Ministerstvo
pro místní rozvoj

17. 9. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Dostávají se ke mně rozporuplné informace, tak jsem se rozhodl obrátit s dotazem přímo. Vlastním nemovitost s kolaudačním rozhodnutím "Stavba pro rodinnou rekreaci".
Mohu tedy v této nemovitosti, spolu s vlastním rodinným užíváním, poskytovat ubytovací služby v souladu s pokyny poskytnutými Živnostenským úřadem?
(Živnostenský zákon č. 455/1991 Sb., kterým se provádí živnostenské činnosti ve zkolaudovaných stavbách, ve své definici uvádí:
"Obory činností pod číslem 55.
Spadá sem komplexní škála poskytováni ubytováni v těchto nemovitostech:
a) Provozování ubytovacích zařízení: Hotely, penziony, motely, kempy, ubytovny.
b) Ubytování v soukromí: Ubytování v bytových či rodinných domech a chatách
c) Doplňkové služby: U ubytováni s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) je povoleno podávání snídaní ubytovaným hostům".)
Je tedy právně jednoznačné, že ubytovací služby nemusí být poskytovány výhradně v ubytovacích zařízeních!
Některé stavební úřady ale jednoznačně vylučuji možnost využíváni všech takovýchto nemovitosti za "úplatu". (Pod pohrůžkou milionové pokuty.) Tedy zakazují podnikatelskou činnost povolenou živnostenským zákonem. (To nespadá do jejich kompetence a působnosti. Živnost a "užívání stavby" jsou dva naprosto odlišné právní pojmy. A definice "za úplatu" je termín ze Živnostenského zákona a nikoliv stavebnětechnický termín použitelný v odůvodněni "užívání stavby".) Odkazuji na Metodickou pomůcku
"Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách pro bydlení". V této metodice, ale "stavby pro rodinnou rekreaci" uvedeny nejsou? (Ty mají naprosto jiný "účel stavby" než byt!)
Je tedy zákaz užíváni objektu pro krátkodobé ubytování za úplatu ještě opatřením podle stavebního zákona, nebo už je fakticky zákazem podnikatelské činnosti regulované živnostenským zákonem?
Jak si tedy mám vyložit rozpor mezi zákonem č. 455/1991 Sb. a výkladem (nikoliv zněním) nového stavebního zákona uplatňovaného stavebními úřady?
A v této souvislosti jsem se Vás také chtěl zeptat, jestli jsou pravdivé a autentické internetové odkazy na tuto problematiku, které jsem obdržel:
jedná se o setkání se stavebními úřady ze dne 30. 6. 2026.
Před měsícem proběhlo online školení stavebních úřadů vedené ředitelkou odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj; v rámci kterého byly stavební úřady proškoleny, že ve stavbách prorodinnou rekreaci, je zákonné poskytovat ubytovací služby, a to i za úplatu. Záznam ze školení je k dispozici zde: https//www. youtube.com/watch?v=6p67mDhjTz8

Odpověď:

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž uvádíte,

že jste vlastníkem nemovitosti se způsobem využití „stavba pro rodinnou rekreaci“ a žádáte o poskytnutí informací k následujícím otázkám:

• zda lze v takové stavbě vedle jejího soukromého užívání poskytovat ubytovací služby na základě živnostenského oprávnění,
• zda je právně přípustné poskytovat krátkodobé ubytování za úplatu ve stavbách pro rodinnou rekreaci,
• jak vykládat vztah mezi právní úpravou živnostenského podnikání podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a požadavky stavebního práva na užívání staveb,
• zda zákaz krátkodobého ubytování za úplatu ve stavbě pro rodinnou rekreaci představuje opatření podle stavebního zákona, nebo omezení podnikatelské činnosti upravené živnostenským zákonem,
• jak hodnotit rozdílné výklady této problematiky uplatňované některými stavebními úřady, a zda jsou pravdivé informace o online školení stavebních úřadů konaném dne 30. června 2026, vedeném ředitelkou odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj, v jehož rámci mělo být uvedeno, že ve stavbách pro rodinnou rekreaci lze poskytovat ubytovací služby i za úplatu, včetně autenticity zveřejněného záznamu z tohoto školení.

K Vaší žádosti ministerstvo na základě stanoviska odboru stavebního řádu jako věcně příslušného útvaru uvádí, že podle § 230 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí a výhradně k účelu, který je v tomto rozhodnutí vymezen.

Podle § 13 písm. e) stavebního zákona se stavbou ubytovacího zařízení rozumí „stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci“.

Z uvedené právní úpravy vyplývá, že stavba pro rodinnou rekreaci není sama o sobě stavbou ubytovacího zařízení. Její užívání k rekreačním účelům, včetně krátkodobého pobytu osob, je proto třeba posuzovat s ohledem na konkrétní způsob užívání stavby a na účel, pro který byla povolena a zkolaudována. Rozhodující je především skutečný charakter činnosti vykonávané ve stavbě.

Pokud jsou ve stavbě pro rodinnou rekreaci poskytovány služby typické pro ubytovací zařízení, zejména služby hotelového nebo penzionového charakteru, jako jsou služby pokojové, stravovací, recepční, úklidové, společensko-zábavní či další související služby, může takové užívání svým charakterem naplňovat účel ubytovacího zařízení ve smyslu stavebního zákona. V takovém případě je nezbytné, aby účel užívání stavby odpovídal tomuto způsobu využití.

Pokud by měla být stavba pro rodinnou rekreaci fakticky provozována jako ubytovací zařízení, je nutné postupovat podle stavebního zákona a zajistit změnu účelu užívání stavby. Bez odpovídajícího povolení nelze stavbu užívat způsobem, který neodpovídá jejímu povolenému účelu.

Obecně platí, že užívání stavby v rozporu s účelem stanoveným v kolaudačním rozhodnutí představuje užívání stavby v rozporu se stavebním zákonem. Posouzení, zda je konkrétní stavba užívána v souladu s povoleným účelem, nicméně vždy závisí na individuálních skutkových okolnostech daného případu, jejichž hodnocení přísluší příslušnému stavebnímu úřadu v rámci výkonu jeho působnosti.