



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Elišky Cihlářové a soudců JUDr. Karla Šimky a JUDr. Jaroslava Hubáčka v právní věci žalobkyně: **J. K.**, zastoupené JUDr. Zdeňkem Koschinem, advokátem se sídlem Štefánikova 48, Praha 5, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 5. 2007, č. j. 8 Ca 36/2006 – 48,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **se zamítá.**
- II.** Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni k rukám jejího zástupce JUDr. Zdeňka Koschina, advokáta, do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku na nákladech řízení o kasační stížnosti částku 2856 Kč.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 22. května 2007, č. j. 8 Ca 36/2006 - 48, bylo zrušeno rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „stěžovatel“) ze dne 14. 12. 2005, č. j. MHMP-266302/2005/OST/Kš, kterým bylo změněno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze dne 14. 10. 2005 č. j. 05/290-M-3/5/R tak, že před slovy „ukládá J. K. – D. P.“ se stávající text „podle ust. § 106 odst. 3 písm. c) „nahrazuje textem“ podle § 106 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 107 odst. 1 písm. b) stavebního zákona“ a v ostatním bylo toto rozhodnutí potvrzeno. Městský soud v odůvodnění napadeného rozsudku uvedl, že shledal důvodnou námitku žalobkyně (dále jen „účastnice řízení“), že nebyla ve výroku rozhodnutí správně označena tak, jak ukládá zákona. Již správní orgán I. stupně označil adresáta rozhodnutí výslovně jako „J. K. – D. P.“ a stěžovatel tuto nesprávnost v odvolacím řízení neodstranil. Podle městského

soudu takto označený subjekt neexistuje, nelze mu tedy ukládat sankce za delikt a nebylo by vůči němu možné vést exekuci, bylo-li by to nutné. Z tohoto důvodu je tedy výrok napadeného rozhodnutí nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost. Dále městský soud shledal vadným výrok napadeného rozhodnutí z důvodu nedostatečného označení právní normy, podle níž je sankce ukládána. Pokud stěžovatel vypustil v odkazu na ust. § 106 text „písm. c)“, je-li zřejmé, že sankce je ukládána za delikt, jehož skutková podstata je vymezena právě až pod písm. c), pak tím pozbývá celý odkaz smysl, protože pak z výroku není zřejmé, jaký delikt měl být jednáním účastnice řízení spáchán. Na tom nic nemění ani to, že celý odkaz je uveden v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Proto městský soud označil výrok za nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost. Chybným rovněž shledal městský soud postup stěžovatele v tom, že opíral své úvahy logicky i věcně nesprávně o vyhlášku č. 26/1999 hlavního města Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „vyhláška č. 26/1999“). Primární v projednávané věci podle jeho názoru je činnost účastnice řízení, a nikoli stavebně technická povaha objektu. Stěžovatel měl zjistit obsah kolaudačního rozhodnutí a činnost, kterou vykonává účastnice řízení, a vyhodnotit, zda odpovídá kolaudovanému účelu stavby. Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 27. 3. 2002 je zřejmé, že stavba obsahuje ve 3. patře byty č. 1 až 9. Deliktu by se účastnice řízení dopustila, kdyby tyto byty užívala jinak, např. jako kanceláře, výrobní či prodejní prostory apod. Tak tomu ovšem nebylo. Proti tvrzení účastnice řízení, že byty jsou využívány jinak než k bydlení na základě nájemních smluv, stěžovatel neuvedl žádné argumenty. Z toho, že byty jsou pronajímány jen na krátkou dobu, nelze vyvodit, že jde o smlouvu o ubytování. Ze skutečností obsažených ve spise za stávající právní úpravy nelze učinit nepochybný právní závěr, že činnost účastnice řízení spočívá v poskytování ubytování. Městský soud uzavřel, že závěr o spáchání deliktu podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona vychází z hodnocení jiných skutečností, než které jsou pro věc relevantní, a proto je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost.

Proti tomuto rozsudku podal stěžovatel v zákonné lhůtě kasační stížnost z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s. Stěžovatel v ní vyjádřil nesouhlas s právním názorem městského soudu ohledně označení účastnice řízení, dále s tím, že napadené rozhodnutí je nesrozumitelné, protože není zřejmé, jaký delikt měl být jednáním účastnice řízení spáchán a konečně ani s tím, že stěžovatel chyboval, když opřel své úvahy o výklad vyhlášky č. 26/1999. Stěžovatel tedy v první řadě oponuje právnímu názoru městského soudu týkajícímu se označení účastnice řízení. Stěžovatel ji označil jejím jménem a dodatkem tak, jak je zapsána v živnostenském rejstříku, tj. J. K. – D. P. Skutečnost, že ve výroku je účastnice řízení označena navíc dodatkem, nemůže způsobit nejasnost, když navíc při jejím označení bylo uvedeno identifikační číslo. Bylo tedy nepochybné, o jaký subjekt se jedná. Stěžovatel argumentoval rovněž zněním § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle kterého uvede fyzická osoba v podání souvisejícím s její podnikatelskou činností jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele. Stěžovatel dále poukázal na to, že mu městský soud vytýká, že jeho rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, protože není zřejmé, jaký delikt měl být účastnicí řízení spáchán, ale přesto toto rozhodnutí věcně přezkoumal. Tvrzení o nepřezkoumatelnosti tak podle stěžovatele nemůže obstát a rozsudek městského soudu trpí vnitřně rozporností. Kromě toho městský soud zřejmě přehlédl, že v rozhodnutí správního orgánu I. stupně zůstal odkaz na § 106 odst. 3 písm. c) a toto rozhodnutí tvoří s

rozhodnutím orgánu II. stupně jeden celek. Proto je v napadeném rozhodnutí uvedeno, že v ostatním se rozhodnutí orgánu I. stupně potvrzuje. V rozhodnutí je tedy uvedeno jak ustanovení o skutkové podstatě správního deliktu, tak ustanovení, podle kterého byla pokuta uložena. Městský soud přitom v rozsudku uvádí: „Na tom nemůže nic změnit ani to, že celý odkaz je pak uveden v odůvodnění napadeného rozhodnutí, neboť právě výrok obsahuje vlastní rozhodnutí správního orgánu.“ Takové tvrzení je ovšem zcela nejasné vzhledem k tomu, že „celý odkaz“ je ve výroku rozhodnutí uveden. Je tedy zřejmé, že rozhodnutí zjevně netrpí vadou, která městský soud stěžovateli vytýká. Podle stěžovatele je změna výroku prvostupňového rozhodnutí provedená v odvolacím řízení v souladu se zákonem. I kdyby však byl názor městského soudu na způsob formulace výroku rozhodnutí o správním deliktu správný, jednalo by se o přehnaně formalistický přístup. Třetí stížní námitka se týká stěžejní výtky městského soudu, že stěžovatel chyboval, když své úvahy opřel o výklad vyhlášky č. 26/1999. Stěžovatel souhlasí s městským soudem, že primární ve věci je posouzení, jakou povahu má činnost účastnice řízení. Touto otázkou se správní orgány podrobně zabývaly a vycházely přitom z důkazů poskytnutých účastnicí řízení. Stěžovatel se neztotožňuje s názorem městského soudu, že podnajímaní bytů a poskytování ubytování v podstatě nelze rozlišit. V citované vyhlášce jsou na stavby pro bydlení a pro ubytování stanoveny rozdílné požadavky. Rovněž z hlediska územního plánování je rozdíl mezi stavbami pro ubytování a pro bydlení. Rozdílné požadavky na tyto stavby jsou stanoveny např. i z hlediska požární bezpečnosti staveb. Vyhláška č. 26/1999 obsahuje definici staveb pro bydlení a i staveb pro ubytování. Je tedy zřejmé, že smyslem tohoto předpisu je, aby stavby užívané způsobem uvedeným v čl. 3 odst. 1 písm. t) citované vyhlášky splňovaly všechny technické a další požadavky kladené na stavby pro ubytování. Správní orgány se z uvedeného důvodu zaměřily na otázku, zda způsob užívání předmětné stavby naplňuje všechny definiční znaky stavby pro ubytování a v odůvodnění napadeného rozhodnutí je podrobně uvedeno, z jakých důvodů u jednotlivých znaků shledává stěžovatel jejich naplnění. V tomto ohledu městský soud stěžovateli ani nic nevyčítá. Stěžovatel rovněž poukázal na to, že podnájem bytů a poskytování ubytování rozlišují i daňové předpisy a že podle živnostenského rejstříku má účastnice řízení v předmětném domě zapsanou provozovnu pro ubytovací služby. Proto není podstatná otázka, zda přenechává třetím osobám předmětné prostory na základě smlouvy o podnájmu nebo na základě smlouvy o ubytování. Vzhledem k výše uvedenému stěžovatel navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek městského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Účastnice řízení ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že se neztotožňuje s názorem stěžovatele týkajícím se jejího označení. Poukázala na to, že v matrice je zapsána jako J. K. a že i podle § 8 odst. 2 obch. zák. je povinna právní úkony činit pod svým jménem a příjmením. Dodatek může používat, ale orgány veřejné správy s ní nejsou oprávněny jednat a zavazovat ji pod tímto dodatkem. Chybné je rovněž označení sídla, protože jako fyzická osoba má pouze místo podnikání. O zaměnitelnosti označení svědčí i údaj o jejím identifikačním čísle organizace, který dnešním právem již není upraven. Napadené rozhodnutí trpí podle jejího názoru natolik intenzivními vadami, že je nelze považovat za rozhodnutí. Obchodní firma sama o sobě není subjektem práva. V této souvislosti odkázala na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 6 A 76/2001 - 96. Dále se účastnice řízení zcela ztotožnila, s názorem městského soudu, že po změně prvostupňového správního rozhodnutí není zřejmé, jaký delikt měla spáchat. V této

souvislosti poukázala na to, že způsob jejího užívání byl zcela v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Pokud bylo 3. patro objektu kolaudováno jako byty a povoleno užívání bytových jednotek, její způsob současného užívání s tím nebyl jakkoliv rozporu. Podle smluv uzavřených dne 7. 6. 2002 byla účastnice řízení nájemcem bytů č. 1 až 9 a tyto smlouvy jí umožňovaly přenechat byty do podnájmu. Stěžovatelka pak předmětné byty podnájemala ke krátkodobému či střednědobému bydlení. Konstatování ve správním rozhodnutí, že byty jsou užívány v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, neodpovídá skutečnosti, protože, jak již uváděla v žalobě, byty splňují parametry bytu podle vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Podnájemní smlouvy byly výslovně uzavírány podle § 719 o. z. jako smlouvy o podnájmu, nikoli podle § 754 o. z. jako smlouvy o ubytování. Stěžovatel se při hodnocení vztahu mezi ní a podnájemci omezil pouze na definici ubytovacího zařízení jako stavby a již se nezabýval právní podstatou ubytování jako vztahu mezi nimi. Účastnice řízení považovala za nutné poukázat na to, že vyhláška č. 26/1999 je předpisem, kterým byly podle § 143 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) stanoveny obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze. Působnost tohoto předpisu je tímto způsobem omezena a nelze ji rozšiřovat. Definici ubytování tedy nelze hledat v této vyhlášce, avšak v ustanoveních § 754 až 759 o. z. Účastnice řízení se svými klienty uzavírala podnájemní smlouvy a neposkytovala jim ubytování ve smyslu § 754 o. z. Klienti pobývali v Praze krátkodobě či střednědobě, nechtěli bydlet v hotelu, nýbrž hledali tzv. rezidenční byty, což je v zahraničí známý pojem, avšak české předpisy jej neznají. Na tom nic nemění ani to, že účastnice řízení poskytovala k podnájmu některé další služby, jako úklid, odvozy a praní prádla, dodávky jídel apod. Poskytování takových služeb je běžné i v případě dlouhodobých pronájmů. Žádný zákon nezakazuje byty takto pronajímat. Poukázala také na to, že správní orgán I. stupně tvrdil pravý opak toho než co jí dříve potvrdil. V zápisu z výkonu státního stavebního dohledu ze dne 16. 5. 2005 je totiž výslovně uvedeno, že objekt je užíván v souladu s vydaným kolaudačním rozhodnutím. Proto navrhla, aby kasační stížnost byla zamítnuta.

Nejvyšší správní soud přezkoumal na základě kasační stížnosti napadený rozsudek v souladu s ustanovením § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s., vázán rozsahem a důvody, které uplatnila stěžovatelka v podané kasační stížnosti, a přitom sám neshledal vady uvedené v odstavci 3, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

Nejvyšší správní soud se neztotožňuje s názorem městského soudu, že účastnice řízení byla v rozhodnutí správního orgánu I. stupně nesprávně označena, což má za následek nepřezkoumatelnost jeho výroku pro nesrozumitelnost.

Podle § 105 odst. 5 stavebního zákona platí o řízení ve věcech přestupků o podmínkách odpovědnosti za přestupky, jakož i o příslušnosti k projednávání přestupků podle stavebního zákona obecné předpisy. Takovým předpisem je zákon č. 200/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který v ustanovení § 51 stanoví, že není-li v tomto nebo jiném zákoně stanoveno jinak, vztahují se na řízení o přestupcích obecné předpisy o správním řízení. Podle ustanovení § 47 odst. 5 zákona č. 71/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád z roku 1967“) se v písemném vyhotovení rozhodnutí uvede mimo jiné jméno a příjmení účastníků řízení. V daném případě byla v rozhodnutí správního orgánu I. stupně označena účastnice řízení jako „J. K. – D. P., se sídlem P. , M.

S., M. n. “. Toto označení splňuje náležitost stanovenou v citovaném ustanovení pro označení účastníka řízení v písemném vyhotovení rozhodnutí. Dodatek ke jménu a příjmení je nadbytečným údajem, který nic nemění na tom, že stanovená náležitost jména a příjmení v označení nechybí. Pochybovat o tom, kdo je adresátem rozhodnutí a komu byla pokuta uložena, tedy vůbec nelze. Opačně by tomu bylo v případě, pokud by byla účastnice řízení označena pouze dodatkem bez uvedení jména a příjmení. V takovém případě by správní orgán uložil povinnost tzv. non-subjektu, vůči kterému by nebylo rozhodnutí účinné (shodně viz. např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 A 28/94, 6 A 14/93, 6 A 96/93). Lze tedy shrnout, že obsahuje-li označení účastníka řízení ve správním rozhodnutí kromě jména a příjmení i dodatek podle § 8 odst. 2 obč. zák., je takový údaj pouze nadbytečný, avšak nejde o vadu, která by způsobovala nezákonnost rozhodnutí a takové označení je v souladu s § 47 odst. 5 správního řádu z roku 1967. Proto je tato stížní námitka důvodná.

Nedůvodnou naopak shledal Nejvyšší správní soud další stížní námitku týkající se citace příslušného ustanovení stavebního řádu ve výroku napadeného rozhodnutí stěžovatele.

Nejvyšší správní soud ze správního spisu zjistil, že správní orgán I. stupně v rozhodnutí ze dne 14. 10. 2005 uložil účastnici řízení pokutu podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona, protože užívá stavbu – 3. patro jako hotelové rezidence v domě v P., M. S., M. n., v rozporu s kolaudačním rozhodnutím ze dne 37. 3. 2002 č. j. Výst. 587a/02-Hs-3/5, tj. bytové jednotky. Stěžovatel pak napadeným rozhodnutím změnil v odvolacím řízení toto rozhodnutí o uložení pokuty tak, že text „podle ust. § 106 odst. 3 písm. c) „nahradil textem“ podle § 106 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 107 odst. 1 písm. b) stavebního zákona“.

Podle ustanovení § 47 odst. 2 správního řádu z roku 1967 výrok obsahuje rozhodnutí ve věci s uvedením ustanovení právního předpisu, podle něhož bylo rozhodnuto. Podle ustálené judikatury je rozhodnutí, v němž absentuje tato základní náležitost, nepřezkoumatelné. Tak rozhodl Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 22. 9. 2005, č. j. 6 As 57/2004 - 54, č. 772/2006 Sb. NSS, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz) „Při ukládání sankce za tzv. jiný správní delikt neodpovídá požadavku ustanovení § 47 odst. 2 správního řádu, neuvede-li správní orgán ve výroku rozhodnutí ustanovení právního předpisu, podle něhož rozhodl; to platí jak ve vztahu ke kvalifikaci skutku, tak ve vztahu k ukládanému trestu. Absenci ustanovení právního předpisu, podle něhož správní orgán uložil trest za tzv. jiný správní delikt ve výroku rozhodnutí, nelze opravovat postupem podle § 47 odst. 6 správního řádu jako chybu v psaní“. Shodný právní názor, a to ještě jednoznačněji, vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 11. 2007, č. j. 7 As 7/2007 - 63, podle něhož „Výrok rozhodnutí je konstitutivní, esenciální, a proto nepominutelnou součástí správního rozhodnutí, neboť v něm správní orgán formuluje svůj závazný názor v projednávané věci. Musí proto být formulován tak, aby z něho bylo zcela jednoznačně patrné, jakého správního deliktu se stěžovatel dopustil a podle jakého ustanovení zákona mu byla stanovena správní sankce. Absence právního předpisu, podle něhož bylo rozhodováno, je v rozporu s § 47 odst. 2 správního řádu z roku 1967 a má zásadní vliv na přezkoumatelnost napadeného správního rozhodnutí. Pokud by stěžovatel směřoval své žalobní námitky

(body) a argumentaci k nim proti aplikaci právního předpisu, který by byl uveden toliko v odůvodnění, nebylo by možno přezkoumat výrok tohoto rozhodnutí“.

Stavební zákon v ustanovení § 106 odst. 3 vymezil různé skutkové podstaty správních deliktů pod písm. a) až f), a proto bylo třeba formulovat změnu výroku rozhodnutí vydaného správním orgánem I. stupně tak, aby i poté z něj bylo jednoznačné zřejmé, za jaký správní delikt je pokuta ukládána. Ačkoli rozhodnutí správních orgánů obou stupňů tvoří jeden celek, po změně výroku provedené stěžovatelem nebyl zákonný požadavek vyjádřený v ustanovení § 47 odst. 3 správního řádu z roku 1967 naplněn a nezákonným se tak stal i výrok správního orgánu I. stupně.

Stejně tak jako nedůvodnou posoudil Nejvyšší správní soud i poslední stížní námitku, že mu byl městským soudem nedůvodně vytýkán nesprávný postup spočívající v tom, že opíral své úvahy logicky i věcně nesprávně o vyhlášku č. 26/1999.

V daném případě se jedná o to, jakým způsobem lze užívat stavbu, resp. její část (v daném případě 3. patro příslušného domu). Podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 27. 3. 2002, č. j. Výst.587a/02-Hs-3/5, vydaného Úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby bylo pro 3. patro domu v P., M. n., povoleno užívání bytů, včetně uvedení jejich popisů.

Porušení povinnosti užívat stavbu v souladu s kolaudačním rozhodnutím, a tedy hrozbě uložení pokuty podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona za jednání spočívající v užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím anebo v umožnění jiné osobě užívat stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, může spočívat pouze v takovém jednání, které vybočuje z mezí pro užívání stavby, jež jsou relevantní z hledisek stavebněprávních. Tato hlediska jsou zejména stavebně-technická, bezpečnostní ve vztahu ke stavebně-technickým aspektům stavby, urbanistická a ekologická. Stavebnímu úřadu však nepřísluší postihovat takové modalities v užívání staveb, které se pohybují uvnitř prostoru vymezeného účelem užívání staveb daným stavebněprávními hledisky. V této souvislosti lze poukázat na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 12. 2001, č. j. 30 Ca 180/2001 - 30, publikovaném v časopise Soudní judikatura ve věcech správních pod č. 935/2002, v němž je uvedeno, že „stavbu nebo její část lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení (§ 85 stavebního zákona). I takto stanovený účel užívání má ale svoji variabilitu. Realizuje-li se totiž v určitém prostoru stavby takový účel užívání, který oproti stanovenému účelu v kolaudačním rozhodnutí nevyžaduje změny v jeho stavebně technickém uspořádání, nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, pak k takovéto změně ve způsobu užívání stavby není ani třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Je-li proto rodinný dům stavbou pro bydlení, nemůže být tento účel užívání porušen tím, že v něm určitý omezený počet osob bydlí či je ubytován, byť jen dočasně a za úplatu. Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám tak ještě nemění jeho stanovený účel užívání, resp. není s ním v rozporu“.

V případě účastnice řízení to znamená, že tato je povinna užívat byty ve 3. patře jakýmkoli způsobem, kterým lze užívat byty. Jde-li o byt pronajatý, může být nepochybně užíván jejich nájemcem, avšak lze jej také dlouhodobě, střednědobě či krátkodobě

přenechat do podnájmu podnájemci za předpokladu, že i podnájemce jej bude užívat jako byt, tj. k bydlení pro sebe či přiměřeného počtu dalších osob, např. rodinných příslušníků, přátel, atd., které budou byt užívat s ním, a to způsobem, který odpovídá povaze bytu. Ze stavebněprávních hledisek je zcela lhostejné, za jakým účelem, které stěžovatel považuje za podstatné, přenechává účastnice řízení byty podnájemcům do podnájmu, zda za účelem dlouhodobého či krátkodobého pobytu, např. kvůli přechodnému zaměstnání či za účelem rekreace. Je dokonce nanejvýš logické a jako výkon vlastnického práva či práva z něho odvozeného zcela legitimní, že některé byty v turisticky atraktivní lokalitě P. – M. S. budou krátkodobě pronajímány turistům, například proto, že to v konkrétním případě bude ten nejvýnosnější způsob užívání daného bytu. Pokud způsob užívání bytu nevybočí z mezí daných hledisky stavebněprávními, tj. byt bude užíván k přebývání oprávněných osob způsobem odpovídajícím povaze bytu, nepřipadá v úvahu postih podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.

Argumentace stěžovatele čl. 3 vyhlášky č. 26/1999 není přiléhavá, neboť tento právní předpis stanoví základní požadavky na územně technické řešení staveb a zařízení a na účelové a stavebně technické řešení staveb a zařízení na území hlavního města Prahy, které náleží do působnosti Magistrátu hlavního města Prahy a úřadů městských částí (viz. čl. 1 vyhlášky, specifikující předmět její úpravy) a nestanoví, a ani nemůže stanovit, podmínky pro užívání staveb, neboť k ničemu takovému zmocnění pro hlavní město Prahu zakotvené v ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona (ve znění účinném do 30. 6. 2000) nedává možnost. Definice jednotlivých druhů staveb obsažené v čl. 3 vyhlášky č. 26/1999 se použijí pro účely této vyhlášky, tj. pro účely stanovení podmínek územně technického, účelového a stavebně technického řešení staveb. Vyhláška však nestanoví, a ani nemůže stanovit, závazné způsoby užívání takto definovaných jednotlivých typů staveb. Způsob užívání plyne výlučně z kolaudačního rozhodnutí a musí být stanoven v souladu se zákonem, tj. omezovat uživatele stavby ve výkonu ústavně (viz. čl. 11 Listiny základních práv a svobod) chráněného práva vlastnického nebo jiného od něho odvozeného práva, pouze na základě důvodů relevantních ze stavebněprávních hledisek. V mezích daných stavebněprávními hledisky existuje prostor, v jehož rámci může uživatel stavbu užívat zásadně libovolným způsobem (samozřejmě v mezích daných jinými normami objektivního práva a právy třetích osob). Soukromoprávní režim užívání bytu je pak z hledisek stavebněprávních sám o sobě nerozhodný.

Pro posouzení, zda je podle stavebněprávních předpisů byt užíván jako byt, je pak zcela lhostejné, zda spolu s podnájemem bytu jsou poskytovány i další služby, a to ať již přímo pronajímatelem či nepřímo třetí osobou za zprostředkování pronajímatelem, nemění-li tyto služby ze stavebněprávních hledisek (a žádných jiných) nic na způsobu užívání bytu. Nic takového však v případě účastnice řízení nevyšlo najevo. Služby poskytované v souvislosti s podnájemem mají povahu zprostředkování dalších aktivit souvisejících s pobytem podnájemců a uspokojováním jejich běžných životních potřeb (např. rezervace snídaně v přílehlé restauraci, zajištění dodávky jídel do bytu, zajištění transferu či účasti na různých kulturních akcích, zajištění praní prádla apod.) a samotného bytu se z hlediska účelů, ke kterým může být při bydlení užíván, nijak nedotýkají. Bydlí-li někdo v bytě, jistě si může nechat zajistit tyto služby jinou osobou, nechce-li si je zabezpečit vlastní aktivitou, přičemž na stavebně-technické, urbanistické či ekologické aspekty stavby poskytování těchto služeb nemá žádný relevantní vliv.

Rovněž irelevantní je skutečnost, že budova, v níž jsou byty k podnájmu přenechávány, byla označena jako „H.“. Takové označení evokuje, že v dané budově je k dispozici rezidenční bydlení. Přesně toho také chtěla účastnice řízení dosáhnout, přičemž jednala zcela v souladu se zákonem, neboť měla plné právo byty k rezidenčnímu bydlení (tedy fakticky k bydlení krátkodobému či střednědobému, zejména turistů) nabízet a takto je přenechat do podnájmu.

Stěžovatel se postihováním osob, které pronajímají turistům byty v atraktivních lokalitách na krátkodobé ubytování, pro porušení ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona snaží de facto regulovat okruh osob, kterým jsou byty pronajímány či přenechávány do podnájmu. Snaží se takovými postihy přimět osoby, které krátkodobě pronajímají či přenechávají od podnájmu byty turistům, aby od takového jednání upustily. Stěžovatel ovšem tímto jednáním používá svoji pravomoc v oblasti stavebního práva k regulaci podnikání, tj. k regulaci takového druhu, která se stavebněprávní regulací zásadně vymyká (vyjma případů sekundárního dopadu stavebněprávní regulace, tj. situací, kdy doprovodným efektem regulace na základě stavebněprávních hledisek je tím způsobené omezení možnosti využívat stavbu k určitým typům podnikatelské činnosti). V případě účastnice řízení však stavebněprávní nástroje, které má stěžovatel k dispozici, mu neumožňují takovou nepřímou regulaci jejího podnikání, neboť, jak bylo výše vyloženo, účastnice řízení tím, že předmětné byty přenechává krátkodobě od podnájmu, nevybočuje z mezí dovolených způsobů užívání stavby, jak vyplývají ze stavebněprávních předpisů, neboť i takto byty užívá jako byty.

Městský soud tedy právní otázku, která byla pro posouzení odpovědnosti za správní delikt klíčová, posoudil v souladu se zákonem a v odůvodnění napadeného rozsudku svoji argumentaci přesvědčivě vyložil.

Jakkoli městský soud posoudil nesprávně jednu ze tří právních otázek, které byly důvodem pro zrušení napadeného správního rozhodnutí i pro podání kasační stížnosti, Nejvyšší správní soud v souladu se svojí dosavadní judikaturou (viz. zejména rozsudek ze dne 26. 10. 2005, č. j. 2 Afs 23/2005 - 93; rozsudek ze dne 19. 1. 2006, č. j. 2 Afs 100/2005 - 106; oba publikovány na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)) kasační stížnost, ač v jednom ze svých bodů důvodnou, zamítl (§ 110 odst. 1 poslední věta s. ř. s.).

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1, věta první ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Účastníci řízení byla přiznána náhrada nákladů, a to odměna za právní zastoupení za jeden úkon právní služby (písemné vyjádření ke kasační stížnosti) ve výši 2100 Kč podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. f), § 11 odst. 1 písm. a) a d) a § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů a náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč podle ustanovení § 13 odst. 3 citované vyhlášky. Protože advokát je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se jeho odměna o částku odpovídající této dani, kterou je povinen odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tj. o 456 Kč. Celkem tedy odměna advokáta činí 2856 Kč. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka byla zastoupena totožným advokátem již v řízení před

městským soudem, nebylo důvodu přiznávat na nákladech v řízení o kasační stížnosti odměnu za úkon podle § 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť advokát byl již s věcí dostatečně seznámen z tohoto předcházejícího řízení.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 26. června 2008

JUDr. Eliška Cihlářová  
předsedkyně senátu