

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

MHMP 1650643/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1099796/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

JUDr. Klára Kayedová

236 00 4771

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

8.8.2023

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala

[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE] (dále jen "odvolatel") proti rozhodnutí, kterým Úřad městské části Praha 1, stavební úřad (dále jen "stavební úřad") pod č.j. UMCP1 161412/2023, spis.zn. S UMCP1/362426/2022/VÝS-M-2/25 ze dne 21.4.2023, uznal odvolatele vinným ze spáchání přestupku podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, neboť od 20.7.2021 do 17.8.2022 umožnil společnosti [REDAKCE] užívat jednotku č. [REDAKCE] v rozporu s kolaudovaným stavem – k poskytování ubytovacích služeb, a podle ust. § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona uložil odvolateli pokutu ve výši [REDAKCE] Kč a dále uložil uhradit náklady řízení ve výši 1 000,- Kč,

rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

### m ě n í

tak, že datum „20.7.2021“ se nahrazuje datem „15.6.2020“.

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal pod č.j. UMCP1 161412/2023, spis.zn. S UMCP1/362426/2022/VÝS-M-2/25 ze dne 21.4.2023 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí podal odvolatel odvolání.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolání je včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z předloženého správního spisu bylo zjištěno, že jednotka č. ■■■ stavbě č.p. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ve vlastnictví odvolatele. V jednotce je umístěna provozovna společnosti ■■■■■■■■■■. Jedná se o provozovnu identifikační číslo ■■■■■■■■■■ pro obor činnosti Ubytovací služby, činnost je zde provozována od 15.06.2020.

Odvolací správní orgán se předmětným jednáním zabývá opakovaně. Rozhodnutím **č.j. UMCP1 499714/2022, spis.zn. S UMCP1/362426/2022/VÝS-M-2/25 ze dne 7.11.2022 stavební úřad** uznal odvolatele vinným ze spáchání přestupku podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, protože podle stavebního úřadu poskytoval v období od 20.7.2021 ubytovací služby v jednotce č. ■■■ domě ■■■■■■■■■■ § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona uložil odvolateli pokutu ve výši ■■■■■ - Kč a uložil uhradit náklady

řízení ve výši 1 000,- Kč. Toto rozhodnutí stavebního úřadu bylo rozhodnutím odvolacího orgánu sp. zn. S-MHMP 2349376/2022/STR, č.j. MHMP 227847/2023 ze dne 1.2.2023 zrušeno a věc mu byla vrácena k novému projednání. V tomto rozhodnutí odvolací správní orgán poukázal na to, že došlo ke zjevnému omylu při formulaci výroku rozhodnutí, neboť odvolatel není osobou, která provozuje v jednotce ubytovací služby, a mimo vytkl stavebnímu úřadu, že výrok rozhodnutí je formulován nesrozumitelně.

V rámci nového projednání stavební úřad seznámil odvolatele s přesnou kvalifikací jednání, které je mu kladeno za vinu a poskytl mu lhůtu na vyjádření. Odvolatel se nijak nevyjádřil. Poté stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Odvolatel v odvolání uvedl následující odvolací námítky (psány kurzívou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim připojuje níže uvedené stanovisko.

*- Odvolatel uvádí, že nebylo prokázáno, že společnost [redacted] ovací služby opravdu poskytovala, smlouva o pronájmu vymezuje užívání jednotky jako bytové jednotky.*

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že součástí spisu je protokol z kontrolní prohlídky ze dne 17.10.2022, kde je uvedeno, že byt je občasně pronajímán přes internetovou inzerci. Tuto skutečnost zástupce odvolatele stvrdil svým podpisem a proti obsahu protokolu nepodal námítky. Ve spojení se skutečností, že v předmětné jednotce je od 15.6.2020 umístěna provozovna identifikační číslo [redacted] pro obor činnosti Ubytovací služby, se jedná o dostatečný důkaz o tom, k jakému účelu je jednotka užívána. Odvolatel navíc do spisu založil nájemní smlouvu uzavřenou mezi odvolatelem a společností [redacted] dne 1.1.2020 pro období od 1.1.2020 do 31.12.2020. Za jakým účelem byla taková smlouva uzavřena mezi personálně propojenými společnostmi není třeba zkoumat. Podstatné je, že nájemce se v ní zavazuje užívat pronajatý byt k bydlení a zároveň odvolatel nájemci výslovně umožňuje „byt přepřonajímát dalším osobám“. Co odvolatel a nájemce v daném případě chápou pod pojmem bydlení, je zřejmé z ustanovení čl. VI. Bodu 7 smlouvy, kde se uvádí, že „nájemce nemá právo zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem). Z uvedeného je více než zřejmé, že odvolatel umožnil společnosti [redacted] ubytovací služby a zároveň se pojistil, aby byt nebyl přenechán nikomu k bydlení ve smyslu jeho trvalého nebo alespoň dlouhodobého užívání.

Z veřejně přístupné evidence živnostenských oprávnění je zřejmé, že provozovna je v jednotce umístěna doposud.

Vzhledem k formulaci skutkové podstaty přestupku není zkoumáno primárně jednání společnosti [redacted] odvolatele, tedy samotný fakt umožnění užívání.

Vzhledem k ustanovení § 20 odst. 2 zák. č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, nelze přisvědčit odvolateli, že personální propojení této společnosti a odvolatele nemá pro řízení význam. Jednatelem obou společností byl v rozhodném období pan [redacted]. Byl to tedy on, kdo pronajal bytovou jednotku společnosti [redacted] jejím jménem zřídil provozovnu, jejíž účel neodpovídá kolaudovanému účelu užívání. Právě jeho jednání, které lze bez pochyby přičíst odvolateli jako právnické osobě, je neoddiskutovatelným důkazem naplnění předmětné skutkové podstaty. Je evidentní, že podpisem nájemní smlouvy jmenovaný pojistil, patrně vzhledem k rozdílné

majetkové struktury společností, aby bytová jednotka nebyla užívána k trvalému bydlení. Zřízením provozovny naopak zajistil fungování této jednotky jako ubytovacího zařízení.

Všechny uvedené skutečnosti ve svém souhrnu tvoří dostatečný obraz o tom, jak byl byt užíván. Fakt umožnění takového užívání v rozporu s kolaudovaným stavem byl prokázán bez jakýchkoliv pochyb, když jednatel odvolatele úmyslně sám vytvořil podmínky pro takové užívání jak na straně odvolatele, tak na straně společnosti [REDACTED]

*- Odvolatel namítá, že doba spáchání přestupku je vymezena bez odůvodnění, jak k jejímu vymezení správní orgán dospěl.*

V tom je třeba odvolateli přisvědčit. Proto odvolací správní orgán přistoupil ke změně výroku rozhodnutí a vymezil období spáchání přestupku od 15.6.2020 do 17.8.2022, když 15.6.2020 je dnem umístění provozovny ubytovacích služeb a den 17.8.2022 posledním dnem před vyhotovením oznámení o zahájení řízení o přestupku. Ke změně rozhodnutí odvolací správní orgán přistoupil proto, aby neprodlužoval výměnu rozhodnutí mezi správními orgány prvního a druhého stupně, která pouze umožňuje odvolateli těžit z pochybení orgánu prvního stupně a oddalovat sankci, která, pokud se nedostaví v přiměřeném časovém úseku, se mívá svým účinkem. Navíc se tato změna nemůže nijak dotknout práv odvolatele, neboť původně určená doba spáchání přestupku je v nově určené době obsažena. Dokonce je taková změna v odvolacím řízení ve prospěch odvolatele, protože nemůže odvolací správní orgán pokutu zvýšit (§ 98 odst. 2 zák. č. 250/2016 Sb.), a to přestože je doba, po kterou po kterou docházelo k protiprávnímu jednání stanovena jako výrazně delší.

*- Odvolatel namítá, že do spisu nebyly doplněny nové důkazy, nebylo zjištěno, kdy a v jakých časových úsecích docházelo ke krátkodobému ubytování.*

Jak je patrné z výše uvedeného, další doplnění spisu nebylo potřebné. Skutečnost, že odvolatel takové užívání prostor umožnil, byla dokázána. Konkrétní posouzení ubytování osob v různých časových úsecích bude předmětem projednávání v řízení o přestupku se společností [REDACTED]

*- Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí postrádá odůvodnění výše sankce, nezabývá se majetkovými poměry odvolatele a mírou závažnosti porušení zákona a jeho důsledky. Správní orgán neodůvodnil proč je výše pokuty stejná, jako v rozhodnutí č.j. UMCP1 499714/2022, když se změnila právní kvalifikace skutku.*

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že pokuta byla uložena ve výši méně než jedné čtvrtiny nájemného smlouveného ve smlouvě uzavřené mezi odvolatelem a společností [REDACTED] uzavřené dne 1.1.2020 pro období od 1.1.2020 do 31.12.2020, když toto nájemné činilo [REDACTED] - Kč. V této optice není třeba zabývat se tím, zda by uložení pokuty mělo pro odvolatele nějaké neblahé ekonomické důsledky. Podle ust. § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona může být za jednání odvolatele uložena pokuta do výše 500.000,-Kč. Je zjevné, že sankce, která byla uložena je symbolická a má pouze výstražný charakter, aby odvolatel svého jednání zanechal. Skutečnost, že byla uložena pokuta ve stejné výši při změně kvalifikace jednání, nezpůsobuje nezákonnost rozhodnutí stavebního úřadu. Odvolací orgán má zato, že společensky nežádoucí důsledek je jak u užívání v rozporu s kolaudovaným stavem tak u umožnění takového užívání stejný. Pokud zákon předpokládá, že budou stavby určené k určitému způsobu užívání opatřením správního orgánu, tak nenaplnění tohoto předpokladu je vždy nežádoucí a zákon za

ně ukládá sankci. V konkrétním případě je důsledkem obou těchto druhů protiprávního jednání změna charakteru území, kde k němu dochází. Jedná se o území určené územním plánem jako SV - všeobecně smíšené, jehož hlavním využitím jsou plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Polyfunkčnost plochy a zachování podílu bydlení v ploše nelze zajistit v případě, že vlastníci staveb nebudou stavby využívat k povolenému účelu. Důsledkem takových jednání je pak úbytek nebo nadbytek jednotlivých funkcí, které jsou v ploše předpokládány, narušení její rovnováhy a tím i znemožnění užívání staveb v souladu s jejich účelem.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že nežádoucí důsledky jednání odvolatele jsou identifikovatelné a byly identifikovány již v řízení před stavebním úřadem.

*- Odvolatel namítá, že v nájemní smlouvě je jednotka pronajímána společností [REDAKCE] jako bytová jednotka.*

Problematiku nájemní smlouvy popsal odvolací orgán výše, když uzavřel, že právě z nájemní smlouvy vyplývá, že jednotka nesměla být pronajímána tak, aby komukoliv vzniklo užívací právo – podnájem. Je tedy zřejmé, že právě k bydlení ve smyslu trvalého nebo alespoň dlouhodobého domova, poskytnuta být neměla. Je zřejmé, že odvolatel nemá stejný názor jako správní orgán na obsah pojmu „bydlení“. Správní orgán v napadeném rozhodnutí popsal bydlení v souladu s již dříve vysloveným názorem odvolacího orgánu, který ve své rozhodovací činnosti již k pojmům „bydlení“ a „ubytování“ konstatoval, že nelze tyto pojmy směřovat již jen proto, že zákonodárce v četných předpisech (zejména prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu, požárních předpisech, daňových předpisech) tyto pojmy rozlišuje, byť nedefinuje. Přesto je jejich obsah na první pohled zřejmý. Bydlení je uspokojování základní sociální potřeby člověka ohledně pocitu bezpečí, soukromí, odpočinku, znalosti prostředí, sociálních vazeb. Z toho také vyplývá způsob, jaký se takto bydlící chová ke svému okolí, ke stavbě, ve které bydlí, jakým způsobem uspokojuje své potřeby a tím modeluje strukturu služeb ve svém okolí, jaké požadavky má na veřejnou infrastrukturu apod. Proto velká města tak akcentují potřebu zachování bydlení ve svých centrech. Ubytování naproti tomu slouží jako přechodné místo pobytu, ať už dlouhodobě nebo krátkodobě, nevytváří sociální prostředí a jeho účelem je uspokojování ekonomických potřeb pronajímatele, nikoliv sociálních potřeb bydlícího. Jedná se vždy o provizorium, ať už jakékoliv kategorie. Aniž by bylo potřeba přesné zákonné definice, jedná se o prostý rozdíl mezi domovem a hotelem.

K tomu je třeba dodat, že v daném případě je nájemcem právnická osoba. Je tedy zřejmé, že její bytové potřeby nájmem uspokojovány nebudou. Vzhledem k tomu, že ust § 555 občanského zákoníku stanoví, že právní jednání se posuzuje podle svého obsahu, pokud společnost [REDAKCE] přenechá byt podnájemci – fyzické osobě k bydlení, ať už na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, budou se na tohoto podnájemce vztahovat všechna ustanovení právního řádu, kterými je pamatováno na ochranu nájemce bytu. Toho si je odvolatel dobře vědom a tuto skutečnost také ve smlouvě ošetřil. Ostatně samo zřízení provozovny ubytovacích služeb v bytě nemůže mít ani jiný cíl, než názvem provozovny deklarovaný.

Odvolací správní orgán má za to, že spáchání přestupku tak, jak je vymezen ve výroku tohoto rozhodnutí bylo prokázáno, samotné užívání předmětné jednotky v rozporu s kolaudovaným stavem bude předmětem přestupkového řízení se společností [REDACTED]

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je třeba změnit. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

II. ostatní

2. Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město + příloha : spis

III. na vědomí

[REDACTED]  
[REDACTED]

MHMP STR - spis