ve stavbě dálnice D3 brání veřejné subjektivní právo žalobců na sjezd k jejich nemovitostem, a to především z důvodu technických požadavků, které jsou kladeny na dálnici v tomto úseku. Pokud chce vyvlastnitel realizovat stavbu dálnice D3, nemůže postupovat jinak než vyvlastnit nemovitosti žalobců. Veřejné subjektivní právo totiž vyvlastnit nelze, a proto nezbyla vyvlastniteli jiná možnost než podat návrh na vyvlastnění nemovitých věcí žalobců. Pokud budou tyto nemovitosti ve vlastnictví státu, nebude ve výstavbě dálnice D3 bránit veřejné subjektivní právo na sjezd k těmto nemovitým věcem.

Z ust. § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění ne plyne, že se musí jednat jen o nezbytnost faktickou. Zákon tedy nevylučuje, že by se mohlo jednat také o nezbytnost právní. Nezbytnost se vztahuje k účelu, kterého má být dosaženo a jenž nemusí spočívat v pouhém samotném hmotném výsledku, tedy postavení dané stavby. Dosažení účelu se vztahuje také ke splnění technických norem, zákonných požadavků, požadavků na obslužnost stavby, a to nejen při její realizaci, ale následně i při jejím provozu atd.

Snaha o dosažení dohody ve smyslu ust. § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění nemůže být pouze formální. Nelze pouze formálně zaslat návrh na uzavření kupní smlouvy a na případné požadavky vyvlastňovaného nijak nereagovat či reagovat zástupnými důvody, které svědčí o neochotě vyjít vyvlastňovanému vstříc. Zásadně také platí, že míra aktivity, která je vyžadována po vyvlastniteli, se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.

Územní rozhodnutí se k žádosti o vyvlastnění přikládá pouze tehdy, pokud jeho vydání pro daný účel vyvlastnění vyžaduje zvláštní právní předpis [§ 18 odst. 3 písm. a) zákona o vyvlastnění]. V projednávané věci zvláštní právní předpis tento požadavek nestanoví. Stavební zákon v § 170 uvádí, že práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci. Územně plánovací dokumentace není územní rozhodnutí [viz § 2 odst. 1 písm. p) stavebního zákona]. Podmínkou pro vydání rozhodnutí o vyvlastnění tedy není existence územního rozhodnutí.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 22. 7. 2022, č. j. 8 As 50/2020-32**

**SPOJENÍ ŘÍZENÍ**

*§ 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů*

Na spojení řízení dle ust. § 140 správního řádu není právní nárok, neboť k takovému postupu správní orgán není povinen. Jestliže nedošlo ke spojení jednotlivých správních řízení do společného řízení dle § 140 správního řádu, ačkoli pro to existovala procesní možnost a jevílo se to jako vhodné z pohledu zásady procesní ekonomie, nejedná se o procesní pochybení.

Jsou-li v souvislosti s řízením o umístění stavby vedena další akcesorická řízení (v projednávaném případě řízení o povolení odstranění původní stavby), nelze bez dalších důvodů označit za nezákonné, pokud stavební úřad vede tato řízení odděleně. Vedení společného řízení podle § 140 odst. 1 správního řádu není vhodné např. tam, kde tato řízení nemají shodný okruh účastníků.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 22. 7. 2022, č. j. 10 As 40/2022-25**

**VÝZVA K ZASTAVENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ**

*§ 134 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

*§ 65 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů*

Výzva stavebního úřadu k zastavení stavebních prací podle ust. § 134 odst. 4 stavebního zákona má apelativní charakter. Ten působí na stavebníky tak, aby výzvu k zastavení prací neignorovali, i když není přímo vynutitelná, a tím předešli možným problémům do budoucna. I pokud by však výzvu stavebníci ignorovali, nemohli by se úspěšně domoci vyslovení její nezákonnosti. To proto, že § 134 stavebního zákona stanoví jak v odst. 2 a 3, tak v odst. 4 dvoufázový postup stavebního úřadu při zjištění závady na stavbě či neoprávněně prováděné stavby. Teprve nereaguje-li stavebník na výzvu, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým nápravu či zastavení prací autoritativně nařídí. Až toto rozhodnutí přímo zkracuje stavebníka na právech a je možné se proti němu bránit žalobou (tedy napadnout rozhodnutí správního orgánu podle § 65 soudního řádu správního).

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 28. 7. 2022, č. j. 1 As 65/2022-44**

**NESOUHLAS S PŘÍPOJKOU**

*§ 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

*§ 1129 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

Žalobce v roce 1999 bez povolení zbudoval plynovou přípojku ke svému bytu, a to se souhlasem tehdejší spoluvlastnice dotčených pozemků. V roce 2018 zahájil stavební úřad řízení o odstranění stavby a žalobce požádal o její dodatečné povolení. Stavební úřad uložil žalobci povinnost doložit souhlas současných vlastníků dotčených pozemků, přes které přípojka vede, což žalobce odmítl. Stavební úřad proto řízení o dodatečném povolení zastavil.

Krajský soud žalobu zamítl a Nejvyšší správní soud následně zamítl i podanou kasační stížnost. Pokud žalobce v roce 1999 nepožádal o stavební povolení, nemůže se nyní dovolávat učin-

ků souhlasu bývalé spoluvlastnice dotčených pozemků vůči novým spoluvlastníkům a stavebnímu úřadu a prokazovat jim souhlas s umístěním plynové přípojky na příslušném pozemku.

Podle ust. § 1129 odst. 1 občanského zákoníku je k rozhodnutí o významné záležitosti třeba souhlasu alespoň 2/3 spoluvlastníků. Přivedení nového topného média do domu, jež má vliv na komfort jeho užívání, představuje právě ono zlepšení, které má na mysli občanský zákoník. Jestliže je tedy plynová přípojka vedena přes pozemky ve spoluvlastnictví, je třeba souhlas 2/3 většiny vyslovit také ve vztahu k těmto pozemkům.

Žalobci se nabízí jiné cesty řešení jeho problému, a to dohoda o udělení souhlasu se současnými spoluvlastníky, případně nahrazení jejich vůle civilním soudem. Není také vyloučeno, aby se žalobce domáhal určení, že služebnost inženýrské sítě vůči spoluvlastníkům dotčených pozemků vydržel.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 29. 7. 2022, č. j. 5 As 238/2021-22**

**ÚPRAVNA VODY**

*§ 60 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů*

Rozhodnutí o umístění stavby – úpravny vody – bylo vydáno v roce 1996, stavební povolení na některé z umístěných objektů v roce 1997 a kolaudační rozhodnutí na tyto objekty na počátku roku 2001. Stěžovatel nabyt dané pozemky v dražbě v roce 2005. Ze spisu nevyplývá, že by některý z předchozích vlastníků pozemku proti stavbě (jednotlivým stavebním objektům) uplatnil jakékoliv procesní prostředky. Až v roce 2019 (tedy více než 14 let po nabytí vlastnického práva k daným pozemkům a více než 18 let po vydání kolaudačního rozhodnutí) podal stěžovatel proti výše zmiňovaným rozhodnutím stavebního úřadu odvolání.

Za dané situace nebylo dle správních soudů zapotřebí podrobně zkoumat, zda a kdy byla odvoláním napadena rozhodnutí doručena předchozímu vlastníkovu pozemku či zda a kdy se s nimi fakticky seznámil. Je totiž nepochybné, že při vynaložení přiměřené péče se stěžovatel jakožto nabyvatel pozemků musel o existenci stavby dozvědět již při koupi pozemků. Navíc stěžovatel sám připoustí, že o existenci stavby věděl. Je tedy na místě poskytnout ochranu nikoliv právům stěžovatele, nýbrž pokojnému stavu věci a dobré víře stavebníka, resp. současného vlastníka stavby.

V případě koupě pozemku lze od kupujícího vyžadovat určitou míru obezřetnosti, při jejímž zachování si bezpochyby musí všimnout, že se na kupovaném pozemku nachází stavba. Pokud tedy kupující či jeho právní předchůdci proti existenci stavby neucínili žádné kroky a kupující jakožto nový vlastník pozemku následně po mnoha letech začne proti existenci a užívání stavby brojit s tím, že jeho právnímu předchůdci nebyla doručena rozhodnutí, na jejichž základě byla stavba postavena a užívána, je namístě poskytnout ochranu nikoliv jeho vlastnickému právu, nýbrž dobré víře stavebníka, resp. současného vlastníka stavby.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 5. 8. 2022, č. j. 10 As 319/2021-46**

**ZASKLENÍ LODŽIE**

*§ 2 odst. 5 písm. c), § 104 odst. 1 písm. k) zákona  
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu  
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad zamítl žádost o dodatečné povolení stavebních úprav – zasklení dvou lodžii jednotky v bytovém domě rámovým systémem. Žalobci totiž neprokázali, že stavba byla architektonicky a urbanisticky začleněna do území (v bytovém domě bylo již provedeno několik zasklení lodžii bezrámovým systémem), a navíc nedoložili souhlas spoluvlastníků bytového domu se stavebním záměrem. Odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu bylo zamítnuto a stejně tak i následná žaloba. Městský soud v Praze označil požadavek správních orgánů na zachování jednotného architektonického vzhledu budovy za legitimní. Dále upozornil, že na dodatečné povolení stavby nejsou kladeny nižší požadavky než v případě (standardní) žádosti o vydání stavebního povolení. Stavební úřad také nepochybil, pokud po žalobcích požadoval takový doklad o právu, který je schopen prokázat oprávněnost realizovat stavební záměr v souladu s vůlí dotčených vlastníků (spoluvlastníků). Nejvyšší správní soud rozsudek městského soudu potvrdil. Předně potvrdil, že stavební úprava lodžii v jednotce stěžovatelů spočívající v zasklení rámovým systémem vyžadovala stavební povolení podle ust. § 104 odst. 1 písm. k) ve spojení s § 2 odst. 5 písm. c). Dále uvedl, že požadavek na zachování jednotného vzhledu budovy je legitimní. Správní orgány podrobně vysvětlily, že zasklení lodžii v bytovém domě je nutné provádět jednotně a že rámový systém je ojedinělý a nepatřičný prvek, který narušuje jednotu stavby. Soud považuje úvahy správních orgánů ohledně požadavku na architektonické a urbanistické začlenění do území za dostatečně podrobné, logické a přesvědčivé. Neshledal tedy, že by správní orgány překročily zákonem stanovené meze správního uvážení nebo je zneužily. V takovém případě nebyl dán důvod, aby do správního uvážení zasahovaly soudy.

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu  
ze dne 9. 8. 2022, č. j. 9 As 26/2022-55**

**DOPAD ZMĚNY UMÍSTĚNÍ SPORTOVIŠTĚ  
NA KRAJINNÝ RÁZ**

*§ 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,  
ve znění pozdějších předpisů*

Stavební úřad povolil změnu územního rozhodnutí o umístění stavby veřejného sportoviště a odvolací orgán jeho rozhodnutí potvrdil. Krajský soud však shledal rozhodnutí odvola-

cího orgánu nepřezkoumatelným v části vypořádání odvolací námitky možného vlivu navýšení nivelety sportoviště na krajinný ráz. Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

Jestliže odvolatel namítal, že navýšení nivelety sportoviště „viditelně znehodnocuje přirozenou výšku a tvar vrstevnice přilehlých pozemků, konkrétně luk a lesů, ve svém souhrnu tedy přirozeného rázu krajiny“, měl se odvolací orgán zabývat tím, jaký vliv bude mít navýšení nivelety na veřejný zájem na ochraně krajiny a jejího přirozeného zvrásnění a její funkce. Na této skutečnosti nic nemění, že odvolatel výslovně nevyžadoval vydání závazného stanoviska podle ust. § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, jelikož odvolací orgán měl být schopen podřadit si předmětnou odvolací námitku pod toto ustanovení.

Je totiž třeba vyžádat si souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny se zásahem do krajinného rázu u každého zásahu, u něhož existuje nikoli bezvýznamná pravděpodobnost, že jeho následkem bude změna krajinného rázu (ať již pozitivní či negativní) nebo snížení krajinného rázu, tj. snížení jeho estetické nebo přírodní hodnoty, a to i v případě, že současně nedojde k jeho změně.

Dle § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Posuzování krajinného rázu tak odpadá pouze v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které splňují další kritéria. Pokud odvolací orgán dospěl k závěru, že se na daný případ uplatní výše uvedená výjimka, bylo třeba, aby tento závěr uvedl a odůvodnil v napadeném rozhodnutí. Napadené rozhodnutí nicméně nikterak nezmiňuje, že by zásah do krajinného rázu nebylo v dané věci třeba posuzovat, jelikož se záměr nachází v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, které by splňovaly podmínky dle § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny. Součástí správního spisu nejsou podklady, ze kterých by tento závěr mohl vyplývat (např. územní plán nebo jeho příslušná část).

Stavební úřad přitom nemusí vyžadovat součinnost orgánu ochrany přírody a krajiny, pokud prokáže naplnění podmínky z § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny. K tomuto posouzení nejsou třeba odborné znalosti orgánu ochrany přírody a stavební úřad je schopen jej s pomocí znalosti územního plánu obce učinit sám.

*Soudní rozhodnutí vybrala:  
Mgr. Naděžda Studenovská*