



KULBX00XCH8V

KRAJSKÝ ÚŘAD LIBERECKÉHO KRAJE

11 odbor územního plánování a stavebního řádu

Obdrží:

- dle rozdělovníku na konci rozhodnutí

Spisová značka
OÚPSŘ 181/2025-OSŘ
Číslo jednací
KÚLK 9745/2026-OSŘ

Oprávněná osoba/linka/email
Ing. Jan Starý/485 226 406/
jan.starý@kraj-lbc.cz

Liberec
12. února 2026

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb, správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“), přezkoumal na podkladě odvolání [redacted] nar. [redacted], trvale bytem [redacted], které není datováno, rozhodnutí Městského úřadu Turnov, stavebního úřadu, sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025, a rozhodl takto:

- I. Podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu se Rozhodnutí Městského úřadu Turnov, stavebního úřadu, sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025

m ě n í

tak, že výrok I. rozhodnutí stavebního úřadu stavebního úřadu sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025, který zní:

- I. Podle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zakazuje užívání rodinného domu pro krátkodobou rekreaci, protože je užíván v rozporu s účelem vymezeným v oznámení o užívání stavby ze dne 25.11.2020 (stavební úpravy č.p. [redacted] kterými vznikly v nemovitosti 3 byty)

se nahrazuje textem – výrokem I., který zní:

- I. Podle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zakazuje užívání rodinného domu na adrese [redacted], na pozemku st.p.č. [redacted] v k.ú. [redacted] k opakovanému krátkodobému pronájmu, protože je užíván v rozporu s účelem vymezeným v oznámení o užívání stavby ze dne 25.11.2020 (stavební úpravy RD, kterými vznikly v nemovitosti 3 byty)

T +420 485 226 111 E podatelna@kraj-lbc.cz

II. Podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu se Rozhodnutí Městského úřadu Turnov, stavebního úřadu, sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025

m ě n í

takto:

Výrok II., rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 18.06.2025, kterým byla podle ust. § 294 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, uložena další opatření spočívající v tom, že je odvolatelka povinná:

1. *Zrušit nabízení krátkodobého ubytování v rodinném domě [redacted] na všech dostupných platformách k nabízení krátkodobého užívání, tj. internet, sociální síť, inzerce v tisku, na různých tabulích, v rozhlase, televizi apod.*
2. *Tato opatření budou provedena do 7 dní od doručení tohoto rozhodnutí,*

se vypouští, tj. zrušuje.

III. Podle ust. § 90 odst. 5 správního řádu se rozhodnutí Městského úřadu Turnov, stavebního úřadu, sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025, v částech nedotčených změnou provedenou výrokem I. a II. tohoto rozhodnutí,

p o t v r z u j e.

Účastník řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

- [redacted] nar. [redacted], trvale bytem [redacted]
[redacted]

Odůvodnění:

Rozhodnutím Městského úřadu Turnov, stavebního úřadu, sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025 bylo zakázáno užívání předmětné stavby na st.p.č. [redacted] a p.p.č. [redacted] v k.ú. [redacted], pro krátkodobou rekreaci s účelem vymezeným v oznámení o užívání stavby ze dne 25.11.2020 a současně podle ust. § 294 odst. 3 stavebního zákona stanovena další výše uvedená opatření, a to jejímu vlastníkov, kterým je [redacted] nar. [redacted].

Proti tomuto rozhodnutí podala odvolání osoba povinná - [redacted], nar. [redacted] (dále jen „odvolatelka“), ve kterém uvedla, že stavební úřad zaměnil pouhou nabídku nemovitosti za její faktické užívání. Skutečnost, že je stavba inzerována na webových platformách, sama o sobě neprokazuje, že by byla užívána v rozporu s oznámením o užívání stavby z r. 2020. Pro posouzení zákonnosti užívání je rozhodující reálný způsob provozu stavby, zejména zda je spojena s poskytováním služeb typických pro ubytovací zařízení. Tyto okolnosti však nebyly zjištěny ani vyhodnoceny, a závěr o závadném užívání tak postrádá skutkový základ. Odvolatelka dále zdůrazňuje, že krátkodobý pronájem nemovitosti nemusí automaticky znamenat změnu účelu užívání stavby. Pokud není spojen s poskytováním ubytovacích služeb, může se i nadále jednat o formu bydlení v souladu s účelem stavby. Právní posouzení provedené stavebním úřadem je proto podle odvolání neúplné a předčasné, neboť nevychází z individuálního posouzení konkrétního způsobu užívání. Za zásadní pochybení je považováno rovněž uložené opatření spočívající v zákazu inzerce nemovitosti v médiích. Takový zásah je podle odvolání nepřiměřený a překračuje zákonné pravomoci stavebního

úřadu, neboť stavební zákon neumožňuje plošně zakazovat veřejnou nabídku stavby bez prokázání přímé souvislosti mezi inzercí a závadným užíváním. Zákaz inzerce navíc může nepřipustně zasahovat do ústavně chráněných práv, zejména svobody projevu a podnikání. Celkově odvolání směřuje k závěru, že napadené rozhodnutí bylo vydáno bez dostatečně zjištěného skutkového stavu, bez individuálního posouzení povahy užívání stavby a s uložením nepřiměřených opatření, a proto je navrhováno jeho zrušení, případně vrácení věci správnímu orgánu prvního stupně k novému pojednání.

Ze spisového materiálu byly zjištěny tyto skutečnosti.

Stavební úřad zjistil, že rodinný dům na adrese [REDAKCE] je užíván v rozporu se stavebním zákonem, a to v rozporu s účelem vymezeným v oznámení o užívání stavby ze dne 25.11.2020 (stavební úpravy č.p. [REDAKCE], kterými vznikly v nemovitosti 3 byty). Ověřením na webových stránkách booking.com dne 18.7.2025 bylo zjištěno, že RD [REDAKCE] je nabízen ke krátkodobému ubytování např. na zmíněné internetové platformě. Kopie stránek s nabízenou nemovitostí je součástí spisu. Stavební úřad konstatoval, že povinný, tj. odvolatelka užívá rodinný dům ke krátkodobému pronájmu, což je v rozporu se stavebním zákonem.

Stavební úřad uloženým opatřením o zákazu užívání předmětné stavby zakázal nabízení krátkodobého ubytování na všech dostupných platformách sloužících k nabízení krátkodobého ubytování, tj. internet, sociální sítě, inzerce v tisku, na různých tabulích, v rozhlase, televizi apod. z důvodu zajištění užívání rodinného domu v souladu se stavebním zákonem, což bylo učiněno rozhodnutím sp. zn. SÚ/2345/25/ZAK, č. j. SÚ/25/2381/vSU ze dne 18.06.2025.

Proti tomuto usnesení bylo podáno odvolání, jak výše podrobněji popsáno, jakož i úkony stavebního úřadu provedené po jeho podání.

Stavební úřad neshledal, že jsou naplněny podmínky dle ust. § 87 správního řádu a následně písemností ze dne 15.05.2025 předal podané odvolání spolu se svým stanoviskem a se správním spisem věci odvolacímu orgánu k vyřízení, neboť sám nemohl o podaném odvolání rozhodnout.

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Bylo zjištěno, že odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu ust. § 81 odst. 1 a dále, že ve smyslu ust. § 83 správního řádu, bylo odvolání podáno včas a je proto přípustné a je možné o něm rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Odvolací orgán přezkoumal soulad odvoláním napadeného usnesení a řízení, které předcházelo jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného usnesení se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného usnesení s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

K věci samotné odvolací orgán uvádí následující.

Předmětná stavba je podle oznámení o užívání stavby ze dne 25. 11. 2020 (Ohlášení dokončení stavby) slouží k účelu jako rodinný dům, v němž stavebními úpravami vznikly tři byty. Účel užívání je tedy jednoznačně vymezen jako bydlení. Jak vyplývá ze spisového materiálu,

nemovitost je nabízena prostřednictvím platformy booking.com ke krátkodobému ubytování, přičemž tato skutečnost nebyla odvolatelkou popřena. Naopak z obsahu jejího odvolání plyne, že krátkodobé pronajímání probíhá, pouze je zpochybňováno jeho právní hodnocení.

Podle § 294 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, stavební úřad zakáže užívání stavby, je-li užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo s povoleným účelem užívání. Smyslem této úpravy je ochrana veřejného zájmu na tom, aby stavby byly užívány pouze k účelům, pro které byly povoleny, a aby nedocházelo k obcházení stavebního práva faktickým výkonem jiné činnosti.

Metodické stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj nazvané „*Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení*“ z listopadu 2022, aktualizovaná verze (dostupné na: [Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-urcenyh-pro-bydleni_listopad2022.pdf.aspx](#)) – dále jen „metodický výklad MMR“, k problematice krátkodobého ubytování prostřednictvím digitálních platforem výslovně uvádí, že je třeba rozlišovat mezi nájmem sloužícím k uspokojování bytové potřeby a poskytováním ubytovacích služeb. Krátkodobé, opakované a veřejně nabízené přechodné ubytování, které nesměřuje k uspokojování bytové potřeby konkrétní osoby, má povahu ubytovací služby, nikoli bydlení. Taková činnost je svou povahou odlišná od výkonu práva bydlet a představuje jiný účel užívání stavby.

Tento výklad byl potvrzen i judikaturou, zejména rozsudkem Městského soudu v Praze sp. zn. 10 A 74/2020 ze dne 19.08.2021, v němž soud dovodil, že krátkodobé poskytování ubytování prostřednictvím platformy Airbnb nenaplňuje znaky nájmu bytu za účelem bydlení, ale má charakter ubytovací služby. Rozhodujícími znaky jsou přechodnost pobytu, jeho krátkodobost, nabídka neurčitému okruhu osob a ekonomický charakter činnosti. Není přitom podstatné, zda jsou poskytovány další služby typu recepce či stravování; podstatný je faktický účel užívání prostoru.

Odvolatelka namítá, že stavební úřad vycházel pouze z inzerce nemovitosti. Odvolací orgán konstatuje, že v daném případě není osobou povinnou a správním orgánem sporu o tom, že krátkodobé pronajímání probíhá. Odvolatelka existenci této činnosti nezpochybňuje, naopak ji ve svém podání fakticky potvrzuje. Za této situace nebylo nutné dále dokazovat samotnou existenci krátkodobého ubytování nad rámec podkladů založených ve spise, např. prostřednictvím kontrolní prohlídky na místě – tu ani zákon nevyžaduje, jak tomu bylo podle právní úpravy již neúčinného stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, konkrétně v jeho ust. § 134. Současný stavební zákon č. 283/2021 Sb. takový postup nestanoví jako povinný. Podle § 294 odst. 1 a 3 stavebního zákona může stavební úřad rozhodnutím zakázat užívání stavby užívané v rozporu s povoleným účelem a současně uložit opatření k zajištění nápravy. Zákon neváže vydání tohoto rozhodnutí na předchozí provedení kontrolní prohlídky ani na předchozí výzvu k dobrovolnému ukončení užívání. Rozhodnutí o zákazu užívání tak může být prvním úkonem v řízení, pokud jsou pro něj splněny zákonné podmínky.

V projednávané věci byl skutkový stav dostatečně zjištěn, přičemž klíčová skutečnost – užívání stavby ke krátkodobému ubytování – nebyla sporná. Za této situace by provádění kontrolní prohlídky nepřineslo nové podstatné poznatky, neboť právní otázkou nebylo, zda se v domě nacházejí tři byty, ale k jakému účelu jsou fakticky užívány.

Odvolací orgán uvádí, že předmětná stavba je užívána k jinému účelu, než pro který byla povolena, že tento stav je nesporný, a že stavební úřad postupoval v souladu s § 294 stavebního

zákona. Námitky odvolatelky směřují především proti právnímu hodnocení věci, nikoli proti skutkovým zjištěním, přičemž toto právní hodnocení odpovídá jak metodickému výkladu MMR, tak ustálené judikatuře správních soudů.

K věci samotné odvolací orgán dále uvádí, že nad rámec podkladů předaných správním orgánem I. stupně ověřil ke dni vyhotovení tohoto rozhodnutí na veřejně přístupných internetových stránkách booking.com, že nabídka krátkodobého ubytování v rodinném domě na adrese [REDAKCE] je nadále aktivní a veřejně dostupná. Tato skutečnost potvrzuje, že závadný stav nebyl ke dni rozhodování odvolacího orgánu odstraněn a že činnost spočívající v nabízení krátkodobého ubytování trvá. Aktivní veřejná nabídka přechodného ubytování neurčitému okruhu osob představuje objektivní a průběžný projev užívání stavby k jinému účelu, než pro který byla povolena. Nejde o pouhý historický či nahodilý stav, ale o soustavnou činnost, která je navenek deklarována a směřuje k realizaci krátkodobých pobytů.

Skutečnost, že nabídka je i ke dni rozhodnutí odvolacího orgánu aktivní, současně potvrzuje, že nejde o hypotetickou či již ukončenou činnost, ale o trvající užívání stavby ke krátkodobému ubytování, jež je v rozporu s účelem vymezeným v oznámení o užívání stavby ze dne 25. 11. 2020. I z tohoto důvodu odvolací orgán neshledal důvod pro zásah do napadeného rozhodnutí a považuje jeho věcnou i právní správnost za plně odůvodněnou.

K výroku II., jímž byl vypuštěn původní výrok II. napadeného rozhodnutí, odvolací orgán uvádí následující.

Podle § 294 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, může stavební úřad současně se zákazem užívání uložit další opatření nezbytná k zajištění toho, aby stavba nebyla užívána v rozporu se zákonem. Smyslem tohoto ustanovení je umožnit efektivní vynutitelnost zákazu užívání stavby, tedy odstranit či zamezit takovým faktickým činnostem, které bezprostředně spočívají ve fyzickém užívání stavby v rozporu s jejím povoleným účelem.

Uvedené ustanovení je však nutno vykládat systematicky a v kontextu celého stavebního zákona. Pravomoc stavebního úřadu je vázána na regulaci staveb a jejich užívání, nikoli na obecnou regulaci podnikatelské činnosti či projevu vůle vlastníka navenek. Opatření podle ust. § 294 odst. 3 stavebního zákona musí být svou povahou přímo spojeno s užíváním stavby jako takové a musí být nezbytné k zajištění respektování zákazu užívání.

Zákaz inzerce nemovitosti na internetových platformách, v tisku či jiných médiích představuje zásah do sféry jednání vlastníka, který již přesahuje samotné užívání stavby. Inzerce sama o sobě nepředstavuje fyzické užívání stavby ani jeho realizaci; jde o právní jednání směřující navenek. Regulace takového jednání není předmětem stavebního práva a nelze ji bez dalšího podřadit pod pojem „další opatření“ ve smyslu § 294 odst. 3 stavebního zákona. Je na tom, kdo je adresátem zakazujícího opatření, aby s ohledem na něj zařídil své další záležitosti.

Odvolací orgán má za to, že vzhledem k povaze a následkům činnosti, která je výrokem I. zakázána, tedy užívání stavby k jinému než povolenému účelu, je samotný zákaz užívání podle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona dostatečným a přiměřeným prostředkem k ochraně veřejného zájmu. Další rozšiřování zásahu do sféry jednání vlastníka formou zákazu inzerce není pro dosažení účelu sledovaného stavebním zákonem nezbytné.

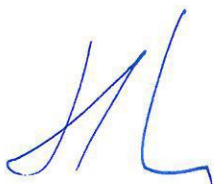
Odvolací orgán proto uzavírá, že postup stavebního úřadu v projednávané věci, jakož i právní závěry, k nimž dospěl ve vztahu k užívání předmětné stavby v rozporu s jejím povoleným

účelem, je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, i se zásadami činnosti správních orgánů podle správního řádu. Skutkový stav byl zjištěn v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí, právní posouzení věci odpovídá metodickému výkladu MMR i relevantní judikatuře správních soudů a výrok o zákazu užívání podle § 294 stavebního zákona je zákonný a věcně správný, proto bylo odvolání zamítnuto a rozhodnutí stavebního úřadu potvrzeno, resp. odvolací orgán přistoupil ke změně napadeného rozhodnutí toliko v tom rozsahu, že výrokem I. zpřesnil skutkovou podstatu skutečného užívání stavby, které se osobě povinné zakazuje a dále vypustil výrok II. rozhodnutí stavebního úřadu, jímž byla uložena další opatření podle ust. § 294 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě těchto skutečností bylo rozhodnuto, jak je výše uvedeno.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se nelze odvolat (ust. § 91 odst. 1 správního řádu).



Mgr. Zdeněk Hlušík
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu



Rozdělovník:

Obdrží (datová schránka):

- [redacted] [redacted] [redacted]
(IDDS: [redacted])

Dále obdrží (datová schránka):

- Městský úřad Turnov, stavební úřad, Ant. Dvořáka 335, 511 01 TURNOV 1;
(IDDS: vehbxe9)