

Byty zkolaudované k trvalému bydlení nelze využívat pro krátkodobé ubytovací služby

2.4.2024 - | Kancelář veřejného ochránce práv

Stavbu lze užívat jen k povolenému účelu. „Je veřejným zájmem, aby byla stavba užívána k povolenému účelu. Nabízení krátkodobých pronájmů ve stavbách určených pro trvalé bydlení je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím a považuji to za obcházení stavebního zákona. Majitelé by měli takové byty nechat rekolaudovat,“ vysvětlil ombudsman Stanislav Křeček. Ne vždy je ale možné žádosti o rekolaudaci bytu vyhovět. Překážkou může být například územní plán, který v daném území stavby pro ubytování nepřipouští.

Stavební úřad může posoudit, zda jsou byty zkolaudované k bydlení skutečně tak užívány, nebo slouží ke krátkodobému ubytování. Ve spolupráci s živnostenským úřadem může prověřit účel poskytovaných služeb i dělat neohlášené prohlídky. Zjistili jsme, že stavební úřad sice provedl několik neohlášených kontrolních prohlídek, ale v rámci své běžné pracovní doby. Prohlídky byly neúspěšné. Typickými nájemci jsou totiž turisté, kteří se do bytu vracejí mnohdy až v pozdních večerních hodinách.

„Jsem si vědom toho, že nalezení hranice, kdy je byt užíván k bydlení, a kdy tomu tak není, vyžaduje provedení velmi precizního, a tím i časově náročného dokazování. I přesto nemohu ze své pozice přehlížet jednání vlastníků bytů, kteří svým jednáním porušují jednu ze základních povinností veřejného stavebního práva spočívající v povinnosti užívat stavbu jen k povolenému účelu,“ uvedl ombudsman.

Nejde zde jen o zaryté trvání na dodržování zákona. Nájem bytu či domu pro trvalé bydlení má úplně jiný účel a jiné vlivy na okolí než přechodné ubytování rekreačně-turistického charakteru. *„Nelze libovolně zaměňovat základní potřebu bydlení a krátkodobé, obvykle opakované, ubytování. Stálý nájemce uspokojuje své základní potřeby na bydlení, zatímco krátkodobý ubytovatel uspokojuje například své společenské potřeby,“* vysvětlil Křeček.

Stavebnímu úřadu jsme doporučili, aby získal potřebné důkazy nejen z prohlídek, ale i ze svědeckých výpovědí obyvatel domu. Připomněli jsme také, že při podezření spáchání přestupku nepovoleného užívání stavby si může stavební úřad vyžádat součinnost policie. Ta může zkontrolovat doklady osob pohybujících se v domě či registrační značky aut před domem.

Stavební úřad i za pomoci těchto postupů následně vydal rozhodnutí, kterým zakázal užívání dvou šetřených bytů ke krátkodobému užívání. S vlastníky bytů zahájil řízení o přestupku. *„Pro příští případy od krajského úřadu očekávám, že stavebnímu úřadu poskytne metodickou pomoc či konzultace,“* uzavřel ombudsman.

Problematikou sdíleného ubytování se ombudsman zabývá dlouhodobě. V minulosti například i díky nám vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj metodiku.

https://www.ochrance.cz/aktualne/byty_zkolaudovane_k_trvalemu_bydleni_nelze_vyuzivat_pro_kratkodobu_ubytovaci_sluzby