

13. 6. 2014

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

Změna v účelu užívání bytové jednotky dle stavebního zákona ve vztahu k novému občanskému zákoníku

Zejména v centrech větších měst dochází k častým změnám bytových jednotek na nebytové, neboť poptávka po nebytových prostorech zde stále roste. Pokud se však vlastník bytové jednotky rozhodne využít potenciálu tohoto prostoru například k podnikání (tj. jako kancelář, obchod či k provozování jiných služeb), musí pamatovat na platnou právní úpravu, která na změny v účelu užívání staveb dopadá. Platné právní předpisy v dané oblasti však bohužel přináší řadu otázek, na které ani veřejná správa neumí řádně a správně reagovat. Následujícím článkem bych proto rád poukázal na některé problémy spojené se změnou v účelu užívání bytové jednotky dle stavebního zákona, a to s akcentem na nový občanský zákoník.

Jak jsem již naznačil výše, právní úpravu změny v účelu užívání staveb nalezneme především v zákoně č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Stavební zákon v ustanovení § 126 stanovuje, že stavbu[1] lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.

Z výše uvedeného lze v obecné rovině dovodit, že změna v účelu užívání bytové jednotky (např. na zmíněný nebytový prostor) je možná pouze na základě vydaného souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. K tomuto je však třeba poznamenat, že dle ustanovení § 127 odst. 2 stavebního zákona vydá stavební úřad souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení, a to při naplnění zákonných podmínek (zejm. úplnost oznámení, soulad s územně plánovací dokumentací, obecnými požadavky na výstavbu a veřejnými zájmy, nedotčení práv třetích osob, nepotřebnost podrobnějšího posouzení účinků na okolí či stanovení zkušebního provozu apod.).

Stručný pohled na soukromoprávní úpravu

Z hlediska historického vývoje právní úpravy musím krátce zmínit, že před nabytím účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) byla upravena otázka změny účelu užívání jednotky v zákoně o vlastnictví bytů[2], kde podstatným bylo především ustanovení § 11 odst. 5, které stanovovalo, že „... k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby... je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek...“. V ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů pak bylo uvedeno, že „... s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku.“

Současná soukromoprávní úprava bytového spoluvlastnictví je obsažena v občanském zákoníku, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014, a to zejména v jeho ustanovení § 1158 a násl. Podstatnou je

především nová konstrukce „jednotky“, která je věcí nemovitou v právním smyslu, a dle ustanovení § 1159 občanského zákoníku zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Ve vztahu ke změně účelu užívání stavby dle stavebního zákona musím zmínit rovněž důležité ustanovení § 1208 písm. f bodu 2 občanského zákoníku, dle kterého do působnosti shromáždění vlastníků jednotek patří též rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu.

Problematika změny účelu užívání jednotky dle stavebního zákona

Pro řádné posouzení změny v účelu užívání stavby (resp. bytové jednotky jakožto části stavby) a správnou aplikaci příslušných ustanovení stavebního zákona stavebním úřadem je mimo jiné podstatná i správná aplikace soukromoprávních ustanovení občanského zákoníku.

Vzhledem k současné úpravě občanského zákoníku, který do působnosti shromáždění dává též rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, nevidím již prostor pro interpretační pochybnosti správních orgánů, ke kterým v minulosti někdy docházelo. Jedná se o to, že změna účelu užívání se z pohledu soukromoprávního předpisu posuzuje dle úmyslu zákonodárce vůči domu jako celku, ale též vůči každému jednotlivému bytu jakožto prostorově oddělené části domu (viz ustanovení § 1159 občanského zákoníku). K případům z praxe, kdy některé stavební úřady vyžadovaly doložení souhlasu všech vlastníků jednotek dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů pouze, šlo-li o změnu v účelu užívání celé stavby, by tak již nemělo docházet.

Vrátím-li se k ustanovení § 127 odst. 2 stavebního zákona, jímž se stavební úřady musejí při posuzování oznámení o změně účelu užívání stavby řídit, nezbyvá mi než konstatovat, že změna v účelu užívání stavby dotýkající se práv třetích osob nebo vyžadující podrobnější posouzení jejich účinků na okolí podléhá vždy správnímu řízení. V těchto případech musí stavební úřad na podané oznámení reagovat vydáním usnesení, kterým oznamovateli sdělí, že oznámenou změnu projedná ve správním řízení. Výsledkem pak bude rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby (příp. její části), jenž bude obsahovat též podmínky pro nový účel užívání stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení. Domnívám se, že v případě změny v účelu užívání bytové jednotky k dotčení práv třetích osob dojde z povahy věci asi vždy[3]. K tomuto závěru mě vede mimo jiné skutečnost, že k „dotčení práv třetích osob“ dochází ze samotného pojetí bytového spoluvlastnictví[4] dle občanského zákoníku. Ten v ustanovení § 1159 zahrnuje v rámci (bytové) jednotky byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dochází-li tedy ke změně účelu užívání jednotky, nemůže stavební úřad jednoznačně vyloučit (nadto bez doložení potřebného dokladu dle soukromoprávního předpisu), že touto změnou nebude dotčeno též právo třetích osob, a to právě ve spojitosti s výše uvedenou konstrukcí jednotky dle občanského zákoníku (tj. vzájemným spojením a neoddělitelností bytu a podílu na společných částech nemovité věci).

Zcela shodný náhled na danou problematiku lze ostatně nalézt i v rámci exkurzu ve starší odborné literatuře[5], která se vztahovala k zákonu o vlastnictví bytů, a která při změně účelu užívání části stavby (např. změně bytu na nebytový prostor) počítala se souhlasem stavebního úřadu doloženým souhlasem všech vlastníků jednotek.

Obdobně lze v rámci rozhodovací pravomoci soudů v dané otázce (resp. se touto problematikou alespoň částečně zabývající) nalézt zejména rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, ze dne 14. 5. 2008, ze kterého je jasně patrné, že „... souhlas spoluvlastníků se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů se uděluje hlasováním ve shromáždění a že projevená vůle vlastníků jednotek je zároveň vůlí společenství vlastníků...“ Ze zmíněného rozsudku je patrné, že soud nevedl jakoukoliv polemiku nad tím, že by ke změně účelu užívání jednotky snad nebylo třeba souhlasu ostatních vlastníků jednotek. Shodné závěry lze vyvodit například i z rozsudku

Závěr

V obecné rovině lze shrnout, že stavební úřady by měly při postupech v rámci oznámení o změně v účelu užívání bytové jednotky (tj. části stavby), v souladu s nyní platnými právními předpisy, k tomuto oznámení požadovat mimo jiné též doklad dle soukromoprávního předpisu (tj. rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o změně účelu užívání bytu dle ustanovení § 1208 písm. f bodu 2 občanského zákoníku). V případech, kdy takový doklad oznamovatelem nebude doložen, by pak mělo ze strany stavebního úřadu dojít k aplikaci ustanovení § 127 odst. 4 stavebního zákona (tj. projednání oznámené změny ve správním řízení). Domnívám se totiž, že stavební úřad v takových případech nemůže v rámci své úvahy zcela vyloučit, že se tato změna nedotkne rovněž práv třetích osob (tj. ostatních vlastníků jednotek v domě). Pouze takový postup shledávám v souladu s právními předpisy. Naopak postup jiný by se jevil jako nezákonný, neboť by dotčeným osobám mohla být odepřena možnost hájit svá práva ve správním řízení, které by při naplnění zákonných podmínek mělo být realizováno (např. při zmiňovaném nedoložení dokladu dle soukromoprávního předpisu, který by prokazoval právo změnit užívání stavby, resp. její části). Na úplný závěr si pouze dovoluji poznamenat, i když tato otázka nebyla předmětem mého příspěvku, že je třeba mít na paměti též možnost soukromoprávního řešení případného sporu mezi jednotlivými vlastníky jednotek, která je postupem stavebního úřadu nedotčena, neboť se plně uplatní zásada občanského zákoníku, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného[6].

Mgr. Pavel Půček

[1] Zde je třeba upozornit, že pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (viz ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona). Za tuto „část stavby“ lze proto považovat i vymezenou jednotku v bytovém domě.

[2] Zákon č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

[3] Samotná změna bytové jednotky může mít jistě více či méně závažné dopady též do způsobu užívání společných částí domu a s tím spojenými okolnostmi (např. zvýšený pohyb osob na chodbách, častější používání výtahu, vyšší četnost oprav společných částí, zvýšení příspěvku na správu domu a úhrad cen služeb apod.).

[4] K tomu srov. též nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/04, ze dne 8. března 2005.

[5] Zákon o vlastnictví bytů: komentář / NOVOTNÝ M. a kol./ 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, xxv, s. 184; případně Vlastnictví bytů a nebytových prostor / DVOŘÁK T. / Praha: ASPI, a. s., 2007, str. 122-123.

[6] Viz ustanovení § 1 odst. 1 občanského zákoníku.

Další články:

- [Nepřavomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)

- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)