

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

Využití bytů k poskytování ubytovacích služeb

V mediálním prostoru se čas od času objevuje názor, že byty lze užívat v podstatě k libovolnému účelu. Toto tvrzení se především objevuje v souvislosti s využíváním bytů za účelem komerčního ubytování turistů, v něž se postupem času proměnil původní nápad sdílení „matrace a snídaně“ ve vlastním bytě s občasnými hosty.

Tyto texty se kromě obecných „svobod“ nakládání s majetkem často odvolávají na domnělou shodu mezi pojmy „bydlení“ a „ubytování“ či na údajnou nadřazenost stavebně-technických požadavků na byt oproti požadavkům na ubytování (splní-li stavba požadavky na bydlení, musí přece splnit i požadavky na ubytování), nezřídka pak velmi volně pracují s pojmy, které jsou v českém právním prostředí pevně definované a z pohledu práva je nelze libovolně zaměňovat, tedy zejména pojmy jako je „nájem“, „byt“, „ubytování“, „ubytovací jednotka“ apod. [\[1\]](#)

Proti těmto textům pak stojí poměrně rozsáhlá a komplexní rozhodovací praxe státní správy (stavební úřady prvoinstanční i odvolací), metodiky ministerstev (metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj, metodický pokyn Ministerstva vnitra, Generálního ředitelství hasičského záchranného sboru, metodická informace Ministerstva průmyslu a obchodu), rozborů a metodiky kanceláře veřejného ochránce práv, ale rovněž i praxe soudní.

V následujícím textu se budeme podrobněji věnovat právě problematice bydlení a ubytování v bytech, a to jak z pohledu soukromoprávního (zejm. občanský zákoník, živnostenský zákon), tak veřejnoprávního (stavební zákon a související předpisy), a především jejich vzájemných souvislostí.

Hlavní informací, kterou lze vypíchnout již v úvodu, je fakt, že *de lege lata* je poskytování ubytovacích služeb v bytech, tedy *de facto* užívání těchto staveb jako ubytovacích jednotek, nelegální. Liché jsou představy, že je třeba vytvářet nové formy regulace tohoto fenoménu, neboť nelze regulovat něco, aniž by to bylo v první řadě v souladu s legislativou.

1. Pohled soukromoprávní

1.1. Občanský zákoník

Zákon č. [89/2012](#) Sb. v platném znění, občanský zákoník, se nájmu bytu a domu věnuje ve zvláštních ustanoveních Části čtvrté, Relativní majetková práva, Hlava II, Díl 2, Oddíl 3, Pododdíl 2 - Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu oddílu 3 - nájem, v rámci Hlavy II. Již z úvodních paragrafů, stejně jako z důvodových zpráv k zákonu, je zřejmý záměr zákonodárce jasně odlišit nájem bytu za účelem bydlení (naplňování bytových potřeb) od případného jiného využití nemovitostí (nikoli bytů), zejm. rekreačního a/nebo krátkodobého. V § 2236 občanský zákoník definuje byt jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“.

V pododdílu 3 se pak občanský zákoník věnuje zvláštním ustanovením o nájmu prostor sloužících podnikání. Konkrétně ubytování upravuje v § 2326 a následujících. Občanský zákoník ve vztahu k ubytování zcela logicky nepracuje s pojmem „byt“, neboť ubytování jakožto forma podnikání, je v bytech jinými právními předpisy vyloučeno; rovněž ve vztahu k ubytování nepracuje ani s pojmem „nájem bytu“.

Základní ustanovení týkající se ubytování, tzn. § 2326, uvádí: „Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se 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.“ Zákonodárce tedy jasně vymezuje, že ubytování se poskytuje v „zařízení k tomu určeném“.

§2327 odst. (1) pak v návaznosti uvádí, že: „ubytovaný má právo užívat prostor vyhrazený mu k ubytování, jakož i společné prostory ubytovacího zařízení (ubytovací prostor) a využívat služby s ubytováním spojené“. Tímto uvedeným „prostorem“ opět není byt, jak již potvrdila judikatura soudů v občanských sporech.

Jak zákonné požadavky na nájem bytu, tak na ubytování, zcela logicky a funkčně korelují s další platnou legislativou, ať již soukromoprávního charakteru regulující podnikání, tzn. zejm. zákonem č. [455/1991](#) Sb. v platném znění, Zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), či veřejnoprávní povahy – viz dále.

1.2. Živnostenský zákon

V některých textech autoři ve snaze obhájit možnost užívat byty k podnikání v ubytovacích službách uvádí, že živnostenský zákon naprosto volně dovoluje využívat pro provoz živnosti poskytování ubytovacích služeb „byty“.

K této konstrukci dochází vadnou interpretací popisu obsahové náplně oboru a činnosti v nařízení vlády č. [278/2008](#) Sb., příloha č. 4, živnost č. 55, který uvádí, že tuto činnost lze vykonávat „v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci“.

Zde ovšem je opomíjen podstatný fakt, a to, že tato věta v zákoně č. [455/1991](#) Sb., resp. v nařízení vlády č. [278/2008](#) Sb., o obsahových náležitostech jednotlivých živností, neznamená, že by tedy bylo možné k provozování takové živnosti zcela svévolně užívat **byty** (či obecně jakékoli libovolné prostory) v těchto vyjmenovaných stavbách, neboť, jak ještě popíšeme dále, ani jedna z těchto staveb není, resp. nemusí být, výhradně „souborem bytů“. O bytech zákon – naprosto logicky – vůbec nehovoří.

Je tomu tak především proto, že paralelně s ustanovením živnostenského zákona platí všechny ostatní zákony ČR, v tomto případě především zákon č. [183/2006](#) Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) [\[2\]](#), který definuje, co je to bytový dům či rodinný dům. V obou případech musí tyto stavby obsahovat alespoň ½ plochy určené k trvalému bydlení. Poskytovat ubytování v těchto stavbách samozřejmě tedy bezpochyby lze, avšak nelze ustanovení živnostenského zákona interpretovat tak, že činnost lze vykonávat v bytech, lze-li ji vykonávat v bytových domech (obdobně pak pro domy rodinné). V bytových i rodinných domech lze toto podnikání provozovat výhradně v nebytových prostorách („ubytovacích jednotkách“), které tvoří maximálně tu zbývající polovinu (viz též dále).

Těž samotný živnostenský zákon stanoví, že k poskytování ubytovacích služeb je nezbytná provozovna a §17 živnostenského zákona v odst. (4) určuje, že tato provozovna musí být „způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů“ (přičemž je zjevné, že zvláštními právními předpisy je myšlen například a především zákon č. [183/2006](#) Sb., resp. č. [283/2021](#) Sb. stavební zákon, zákon č. [258/2000](#) Sb. o ochraně veřejného zdraví, zákon č. [133/1985](#) Sb. o požární ochraně, či zákon č. [20/1987](#) Sb. o státní památkové péči, jež všechny ovlivňují možnosti užívání staveb).

Lze proto shrnout, že právě i ve vztahu k soukromoprávním ustanovením vždy platí, co uvádí stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, tedy že 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.“ (§ 126 odst. 1 zákona č. [183/2006](#) Sb.).

Ve své metodice potvrzuje tento vztah právních předpisů rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj, když konstatuje, že „současná soukromoprávní úprava důsledně rozlišuje mezi instituty nájem bytu/domu a ubytování. (...) 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**“ [[3](#)].

Veřejné právo, tedy především stavební zákon, je právem kogentním, nelze očekávat, že zákonodárce zde přesně vymezuje pojmy, aby pak umožnil s nimi nakládat zcela dle libovůle stavebníka a již bez veřejné kontroly.

Navíc přesah důsledků soukromého práva je zjevný i v dalších oblastech. Pro příklad uveďme povinnosti podnikatele plynoucí ze živnostenského zákona, dle nichž musí být každá provozovna náležitě označena. Z výše uvedeného (i z dále citované judikatury) je nesporné, že provozovat ubytovací služby je podnikáním, nadto podnikáním vyžadujícím k tomu způsobilou provozovnu. Tedy platí ustanovení odstavců 7 a 8 § 17 živnostenského zákona, které mimo jiné určují, že každá provozovna „musí být trvale a zvenčí viditelně označena“ a stanoví náležitosti tohoto označení, přičemž Ministerstvo průmyslu a obchodu ve své metodické informaci č.5/2022 určené všem krajským živnostenským úřadům uvádí, že „označení lze považovat za odpovídající zákonu pouze tehdy, jsou-li prostory, ve kterých se provozovna nachází, veřejně přístupné minimálně v otvírací době provozovny“. Tento požadavek byt v běžném bytovém domě nemůže splnit a docházelo by potenciálně k zásahu do práv ostatních osob, zejména ostatních vlastníků předmětné stavby, jedná-li se například o bytový dům ve spoluvlastnictví (typicky společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt *sui generis*). Bez jejich souhlasu případný podnikatel nemůže do pláště domu zasáhnout, neboť ten je ze zákona společnou částí domu, stejně tak může k takovému zásahu potřebovat stanovisko orgánu památkové péče – tedy státní správy chránící jeden z veřejných zájmů. Ministerstvo ve svém materiálu konstatuje: „Pokud ovšem není možné označení umístit trvale na plášti domu, pak je vůbec otázkou, zda by měl mít podnikatel v takovém objektu provozovnu“.

Obdobná situace nastává taktéž v oblasti nakládání s odpady, kdy dle zákona č. [541/2020](#) Sb., Zákon o odpadech, má podnikatel povinnost likvidovat odpad vznikající z jeho podnikatelské činnosti. Pokud je tedy důsledkem například nutnost v prostorách bytového domu umístit „podnikatelské“ nádoby na odpad, nezbytně musí dotyčný podnikatel získat souhlas případných spoluvlastníků, a ti, jelikož v dané stavbě není vymezen nebytový prostor určený k podnikání, nejsou žádným předpisem nuceni tento souhlas proti své vůli dát.

Ani zákon č. [67/2013](#) Sb. v platném znění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách) – *lex specialis* – nepředpokládá v textu možnost vyúčtování ubytovacích služeb, nýbrž výhradně užívání bytu či nebytového prostoru v bytovém domě na základě nájemní smlouvy, tedy jak plyne s *lex generalis* – občanského zákoníku – za účelem bydlení.

1.3. Judikatura

Popsané vazby v oblasti soukromoprávní řešily soudy v posledních cca 5 letech opakovaně a se

shodnými závěry, tedy, zjednodušeně řečeno, že poskytování ubytovacích služeb není nájmem, neboť nejsou saturovány bytové potřeby, tedy jej nelze provozovat v bytech, jedná se o podnikání, které jako takové má své náležitosti vyplývající z dalších právních předpisů.

Pravomocný rozsudek Nejvyššího soudu z října 2023 (26 Cdo 2128/2023-182) [\[4\]](#) uvádí zcela jednoznačně: „*přenechává-li nájemce pronajatý byt třetím osobám k rekreaci nebo jiným zjevně krátkodobým účelům, užívá ho k jinému účelu než k bydlení (zajištění bytových potřeb), porušuje tím své povinnosti nájemce bytu.*“

Pravomocný rozsudek Městského soudu v Praze z roku 2020 (č. j. 6 Af 20/2020-28) [\[5\]](#) v jiné kauze uvádí k této problematice mimo jiné: „*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. V tomto směru soud uvádí, že právní norma výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb, a to jak v rovině soukromoprávní (shora provedené vymezení v občanském zákoníku), tak i v dále navazujících posouzeních pro další veřejnoprávní vztahy, např. již zmíněný živnostenský zákon a dále v tomto případě pro určení charakteru příjmů zákona o daních z příjmů.*“

2. Z pohledu veřejného práva

2.1. Stavební zákon a prováděcí předpisy

Jestliže uvádíme, a to ve shodě s výše citovanými judikáty a rozborem soukromoprávní legislativy, ale též v souladu s Ministerstvem pro místní rozvoj, Kanceláří veřejného ochránce práv, či vydanými – a v odvolacích řízeních potvrzenými – rozhodnutími stavebních úřadů (a to nejen z Prahy 1, ale též např. z Jihlavy), že byt není možné bez dalšího užívat k poskytování ubytovacích služeb, je třeba si tedy klást otázku, co toto znamená v praxi.

Jak ministerstvo, ombudsman, tak i stavební úřady se odvolávají na již zmíněné ustanovení stavebního zákona („starého“), který v § 126 uvádí, že „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“. Obdobné ustanovení obsahuje též nový stavební zákon (zákon č. [283/2021](#) Sb.) v § 230. Dále pak zákon uvádí, že změnu v účelu užívání stavby je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu a „musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy“. Obdobné uvádí i nový stavební zákon v § 239 a následujících.

Tedy, zjednodušeně řečeno, aby mohl být **jakýkoli** prostor (správně „stavba“, neboť stavbou se rozumí nejen budova jako celek, ale též, jak uvádí § 3 odst. 4 starého, resp. § 5 odst. 6 nového stavebního zákona, „podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby“) užíván k nějakému účelu odchylnému od svého účelu původního, schváleného, je nezbytné, aby proběhlo veřejnoprávní posouzení přípustnosti takové změny, zejm. s ohledem na možné negativní vlivy, které nelze ošetřit soukromoprávními prostředky. To se, naprosto zjevně, vztahuje taktéž na změnu užívání bytů na prostory, v nichž má docházet k poskytování ubytovacích služeb.

Stavební zákon (jak „starý“, tak „nový“) navíc zcela explicitně a velmi důsledně, vč. všech prováděcích předpisů, rozlišují, obdobně, jako to dělá občanský zákoník, mezi bydlením a

ubytováním, a kladou na ně odlišné nároky. Neexistuje důvod, aby legislativa pečlivě stanovila tuto dvojici pojmů, pokud by měly být volně zaměnitelné, nebo jeden nadřazen druhému, bez toho, aby to bylo ve stavebních předpisech popsáno.

Například dle Nařízení č. [10/2016](#) Sb. hl. m. Prahy v platném znění, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) se rozumí „*bytem 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*“ (§ 2 písm. d)).

Obdobná je definice zakotvená přímo do nového stavebního zákona č. [283/2021](#) Sb. v § 13 písm. i). Dle ní se rozumí „*bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na **trvalé bydlení***“,

Zde je nezbytné zdůraznit pojem „trvalé bydlení“, který je plně v souladu s tím, co uvádí občanský zákoník a na čem se ve vztahu k užívání bytu ustálila taktéž judikatura (viz výše citované rozsudky).

V opozici k definici bytu je ve stavebních předpisech obdobně explicitně definován pojem „ubytovací jednotka“. Opět dle Pražských stavebních předpisů, § 2, písm. y): se rozumí *ubytovací jednotkou 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*“.

V návrhu prováděcí vyhlášky nového stavebního zákona [[6](#)] je pak v § 3 písm. g) uvedeno, že 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, nebo 2. ubytovací jednotka ve stavbách pro sociální služby“.

Argument, že by se snad muselo jednat o ubytovací jednotku umístěnou výhradně v hromadném ubytovacím zařízení je lichý, předpis takový požadavek neuvádí a je zcela samozřejmé, že budovy mají více funkcí - ovšem vždy za podmínky dodržení souladu s dalšími právními předpisy, například s územně plánovací dokumentací a samozřejmě obecnými technickými požadavky na stavby, které jsou pro stavby pro bydlení a stavby pro ubytování odlišné (**rozhodně však se tato odlišnost nevyznačuje tím, že by stavby pro bydlení byly náročnější, a tedy že by každá stavba pro bydlení mohla „automaticky“ a bez dalšího být i stavbou určenou pro ubytování**). Stejně tak předpisy nijak nevylučují, aby ubytovací jednotka obsahovala například kuchyni (resp. nenařizují, že by ji obsahovat nemohla), nebo místnost splňující nároky obytné místnosti (postačí však místnost tzv. pobytová).

To, že bydlení a ubytování jsou z pohledu veřejného práva odlišné pojmy s odlišnými stavebně-technickými požadavky, potvrzují také např. metodické stanovisko Hasičského záchranného sboru [[7](#)], či dokument Kanceláře veřejného ochránce práv [[8](#)].

Vrátíme-li se k argumentu, že v živnostenském zákoně je dovoleno provozovat ubytovací služby v bytových a rodinných domech, zastavme se nad definicemi těchto staveb. V obou případech totiž jde o stavby určené k bydlení, to však neznamená, že by nebylo přípustné, aby obsahovaly i další funkce. Veřejné právo je opět v této věci právem kogentním a přesně určuje, od čeho se nelze odchýlit. Použijeme-li definici z nového stavebního zákona (§ 13), pak se rozumí „*b) bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení,*

c) rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry“.

Podle dosud platné úpravy byla definice dána vyhláškou č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která určovala, že stavbou pro bydlení je „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“.

Tatáž vyhláška současně uvádí, že stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům, což může působit matoucím dojmem, je to však logické, neboť by to bylo v rozporu se základní definicí těchto staveb. Neznamená to však, že by bytový dům nemohl být nadále bytovým domem (či rodinný dům právě rodinným domem), pokud bude obsahovat kromě bytů i (například) ubytovací jednotky (nebo jiný provoz, který splní další požadavky legislativy vč. např. nároků územně plánovací dokumentace).

Jisté však je, že byty nelze dle stavebního zákona užívat k jinému účelu, než k trvalému bydlení a stavba pro bydlení musí alespoň polovinou plochy být určena a sloužit pro bydlení, tedy obsahovat právě byty.

Dále nelze nezmínit také požadavky na využívání území, od nichž se odvíjí především podmínky vydávané územně plánovací dokumentace. Ta je závazná pro určení, jaké funkce staveb jsou v daném místě přípustné. Již citovaná dosud platná vyhláška č. [501/2006](#) Sb. uvádí v § 4 odst. 1: „Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“ Oproti tomu definuje taktéž plochy smíšené obytné, které „se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby“.

Například platný Územní plán hl. m. Prahy na výkrese č. 36 určuje minimální podíl bydlení v centrální části města, a to koeficientem z ploch staveb, resp. stavebních záměrů. Nad rámec výše uvedených definic tedy závazně určuje, že například při koeficientu 0,7 bude daná stavba obsahovat alespoň 70 % plochy určené k trvalému bydlení v souladu právě s požadavky stavebního zákona, tedy je-li v této ploše umístěn bytový dům, není přípustné, aby nebytová funkce dosahovala jinak zákonného maxima do 50 % plochy stavby, ale může být maximálně 30 %.

Co se pak týče vztahu stavebně-technických požadavků na stavby pro bydlení a stavby pro ubytování, je při znalosti komplexu legislativy zjevné, že **vyšší nároky nejsou v řadě ohledů kladeny na stavby pro bydlení, ale naopak na stavby určené pro ubytování**. Je to nicméně zcela logické, neboť v těchto stavbách se předpokládá pouze krátkodobá přítomnost osob, jimž je třeba zajistit bezpečnost a neohrozit ani je, ani jejich okolí. Na rozdíl od uživatelů (obyvatel) staveb pro bydlení nemají ubytovaní hosté dostatečné znalosti o budově, nemají ani z jiných předpisů vyplývající povinnosti zajišťovat běžnou údržbu stavby apod. Proto jsou zejména požadavky požární ochrany ve stavbách určených pro ubytování přísnější. Stavby, v nichž je umístěno ubytování, musí například být při kapacitě vyšší než 20 ubytovaných osob (tedy lůžek) a 3 a více podlažích vybaveny evakuačním výtahem. Taková povinnost u běžných staveb pro bydlení

prakticky nenastává (až při výšce stavby nad 30 m, což je v ČR značně raritní). Rovněž zcela odlišné je značení únikových tras, povinnost disponovat evakuačními plány apod. Každá ubytovací jednotka musí být samostatným požárním úsekem, zatímco rodinný dům určený výhradně k bydlení smí být požárním úsekem jediným – viz vyhláška č. [23/2008](#) Sb., Vyhláška o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Rozdílné (přísnější) požadavky jsou na stavby určené pro ubytování (vč. ubytovacích jednotek umístěných v rámci jiných staveb, např. bytových domů) kladeny i v dalších oblastech, například z hlediska přístupnosti. Navržená prováděcí vyhláška k novému stavebnímu zákonu o požadavcích na stavby tak v §49 odst. (9) uvádí: *“Pokud stavba pro bydlení obsahuje ubytovací jednotky pro přechodné ubytování, musí vstup k těmto ubytovacím jednotkám splňovat požadavky na přístupnost podle § 32 odst. 3 a § 39 odst. 3 písm. a).”*

Zákonodárce k této povinnosti v odůvodnění k návrhu vyhlášky podrobněji uvedl: *“Potřeba řešení této situace vyplývá z existence ubytovacích jednotek v rámci staveb pro bydlení a jejich využívání k přechodnému ubytování, tj. pro účely cestovního ruchu. Jsou-li tedy součástí stavby pro bydlení ubytovací jednotky, pak je vyžadováno, aby výtah a vnitřní komunikace, které tyto jednotky zpřístupňují, splňovaly parametry kladené na přístupnost.”*

Z výše uvedeného opět plyne, že provozovat ubytování ve stavbách pro bydlení lze, nicméně je to možné výhradně v ubytovacích jednotkách, které jsou určeny právě k tomuto účelu, nikoli v bytech, které jsou určeny k trvalému bydlení.

Pokud bychom chtěli pochopit smysl kolaudace staveb pro bydlení v praxi, můžeme se například zaměřit na § 119 „starého“ stavebního zákona. Podle dosud platného zákona č. [183/2006](#) Sb. totiž například rodinný dům nevyžadoval ani kolaudační rozhodnutí, ani kolaudační souhlas (v zásadě obdobné mechanismy veřejné kontroly způsobilosti dokončené stavby být užívána ke svému účelu). Důvod byl prostý, a to předpoklad, že v takové stavbě bude stavebník sám bydlet, bude tedy uživatelem, který může ovlivňovat vlastnosti dané stavby. Zákon však stanovil pod písmenem a) odstavce (1), že kolaudační souhlas je i u takovýchto staveb nezbytný, jestliže její *„vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit“*. Tzn. v okamžiku, kdy stavebník a budoucí uživatel nejsou tatáž osoba (např. developerská výstavba nebo právě existence dalších funkcí v rámci rodinného domu), státní správa považuje za nezbytné prověřit, že budoucí uživatelé skutečně nemohou být ohroženi při užívání stavby. A je pouze logické, že pokud stavba slouží k ubytování, její uživatelé skutečně její vlastnosti ovlivnit nemohou, musí tedy být k tomuto účelu vždy „zkolaudována“.

To, jakou škálu staveb a jejich změn může stavebník provést bez jakéhokoli kontaktu se stavebním úřadem je ve stavebním zákoně taxativně vyjmenováno (tedy dle dosud platného zákona č. [183/2006](#) Sb. jde o stavby nevyžadující ani ohlášení, ani stavební povolení, §103 odst. 1, případně stavby vyjmenované jako „drobné“ v příloze č. 1 k zákonu č. [283/2021](#) Sb.). Případy, kdy dochází ke změně způsobu využití stavby, vyjmenovány nejsou, resp. naopak zákon zřetelně uvádí, že stavební úpravy, které povolení nevyžadují, jsou takové, kterými se *„nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou“*. Tedy mění-li se způsob užívání stavby, je ohlášení či povolení nezbytné (§103 odst. 1 písm. d).

Z již uvedeného vč. rozhodovací praxe soudů je zjevné, že poskytování ubytovacích služeb (tedy ubytování jako podnikatelská aktivita) je odlišným způsobem užívání od bydlení, tedy jedná se o změnu způsobu využití stavby (původně bytu), která jednoznačně vyžaduje souhlas či povolení orgánu státní správy za účelem kontroly dodržení ochrany práv ostatních dotčených osob a veřejných zájmů.

Většina změn užívání staveb z bydlení na ubytování se odehrává v centrech měst, zejm. v jádru hl. m. Prahy, nejčastěji v rámci existujících historických staveb pro bydlení, které byly k účelu bydlení realizovány a kolaudovány podle dnes již neexistujících a v mnohém překonaných předpisů. Při změně účelu užívání stavby je nezbytné tuto změnu posuzovat dle dnes platných předpisů a požadavky těchto předpisů splnit. A není to stavebník, kdo je způsobilý sám určit, zda stavba příslušné stavebně-technické, bezpečnostní, zdravotní či urbanistické požadavky při změně jejího účelu užívání splní.

Konečně, uvedme na pravou míru ještě jeden hojně nesprávně interpretovaný, a přitom v legislativě definovaný pojem. Provozovatelé často používají pojem „apartmán“, zřejmě v domněni, že tím dají najevo, že se nejedná o ubytovací jednotku. Nicméně označení „apartmán“ je typem ubytovací jednotky v souladu s platnou ČSN EN ISO 18513 Služby cestovního ruchu – Hotely a ostatní kategorie turistického ubytování – terminologie (článek 3.3.8 normy), případně též ČSN 76 1110:2021 Služby cestovního ruchu – Klasifikace ubytovacích zařízení (článek 3.8, resp. 3.9). V obou případech jde o typ ubytovací jednotky, nikoli o byt.

V seznamu nemovitostí vedených příslušným katastrálním úřadem se pak setkáváme se zápisem „byt“ viz Příloha „Technické podrobnosti pro správu katastru“ k vyhlášce č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. [87/2017](#) Sb., bod 6. Způsob využití jednotky:

„1 byt

2 ateliér

3 garáž

4 dílna nebo provozovna

5 jiný nebytový prostor“ (atd.)

Z uvedeného vyplývá, že slovo „apartmán“ v zápisech KN neexistuje a vše ostatní, kromě bytu, jsou nebytové prostory.

Závěrem uvádíme, že celkově se v případě užívání bytů k ubytování **nejedná** o výlučně soukromoprávní záležitost, neboť změna bytu na ubytovací jednotku má vždy dopad do oblasti veřejného práva – zajištění bezpečnosti, zdraví atd. jsou zájmy chráněné samostatnými předpisy a nelze je nahradit soukromoprávní dohodou, např. v rámci společenství vlastníků jednotek apod. Ostatně, jak potvrdil v usnesení č. j. 6Cmo 86/2020 – 167 Vrchní soud v Praze, není ani možné, aby ostatní vlastníci např. prostřednictvím stanov společenství vlastníků jednotek „regulovali“ možnosti využití bytových (či jiných) jednotek v jimi spoluvlastněném objektu, neboť tím zasahují do vlastnického práva jiného vlastníka, ale především do oblasti veřejných zájmů, nad nimiž nemohou zodpovědně mít kontrolu.

Respektování veřejných zájmů a platných právních předpisů však není omezením vlastnického práva. Vlastník má vždy právo svůj majetek užívat k libovolnému účelu, resp. v námi diskutovaném případě účel užívání své jednotky změnit libovolným způsobem. Ovšem vždy za předpokladu splnění podmínek daných platnými zákony: tedy především ochrany veřejných zájmů a taky, aby nemohlo dojít k zásahu do práv ostatních vlastníků nemovitosti (jde-li o nemovitost ve spoluvlastnictví, typicky byt v bytovém domě) bez jejich souhlasu. Z fyzické podstaty bytových domů je totiž zjevné, že vlastník bytu musí nezbytně pro využití své jednotky používat taktéž takové části budovy, které nejsou jeho výlučným vlastnictvím a o nichž nemůže

sám rozhodovat (pro přístup do ní, pro únik z ní, pro zásobování vodou a elektrickým proudem atd. atd.).

Provozovateli ubytovacích služeb v bytech bývá s oblibou citován rozsudek Nejvyššího správního soudu z 26. 6. 2008, sp. zn. 2 As 39/2007, který – údajně – dokládá, že byty lze užívat k podnikání v ubytovacích službách. Je však dobré si uvědomit, že rozsudek byl vyneseno v době, kdy platil stavební zákon č. [50/1976](#) Sb., v době, kdy neexistovaly ani dnes platný stavební zákon, požární předpisy, ale ani současný občanský zákoník, ani nařízení vlády č. [278/2008](#) Sb., jímž jsou stanoveny podmínky činnosti poskytování ubytovacích služeb. Rovněž, a to je podstatné, neexistoval fenomén „Airbnb“.

Závěr

Často uváděný argument provozovatelů ubytovacích služeb v bytech při diskusi o tom, že dochází takto k poškozování trhu s bydlením a posilování jeho nedostupnost, je, že se jedná o zcela zanedbatelné množství bytů. Tato zkreslující interpretace je pak doložena podílem údajného počtu takto využitých bytů (obvykle jsou použity pouze údaje o počtu aktivních nabídek výhradně na platformě Aibnb.com, jelikož údaje o nich jsou poměrně dobře veřejně dostupné) vůči celkovému počtu bytů (obvykle se argumentuje Prahou, tedy jmenovatelem je celkový počet všech bytů v celém hlavním městě). Bylo by však naivní a nezodpovědné takto dopady na trh bagatelizovat.

Aktualizovaná analýza Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy vydaná v únoru 2024 uvádí, že *„naprostá většina jednotek se pronajímá ve formě celého bytu či domu (79 % jednotek), pětina představuje nabídky soukromých pokojů“*. Dále pak se tato aktuální analýza věnuje právě poměru počtu lůžek vůči počtu obyvatel: *„Lůžka se významně koncentrují v centrálních částech Prahy. Na území deseti katastrů se nachází 83 % všech Airbnb lůžek (...) Extrémně zatížené je zejména historické centrum metropole. Na Starém Městě se nachází 45 lůžek na 100 bydlících obyvatel, přes 20 lůžek na 100 osob nalezneme také v katastrech Josefov, Nové Město a Malá Strana“*. Provozování krátkodobého ubytování v bytech odčerpává výraznou část bytového fondu (v centrální Praze cca 15 %) v době, kdy dostupnost bydlení je jedním ze zásadních socio-ekonomických témat, bydlení se stává nedostupným pro střední a vyšší střední třídu obyvatel, průměrné prodejní ceny bydlení v Praze přesahují 150 tis. Kč/ m² v okamžiku, kdy průměrná měsíční hrubá mzda v Praze je cca. 53 tis. Kč.

Současně dochází i ke stavební proměně bytových domů, a tím celého historického bytového fondu, kdy větší bytové jednotky vhodné pro trvalé rodinné bydlení jsou rozdělovány na menší byty, resp. *de facto* ubytovací jednotky (nejčastěji jednopokojové byty, resp. dispozice 1kk, které tvoří celkem 60 % nabízených jednotek, často se zcela redukovanou servisní částí – kuchyní apod., umístěním WC nesplňujícím legislativní požadavky oddělení od obytné místnosti atd.).

Fenomén „Airbnb“ a z něj plynoucí vylidňování zejm. center turisticky atraktivních měst má fatální negativní dopad na jeho podobu, tyto změny jsou rychlé a viditelné, bude však nesmírně obtížné je zvrátit a napravit.

Ing. arch. Martin Čeněk, Ph.D.,

praktikující architekt, pedagog a výzkumný pracovník FA ČVUT v Praze

[1] Viz např.: Kubínová, Aneta. Airbnb byty není třeba rekolaudovat. 13.5.2024. epravo.cz [online] k dispozici >>> [zde](#).

[2] Pozn.: tzv. starý stavební zákon bude v celém rozsahu k 1.7.2024 nahrazen zákonem č. [283/2021](#) Sb., Stavební zákon, nicméně co se týče zde používaných definic, nedochází v legislativě k žádným změnám definic (naopak, v prováděcích předpisech „nového“ stavebního zákona jsou požadavky na bydlení a ubytování ještě více a lépe rozlišeny).

[3] K dispozici >>> [zde](#).

[4] Rozsudek dostupný např. >>> [zde](#).

[5] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č. j. 6 Af 20/2020-32

[6] Návrh vyhlášky, který bude platný od 1.7.2024 je dostupný >>> [zde](#).

[7] K dispozici >>> [zde](#).

[8] K dispozici >>> [zde](#).

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 - nálezný 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](#)