

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

Bydlení v nebytovém prostoru vybudovaném ve faktické kvalitě bytu

V současné době se lze na realitním trhu setkat s nabídkou nebytových prostorů určených k bydlení. Jedná se zejména o ateliéry, studia či ubytovací jednotky. Znakem těchto prostorů je, že zpravidla nesplňují stavebně-technické požadavky pro kvalitu trvalého bydlení (tj. hygienické, požární atd.). Osoby užívající takové prostory k bydlení (či umožňující takové užívání třetím osobám) se vystavují možnému postihu ze strany stavebních úřadů. Je tomu však stejně v případě, kdy nebytové prostory jsou fakticky vybudovány v kvalitě bytových jednotek?

Byt a nebytový prostor

Rozdíl mezi bytem a nebytovým prostorem spočívá především v účelu užívání, ke kterému jsou určeny stavebním úřadem. Pojem byt vymezuje § 2236 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění, jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. Tomuto vymezení odpovídá i ustálená soudní judikatura.^[1] Nebytovým prostorem je prostor, který nesplňuje výše uvedené požadavky, zejména se jedná o místnost nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k jinému účelu než k bydlení.

Formální hledisko

V souladu s § 126 odst. 1 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění ("**Stavební zákon**"), lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému při kolaudaci. Na toto ustanovení navazuje § 178 odst. 1 písm. g) Stavebního zákona, podle kterého „*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*“.

Užíváním nebytového prostoru k účelu bydlení (popř. přenechání k takovému užívání třetí osobě), přestože tento prostor není k takovému účelu kolaudačně určen, tak lze naplnit skutkovou podstatu uvedeného přestupku. Za uvedený přestupek může správní orgán podle § 178 odst. 3 písm. c) Stavebního zákona uložit pokutu až do výše 500.000 Kč.

Materiální stránka

Podle našeho názoru však nelze riziko spáchání přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) Stavebního zákona paušalizovat a je třeba posuzovat každý případ podle specifik dané situace.^[2] V českém přestupkovém právu koncepce přestupku vychází z tzv. materiálně-formálního pojetí a pro spáchání přestupku je nezbytné nejen naplnit všechny formální znaky jeho skutkové podstaty, ale rovněž tzv. materiální stránku přestupku.^[3]

Materiální stránka přestupku vymezuje společenskou škodlivost činu. Podle stanoviska Nejvyššího správního soudu musí správní orgán při posuzování viny dospět k „*jednoznačnému závěru, zda se charakter a stupeň konkrétní nebezpečnosti daného jednání vůbec nachází v hranicích typové nebezpečnosti dané ve znacích jeho skutkové podstaty, anebo zda z nich nevybočil, například*

směrem, který nebezpečnost jednání pachatele bagatelizuje“.[4] Společenskou nebezpečnost tedy obecně vylučují zvláštní okolnosti případu, které škodlivost předmětného jednání snižují pod míru, která je typická pro běžně se vyskytující případy přestupků.[5]

Pokud jde o posuzovaný přestupek podle § 178 odst. 1 písm. g) Stavebního zákona, významné snížení společenské škodlivosti sankcionovaného jednání lze spatřovat právě v okolnosti faktického provedení nebytové jednotky. Ačkoli nebytové prostory formálně k trvalému bydlení určeny nejsou, avšak fakticky svými stavebně-technickými parametry odpovídají požadavkům kladeným na kvalitu trvalého bydlení (splňují hygienické, požární a další stavební normy), pak by tato okolnost podle našeho názoru mohla významně snižovat společenskou škodlivost.

Situace, kdy formálně zkolaudovaná nebytová jednotka je vybudována ve faktické kvalitě bytové jednotky, zpravidla vyplývá z nutnosti respektovat záměry územního plánování[6] a ze situace, kdy územně plánovací dokumentace pro danou lokalitu neumožňuje zkolaudovat nebytové prostory jako byty. Vycházejí-li požadavky územního plánování víceméně jen z formálních důvodů (např. historické využití území), pak se domníváme, že bydlení v nebytových jednotkách vybudovaných v kvalitě bytové jednotky by nemělo vést ke spáchání přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) Stavebního zákona.

Shrnutí

Lze tedy shrnout, že využití nebytových prostorů k bydlení obecně představuje určité riziko možného finančního postihu za přestupek podle § 178 odst. 1 písm. g) Stavebního zákona. Nedomníváme se však, že se jedná o riziko absolutní, když je potřeba v každém jednotlivém případě posuzovat faktickou stránku věci. Jsou-li dány výše naznačené důvody pro významné snížení společenské nebezpečnosti posuzovaného jednání, není podle našeho názoru namístě o spáchání přestupkového jednání uvažovat.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka

MAŠEK
/PARTNERS
advokátní kancelář

Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

[1] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.

[2] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. prosince 2009, č. j. 5 As 104/2008-45.

[3] Jemelka L., Vetešník P., Komentář k § 5; Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, Zákon o některých přestupcích: Komentář; Nakladatelství C. H. Beck 2020, ISBN: 978-80-7400-772-9, s. 47.

[4] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. ledna 2007, č. j. 2 As 19/2006-89.

[5] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. prosince 2009, č. j. 5 As 104/2008-45.

[6] § 169 odst. 1 Stavebního zákona.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)