13. 5. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Airbnb byty není třeba rekolaudovat

Dle Stavebního úřadu Prahy 1 je zakázáno poskytovat ubytovací služby v bytech, na horské chatě nebo například vesnické chalupě, protože stavební zákon umožňuje poskytování ubytovacích služeb pouze v hromadných ubytovacích zařízeních (například v hotelích). Tento závěr je nejen absurdní, ale také přesahující kompetence stavebních úřadů. Nad to je v přímém rozporu nejen s živnostenským a stavebním zákonem (starým i novým), ale i s judikaturou. V tomto článku shrnuji důvody, proč je vydávání pokut za poskytování ubytovacích služeb v bytech nezákonné.

Podnikání v ubytovacích službách

V prvé řadě je třeba určit, o jaký právní vztah se při přenechání nemovité věci k užívání prostřednictvím on-line platformy bude jednat. Od léta 2021, kdy byl vyhlášen rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 6 Af 20/2020,[1] se považuje za vyřešené, že se ve většině případů nebude jednat o nájem, ale o ubytování (přechodný nájem) podle § 2326 a n. zákona č. 89/2012, občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“). Ustanovení o nájmu bytu dle § 2235 a n. občanského zákoníku by se na ubytování „přes Airbnb“ aplikovala pouze v případě, že by účelem poskytnutí nájmu bylo zajištění bytových potřeb nájemce.[2]

Pokud poskytovatel provádí ubytování živnostenským způsobem v souladu s ustanovením § 420 občanského zákoníku (naplňuje kromě jiného prvek soustavnosti), bude se jednat o podnikání v oboru ubytovací služby.

Živnost č. 55 ubytovací služby je živností volnou (dle prováděcího předpisu k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „**živnostenský zákon**“), nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností), a její obsahová náplň je dle přílohy č. 4 následující:

Činnost	***Obsahová náplň oboru a činnosti***
55. Ubytovací služby	*Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a **v bytových domech**, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.*

Z této jednoduché právní analýzy není možné dospět k jinému závěru než k tomu, že ubytovací služby může podnikatel provozovat nikoli pouze v hromadných ubytovacích zařízeních, jimiž jsou například hotely nebo ubytovny, ale i v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. Ubytovaný host nemusí volit pouze mezi hotelem, kempem nebo ubytovnou, ale může si vybrat z nepřeberného množství ubytování.

Nad rámec obsahu tohoto článku bych se přikláněla k extenzivnímu výkladu obsahových náplní ubytovacích služeb. Cílem zákonodárce určitě nebylo ubytovatelům znemožňovat ubytovávání v dalších formách ubytování, které nejsou zmíněny explicitně, jako například v maringotkách, tree housech nebo velkých stanech (objektech oblíbených pro aktuálně populární glamping, tj. luxusnější camping, viz např.

>>> zde).

Žádný právní předpis rekolaudace nenařizuje

Stavební úřad Prahy 1 ustanovení živnostenského zákona ignoruje a odkazuje se na Metodickou pomůcku Ministerstva pro místní rozvoj nazvanou „Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení“ (dále jen „**Pomůcka MMR**“)[3] a předpisy stavebního práva. Zákaz poskytování ubytovacích služeb v bytech ale není pouze v rozporu s živnostenským zákonem, ale také se stavebními předpisy.

Dle Stavebního úřadu Prahy 1[4] je provozování ubytovacích služeb v bytech přestupkem podle § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona účinného do 31.12.2023, dále jen „**starý stavební zákon**“[5]), a to z domnělého důvodu, že má být poskytování ubytovacích služeb v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí. V několika případech dokonce Stavební úřad Prahy 1 udělil podnikatelům pokutu ve výši 20.000 Kč, kterou Magistrát hlavního města Prahy potvrdil.[6] Tato argumentace by ale před správními soudy nemohla obstát – limitování poskytování ubytovacích služeb pouze na hromadná ubytovací zařízení zjevně přesahuje kompetence stavebních úřadů, které nemají pravomoc hodnotit povahu služeb poskytovaných ve stavebních dílech, a navíc je v přímém rozporu nejen s živnostenským zákonem, ale i se stavebním zákonem (starým stavebním zákonem i novým stavebním zákonem, tj. zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem (dále jen „**nový stavební zákon**“)).

Se Stavebním úřadem Prahy 1 a Pomůckou MMR se dá souhlasit v tom ohledu, že stavbu lze užívat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí – jedná se totiž o jeden ze základních konceptů stavebního práva.[7] Pomůcka MMR se ale odklání od zákona v tom ohledu, že se domnívá, že ubytovací služby v bytech není možné poskytovat vůbec, protože je třeba nemovité věci zkolaudované pro použití jako byt překolaudovat. Jak? To Pomůcka MMR buď nezmiňuje, nebo udává, že byty pronajímané přes on-line platformy mají být zkolaudované jako **ubytovací zařízení** nebo **ubytovací jednotky**.

Pokud bychom ale přistoupili na výklad, dle kterého je třeba byty pronajímané na Airbnb překolaudovat na ubytovací zařízení nebo na ubytovací jednotky, dojdeme k závěru, že v prvním případě je taková rekolaudace nemožná a ve druhém případě nesmyslná, a to z následujících důvodů:

- **Rekolaudace bytu na ubytovací zařízení**

Logika argumentace pro rekolaudaci bytu na ubytovací zařízení je založena na jazykovém výkladu, dle kterého se *„v bytě bydlí“* a *„v ubytovacím zařízení se ubytovává“*. Pokud by se ale vlastník jednotky rozhodl, že byt překolauduje na ubytovací zařízení, zjistil by, že je takový požadavek nemožný. Důvodem je, že nemovitá věc typu bytu nikdy nemůže být ubytovacím zařízením, protože *ubytovací zařízení je stavbou*, podobně jako bytový dům nebo rodinný dům, oproti tomu *byt je souborem místností*, které slouží k bydlení. Jedná se tedy o porovnávání metaforických jablek a hrušek. Právní předpisy navíc explicitně stanovují, že bytový dům není stavbou ubytovacího zařízení.[8]

Ubytovací zařízení jsou rovněž svou povahou odlišné od apartmánů v bytech – v případě hotelů, motelů a penzionů se většinou jedná o větší množství menších pokojů bez kuchyně na jednom místě, takové zařízení má jiné požadavky např. na únikové východy než bytový dům. V ubytovacích zařízeních jsou rovněž poskytovány i služby spojené s ubytováním, jako jsou snídaně, úklid nebo recepce.

Z výše uvedeného vyplývá, že apartmán poskytovaný k ubytování v rámci živnosti volné č. 55, ubytovací služby, **by měl být zkolaudován právě jako byt a nikoli jako ubytovací zařízení, protože ani jako ubytovací zařízení zkolaudovaný být nemůže**.

- **Rekolaudace bytu na ubytovací jednotku**

Dle druhého názoru by „Airbnb byty“ měly být překolaudované na „ubytovací jednotku“, a to dle obdobné argumentace (*„v bytě se bydlí a v ubytovací jednotce se ubytovává“)*.

Na rozdíl od předchozího případu, kdy byl požadavek na rekolaudaci bytu na ubytovací zařízení nemožný, požadavek na rekolaudaci bytu na ubytovací jednotku je sice teoreticky možný, ale prakticky naprosto nesmyslný. Na ubytovací jednotky jsou totiž nižší nároky než na byt – nedává tedy smysl, aby byl byt překolaudován na jednotku „nižší úrovně“.

Dle právních předpisů se **ubytovací jednotkou rozumí buď jednotlivý pokoj nebo soubor místností**, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na **přechodné ubytování** a jsou k tomuto účelu určeny, nebo ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení, resp. ubytovací jednotka ve stavbách pro sociální služby.[9] Oproti tomu **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).[10]

Argumentem a maiori ad minus, pokud je byt vhodný k trvalému ubytování, je určitě vhodný i k ubytování přechodnému (střednědobému nebo krátkodobému). Právní předpisy rozlišují mezi objektem splňujícím požadavky na trvalé bydlení a na přechodné bydlení ne pro to, aby odlišily mezi objekty vhodnými pro *obyvatele* a objekty vhodnými pro *turisty*, ale aby zabezpečily, že objekty zkolaudované jako byty budou vhodné pro trvalé bydlení, přičemž objekty vhodné pouze pro přechodné ubytování svými požadavky nedostačují na trvalé bydlení. V praxi jsou objekty umístěné v bytových domech kolaudované jako ubytovací jednotky z důvodu, že pro jejich kolaudaci jako bytu nesplňují požadavky, jako je velikost prostor nebo dostatek světla (např. „byty“ ve sklepích bytových domů). Rekolaudace objektu zkolaudovaného jako byt na ubytovací jednotku je tedy nesmyslným administrativním požadavkem.

Nad výše uvedené dodávám, že skutečnost, že je v bytě uskutečňováno krátkodobé ubytování, nevylučuje další možnost dlouhodobého pronájmu – účel využití stavby se tedy nemění.

Z výše uvedeného vyplývá, že apartmán poskytovaný k ubytování v rámci živnosti volné č. 55, ubytovací služby, **může být zkolaudován jako byt i jako ubytovací jednotka, protože objekt zkolaudovaný jako byt sám o sobě splňuje požadavky na ubytovací jednotku**.

Jak problematiku rekolaudace Airbnb bytů vidí soudy

Poskytování ubytovacích služeb v bytech a rodinných domech potvrzuje i praxe a ustálená judikatura.

Ještě v roce 2015 se Stavební úřad pro Prahu 1, který v posledních několika letech jako jediný stavební úřad této úrovně prosazuje výklad požadavku rekolaudace Airbnb bytů, vyjadřoval, že

„… vlastník [bytové jednotky] je povinen užívat [bytovou jednotku] v souladu s kolaudačním rozhodnutím jako byt. ***Jde-li o byt pronajatý, může být nepochybně užíván jeho nájemcem, avšak lze jej také dlouhodobě, střednědobě i krátkodobě přenechat do podnájmu podnájemci za předpokladu, že i podnájemce jej bude užívat jako byt, tj. k bydlení****.*

Ze stavebně technických hledisek je pro [stavební úřad] zcela lhostejné, za jakým účelem […] přenechává vlastník byt do podnájmu, zda za účelem dlouhodobého, či krátkodobého pobytu, např. kvůli přechodnému zaměstnání, návštěvě nebo za účelem rekreace.“[11]

V tomto sdělení citoval úřad městské části Praha 1 rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.6.2008, sp. zn. 2 As 39/2007, dle kterého

„… [účastnice řízení] … je povinna užívat byty ve 3. patře jakýmkoli způsobem, kterým lze užívat byty. Jde-li o byt pronajatý, může být nepochybně užíván jejich nájemcem, avšak lze jej také dlouhodobě, střednědobě či krátkodobě přenechat do podnájmu podnájemci za předpokladu, že i podnájemce 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 podnájemcům 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 bytu 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."*

To, že využívání objektu k poskytování ubytovacích služeb nemusí měnit stanovený účel užívání objektu, potvrzuje i rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.12.2001, sp. zn. 30 Ca 180/2001, dle kterého

„… stavbu nebo její část lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení (§ 85 stavebního zákona). I takto stanovený účel užívání má ale svoji variabilitu. Realizuje-li se totiž v určitém prostoru stavby takový účel užívání, který oproti stanovenému účelu v kolaudačním rozhodnutí nevyžaduje změny v jeho stavebně technickém uspořádání, nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, pak k takovéto změně ve způsobu užívání stavby není ani třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Je-li proto rodinný dům stavbou pro bydlení, nemůže být tento účel užívání porušen tím, že v něm určitý omezený počet osob bydlí či je ubytován, byť jen dočasně a za úplatu. ***Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám tak ještě nemění jeho stanovený účel užívání, resp. není s ním v rozporu****".*

Závěr

Poskytování ubytování mimo hotely a penziony se stalo běžnějším díky technologickému pokroku, ale nejedná se o nový fenomén. Skutečnou novinkou je požadavek na rekolaudace „Airbnb bytů" na ubytovací zařízení nebo jednotky, protože taková rekolaudace nemá žádný legitimní smysl ani historické odůvodnění a je v rozporu nejen se zákony, ale i s ustálenou judikaturou. Účelem kolaudace je zajištění bezpečnosti a dodržení stavebních standardů, nikoliv vytváření zbytečné byrokracie či nezákonné šikany vlastníků nemovitostí.

Požadavek na nezákonné rekolaudace prosazuje pouze Stavební úřad Prahy 1, a to za účelem eliminace poskytování ubytovacích služeb v pražských bytech. Hlavním problémem ale není samotné ubytovávání přes on-line platformy jako Airbnb, ale jeho určité negativní dopady, které lze řešit prostřednictvím existujících právních nástrojů. Vymahatelnost pravidel by mělo zlepšit propracovanější sdílení údajů o ubytovatelích mezi platformami a veřejnými orgány, jež je navrhované v rámci připravované novely zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu,[12] a to v návaznosti na návrh evropského nařízení o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování.[13]

Obviňování Airbnb z růstu cen nemovitostí a nájemního bydlení v Praze je navíc nepodložené a zavádějící – v Praze se dlouhodobě přes Airbnb pronajímá pouhých 0,5 % pražského bytového fondu,[14] což je pouhá kapka v moři v porovnání například s prostory, které „blokují" kanceláře (celková nabídka tzv. moderních kanceláří v Praze dosáhla v roce 2023 téměř 4 milionů m2).[15] Svádění viny pouze na Airbnb odvádí pozornost od reálných problémů, jako je nedostatečná výstavba v Praze způsobující nedostatečnou nabídku bytů.

V právním státě není možné řešit problémy skupiny obyvatel nezákonným způsobem. Naopak je třeba postupovat v souladu se zákonnými prostředky a hledat rovnováhu mezi zájmy ubytovatelů, místních obyvatel a ochranou veřejného prostoru.

Mgr. Ing. Aneta Kubínová,
advokátka v Praze

Tel: +420 605 573 645
E-mail: advokat@anetakubinova.cz

Mgr. Ing. Aneta Kubínová je advokátkou v Praze. Zaměřuje se na poskytování právních služeb obchodním společnostem, a to zejména v oblastech obchodních smluv, pracovního práva, IT/IP a e-commerce, korporátního práva a digitalizace.

O problematiku ubytování v soukromí a její regulace se zajímá od roku 2016.

---

[1] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.8.2021, sp. zn. 6 Af 20/2020: *„[24] Ustanovení o nájmu bytu lze na vztah poskytovatele ubytování a zájemce o něj aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce. (…) 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 o. z.“*

[2] Pro upřesnění dodávám, že on-line platformy by měly být považovány za nástroje, nikoli za způsoby poskytování služeb. V případě on-line platforem typu Airbnb nebo Booking.com se vlastně jedná o sofistikovanou elektronickou nástěnku, na kterou subjekty vyvěšují inzeráty.

[3] Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení“, dostupné >>> zde.

[4] Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1 ze dne z 31.3.2023, sp. zn. S UMCP1/399814/2021/VÝS-Su-2/25; toto rozhodnutí bylo potvrzeno Magistrátem hl. m. Prahy, odborem stavebního řádu, dne 30.8.2023, sp. zn. S-MHMP 875738/2023/STR. Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy je v anonymizovaném znění dostupné >>> zde.

[5] Dodávám, že obdobný přestupek obsahuje i nový stavební zákon, a to v § 301 odst. 1 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (nového).

[6] Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1 ze dne z 31.3.2023, sp. zn. S UMCP1/399814/2021/VÝS-Su-2/25; toto rozhodnutí bylo potvrzeno Magistrátem hl. m. Prahy, odborem stavebního řádu, dne 30.8.2023, sp. zn. S-MHMP 875738/2023/STR. Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy je v anonymizovaném znění dostupné >>> zde.

[7] Starý i nový stavební zákon se k věci staví obdobně:

Dle § 126 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): *„Stavbu lze 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 § 230 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (nového), *„Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.“*

[8] Ustanovení § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, resp. ustanovení § 13 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (nového).

[9] Ustanovení § 3 písm. d) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, resp. ustanovení § 3 písm. g) znění návrhu vyhlášky o požadavcích na výstavbu, který byl dne 22. února 2024 zaslán Evropské komisi k notifikaci, dostupné >>> zde.

[10] Ustanovení § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, resp. ustanovení § 13 písm. i) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (nového).

[11] Sdělení Úřadu městské části Praha 1, Odboru výstavby, ze dne z 1.6.2015, sp. zn. S UMCP1/068329/2015/VÝS-Kn-1/618; v anonymizovaném znění dostupné >>> zde.

[12] Návrh zákona, kterým se mění zákon č 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dostupné >>> zde.

[13] Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724, dostupné >>> zde.

[14] „Analýza sdílené ekonomiky Airbnb v Praze“ publikovaná na datové platformě Golemio, kterou provozuje společnost Operátor ICT, a. s., IČO: 02795281, dostupné >>> zde.

[15] „Cushman & Wakefield: Marketbeat Prague Office Q4 2023“ publikovaná v rámci koncernu Cushman & Wakefield, dostupná >>> zde.

Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)