



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

**MHMP 2491891/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1818090/2023/STR**

Vyřizuje/tel.:

**JUDr. Klára Kayedová**

**236 00 4771**

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

**29.11.2023**

## 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

**Relicto company s.r.o., IČO 04031172, Biskupská 1140/6, 110 00 Praha 1-Nové Město**, kterou zastupuje JUDr. Petr Kališ Ph.D., IČO 71333070, Matějská 1823/27, 160 00 Praha 6-Dejvice, (dále jen "odvolatel")

proti rozhodnutí, kterým Úřad městské části Praha 1, stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. UMCP1 306146/2023, spis.zn. S UMCP1/163167/2023/VÝS-M-0/1140 ze dne 14.7.2023** uznal odvolatele vinným ze spáchání přestupku podle ustanovení § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, kterého se dopustil tím, že v době od 29.3.2017 do března poskytoval v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí v bytové jednotce č. 2, v bytovém domě na adrese Biskupská 1140, Praha 1, ubytovací služby, a kterým byla odvolateli za tento přestupek uložena podle ust. § 178 odst. 3 stavebního zákona pokuta ve výši 40000,- Kč a uloženo nahradit náklady řízení ve výši 1000,- Kč,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podal zamítá a rozhodnutí č.j.: UMCP1 306146/2023, spis.zn.: S UMCP1/163167/2023/VÝS-M-0/1140 ze dne 14.7.2023 **potvrzuje**.

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

Relicto company s.r.o., Biskupská 1140/6, 110 00 Praha 1-Nové Město

### **Odůvodnění:**

Stavební úřad vydal pod č.j. UMCP1 306146/2023, spis.zn. S UMCP1/163167/2023/VÝS-M-0/1140 ze dne 14.7.2023 rozhodnutí popsané ve výroku tohoto rozhodnutí.

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 přihlédně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z předloženého správního spisu bylo zjištěno, že se jedná o poskytování služeb krátkodobého ubytování v jednotce č. 1140/2, k.ú. Nové Město, odvolatelem v období uvedeném ve výroku tohoto rozhodnutí.

Odvolatel v odvolání uplatnil níže uvedené odvolací námítky (psány kurzivou ve zkrácené verzi) a odvolací správní orgán k nim zajímá následující stanovisko.

*- Odvolatel namítá, že nebyl dostatečně zjištěn skutkový stav.*

Odvolatel namítá, že k prokázání naplnění skutkové podstaty nepostačují fotografie z internetového portálu, kde je ubytování nabízeno, sdělení živnostenského úřadu o existenci provozovny ubytovacích služeb a záznam Městské policie hl. m. Prahy prokazující ubytování osob s trvalým pobytem v zahraničí. Odvolatel namítá, že tyto podklady nepokazují, že bytovou jednotku pronajímал jako ubytovací zařízení pro turisty po celou dobu, která je v rozhodnutí označena jako doba spáchání přestupku.

Odvolací správní orgán ze spisu ověřil, že se tyto doklady ve spisu nacházejí, v živnostenském rejstříku ověřil, že se do dne vydání tohoto rozhodnutí v bytové jednotce nachází provozovna

odvolatele č. 1011545098 pro předmět činnosti ubytovací služby, a to se zahájením činnosti dne 29.3.2023. Je zřejmé, že datum zahájení činnosti živnostenskému úřadu oznámil odvolatel. Nikdo jiný to být nemohl.

K úřednímu záznamu Městské policie hl. m. Prahy č. j. MPPH 13376/20223/OŘ1 ze dne 5.2.2023 odvolatel opomněl uvést, že jeho součástí je i kopie výzvy stavebního úřadu č.j. UMCP1 510597/2022 ze dne 23.11. 2022, kterou byl odvolatel vyzván k bezodkladnému ukončení nepovoleného účelu užívání stavby – poskytování krátkodobých ubytovacích služeb. Výzva byla odvolateli doručena dne 28.11.2022. Z předloženého spisového materiálu bylo zjištěno, že odvolatel na výzvu reagoval sdělením ze dne 8.12.2022, ze kterého vyplývá, že poskytování ubytovacích služeb považuje za shodné s funkcí bydlení a že výzvy neuposlechne.

Odvolatel navíc vůbec nevysvětlil, proč provozovnu v bytové jednotce zřizoval a pro tato byla inzerována na portálu [www. airbnb.cz](http://www.airbnb.cz), což odvolatel vůbec nepopírá.

Stavební úřad i odvolací správní orgán vychází tedy z předpokladu, že pokud někdo provozuje ubytovací živnost a ubytování nabízí, tak ho také poskytuje, pokud je zájem. Není v silách žádného správního orgánu provádět po dobu 5 let každodenní kontrolu obsazenosti ubytovací provozovny odvolatele, což je odvolateli známo a domnívá se, že takto lze zpochybnit stanovení doby spáchání přestupku. Odvolací správní orgán má za to, že bylo dostatečně prokázáno, že byt byl jako ubytovací zařízení užíván a odvolatel dostatečně poučen o tom, že mu hrozí sankce. Jakékoliv další dokazování by bylo nadbytečné.

*- Odvolatel má za to, že poskytování krátkodobého ubytování ve stavbách zkolaudovaných za účelem bydlení není porušením zákona. Odkazuje na text rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 39/2007.*

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že 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 prepisech, daňových prepisech) 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.

Námítka není důvodná.

*- Odvolatel namítá nepřiměřenou výši pokuty, protože se stavebním úřadem spolupracoval, výše pokuty neodpovídá obdobným případům a je nepřiměřená a protože mu bylo při ústním jednání sděleno, že pokuta činí zhruba 10 000,- Kč.*

Spisový materiál neobsahuje žádný důkaz o „avizované“ výši pokuty, tato námitka je tedy hodnocena pouze v rovině tvrzení, které je pro posouzení výše pokuty irelevantní.

Stavební úřad uložil pokutu při dolní hranici zákonné sazby, která činí až 500 000,- Kč. Přiměřenost pokuty správně dovedl z toho, že je odvolatel vlastníkem bytu. Odvolací správní orgán ověřil, že odvolatel je jediným vlastníkem bytové jednotky s hodnotou v řádech milionů korun a že na jednotce nevážnou práva třetích osob. Rovněž ubytovací služby byly provozovány jako výdělečná činnost. Pokuta tedy nemůže odvolatele nijak ohrozit, lze ji charakterizovat jako preventivní.

K samotné výši pokuty je třeba uvést, že odvolatel věděl, že má protiprávního jednání zanechat a neučinil tak. Zároveň takto jednal po dobu více než 5 let.

Z výše uvedeného vyplývá, že výši pokuty lze považovat za symbolickou.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu 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. JUDr. Petr Kališ Ph.D., IDDS: r5cf9dj

místo podnikání: Matějská č.p. 1823/27, 160 00 Praha 6-Dejvice

zastoupení pro: Relicto company s.r.o., Biskupská 1140/6, 110 00 Praha 1-Nové Město

II. ostatní

2. Úřad městské části Praha 1, stavební úřad,

sídlo: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město – příloha : spis

III. na vědomí

MHMP STR - spis