

Veźměte, 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.<sup>[1]</sup> 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.<sup>[2]</sup> 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.<sup>[3]</sup>

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, s.r.o.

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271  
e-mail: [office@masekpartners.cz](mailto: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](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)