

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

Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otvírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty

Nový stavební zákon a související prováděcí vyhlášky přinášejí zásadní obrat v právním posuzování tzv. ubytovacích jednotek a ateliérů. Opuštěním striktního požadavku na přímé proslunění obytných místností se otvírá cesta k jejich rekolaudaci na plnohodnotné bytové jednotky, k čemuž nově postačí splnění norem pro denní osvětlení. Pro developery i vlastníky představuje tento legislativní posun lukrativní příležitost k legálnímu zhodnocení majetku. Změna účelu užívání totiž podstatně zvyšuje tržní hodnotu nemovitosti a budoucím majitelům usnadňuje přístup k hypotečnímu financování.

V české realitní praxi se dlouhou dobu objevují případy rozdílu mezi faktickým stavem mnoha prostor a tím, k jakému účelu by měly být prostory užívány dle vydaných povolení a projektové dokumentace. Realitní trh běžně nabízel ubytovací jednotky nebo ateliéry jako místa k trvalému bydlení, avšak přísné technické normy bránily jejich oficiálnímu uznání za byty.

Dlouhodobě totiž platilo striktní pravidlo, že pokud do obytných místností nesvítilo přímé slunce, nemohly být tyto obytné místnosti kolaudovány k účelu užívání jako byty. To nutilo developery vymezovat obytné místnosti jako „ateliéry“ či „ubytovací jednotky“. S příchodem nového stavebního zákona [\[1\]](#) a související vyhlášky č. [146/2024](#) Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „**Vyhláška**“) však tento striktní požadavek odpadá. Pro developery i běžné vlastníky nemovitostí se tak otvírá lukrativní příležitost, jak legálně přeměnit dřívější ateliéry a ubytovací jednotky na mnohem atraktivnější bytové prostory.

Nová pravidla pro proslunění u bytových jednotek

Původní a dnes již neplatná vyhláška č. [268/2009](#) Sb., o technických požadavcích na stavby definovala požadavek na *proslunění*, když v ust. § 13 odst. 1 stanovila, že: „*prosluněny musí být všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před oslněním, zejména v pobytových místnostech určených pro zrakově náročné činnosti.*“

Druhý odstavec pak stanovil, že: „*byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.*“

To znamenalo striktní požadavek, že součet podlahových ploch prosluněných obytných místností se musel rovnat nejméně jedné třetině celkového součtu podlahových ploch všech obytných místností v daném bytě, což znamenalo přísné limity pro dopad přímého slunečního světla do bytu.

Nový stavební zákon, respektive jeho Vyhláška, přináší do této praxe modernější pohled, když již explicitně nevyžaduje proslunění jako obligatorní podmínku pro to, aby mohla být jednotka zkolaudována jako bytová. Hlavním důvodem pro tento racionální ústupek je snaha usnadnit

přirozené zahušťování měst, s čímž se logicky pojí problémy s nedostatkem přímého slunce ve vnitroblocích či úzkých ulicích.

Pokud tedy daný prostor fakticky slouží k bydlení a spolehlivě splňuje ostatní limity – například ty hygienické, hlukové, větrací či vytápěcí, absence přímých slunečních paprsků už není nepřekonatelnou překážkou pro jeho rekolaudaci na byt.

Zákonodárce tento ústupek kompenzuje požadavkem na *denní osvětlení*, které je definováno v ust. § 20 nové Vyhlášky a jehož metodiku výpočtu stanoví technická norma pro denní osvětlení budov ČSN EN 17037+A1. Oproti proslunění však denní osvětlení nevyžaduje přímý dopad paprsků, ale vystačí si s difuzním, rozptýleným světlem, které do místnosti pronikne.

Ekonomické a praktické přínosy rekolaudace

Díky upuštění požadavku na *proslunění* v nové Vyhlášce je nyní možné na bytovou jednotku rekolaudovat i takzvané „severní ateliéry“, tedy ateliéry umístěné na severní straně budovy (v zahraniční praxi běžně užívané jako byty), které přirozeně nemohly splňovat požadavek norem na proslunění dle předchozí právní úpravy.

Změna v užívání stavby, jak nový stavební zákon proces rekolaudace formálně definuje v § 239 an. nového stavebního zákona, představuje příležitost nejen pro developery, ale i pro jednotlivé vlastníky budov s nebytovými jednotkami. A jaký má rekolaudace na bytové jednotky praktický význam?

Hlavním motivem pro rekolaudaci ateliéru či ubytovací jednotky na jednotku bytovou je jednoznačně zvýšení tržní hodnoty nemovitosti, a to až o nižší desítky procent. S tím je spojená i vyšší atraktivita pro kupující, díky čemuž mají bytové jednotky na realitním trhu vyšší likviditu a stabilitu ceny.

Zásadní výhodou je pro budoucí majitele také snazší přístup k financování prostřednictvím hypotečních úvěrů. U nebytových prostor totiž banky můžou uplatňovat přísnější podmínky pro financování nebo výrazně nižší procento zástavní hodnoty (byť v praxi existují banky, které poskytují „plnohodnotné“ hypotéky i na ubytovací jednotky), a to zejména v současné době, kdy vstoupila v platnost doporučení České národní banky (ČNB), která zpřísnila pravidla pro tzv. investiční hypotéky.

V neposlední řadě změna účelu užívání na bytovou jednotku odstraňuje formální administrativní překážky při zřizování trvalého pobytu a může mít pozitivní vliv i na provozní náklady, typicky v otázce příznivějších sazeb za energie nebo nižší výše daně z nemovitých věcí.

Rekolaudace není možná automaticky, aneb pozor na ostatní požadavky stavebního práva

Nová pravidla sice otevírají nové možnosti a odstraňují jednu z hlavních překážek rekolaudace (tj. požadavek na proslunění), ale rozhodně to neznamená, že jakýkoliv ateliér nebo ubytovací jednotku lze změnit na byt.

Obytný prostor musí splňovat i další technické požadavky na bydlení (např. na větrání, hluk či požární bezpečnost) a musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Zejména u funkčního využití plochy, kterou definuje územně plánovací dokumentace, může nastat komplikace. Pokud leží pozemek na ploše určené čistě pro ubytování nebo administrativu, může být žádost o rekolaudaci na bydlení zamítnuta pro rozpor s hlavním nebo přípustným využitím území. Stopku mohou vystavit i stanovené podíly hrubých podlažních ploch. Moderní územní plány mívají často stanovený striktní

podíl hrubých podlažních ploch pro bydlení a pro nebytové užití; pokud by tento podíl na bydlení byl kapacitně vyčerpán, rekolaudaci nebude vyhověno.

Pokud žadatel není vlastníkem předmětné nemovitosti, ve které se ateliér či ubytovací jednotky nachází, je potřeba doložit i souhlas vlastníka nemovitosti. V případě bytových domů může být vyžadováno rovněž stanovisko společenství vlastníků jednotek.

Závěr

Nový stavební zákon a související Vyhláška znamená faktický konec éry, kdy o právním statusu bydlení rozhodoval zejména pohyb slunce po obloze. Pro majitele a investory se tím otevírá dříve neexistující cesta k plnohodnotné legalizaci prostor, které byly dosud zatíženy stigmatem „ateliéru“ a s tím spojenou nižší tržní hodnotou. Ačkoliv celý proces rekolaudace vyžaduje precizní přípravu, zejména v podobě nových odborných vyjádření dotčených orgánů a prověření souladu s územním plánem, změna pravidel pro proslunění umožňuje změnu nebytových prostor na bytové jednotky tam, kde to dříve nebylo možné.

Mgr. Bc. Ondřej Grygar,
vedoucí advokát

Mgr. Pavel Petřek,
advokát



[PORTOS, advokátní kancelář s.r.o.](#)

City Tower
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 827 884
e-mail: info@portos.cz

[1] Konkrétně zákona č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon.

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)