

Dotaz do právní poradny č. 19.

Dotaz na možnosti obrany SVJ v případech provozu živnosti (poskytování masážních služeb) v bytě některého člena SVJ.

V přízemním bytu č. 3 mají být poskytovány masážní služby, a to M.S., ten má služby nabízet na internetu a rovněž má uvádět sídlo provozovny na adrese SVJ. Záměrem SVJ je rekonstrukce přízemí, prováděná za účelem zvýšení bezpečnosti v domě, činnost prováděná v bytě je proto v rozporu s tímto záměrem.

Z výpisu z katastru nemovitostí jsem zjistil, že u jednotky č. 3 je jako typ využití uveden byt. Ze živnostenského výpisu jsem zjistil, že M.V. má živnostenské oprávnění na Masérské, rekondiční a regenerační služby.

Ze stránek uvedených v letáku jsem zjistil, že jako provozovna k masérským službám je uváděno sídlo SVJ, s provozními hodinami Po – Ne od 9,00 do 00,00 hodin.

Současný stav prohlášení vlastníka budovy je tedy takový, že jednotka č. 3 je byt.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky sou upraveny ve Stanovách SVJ a dále v obecně závazných právních předpisech.

Podle čl. IX. odst. 2 písm. b) **Stanov SVJ** je člen společenství povinen řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení a dle písm. h) cit. čl. Stanov, zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv

Podle § 2 písm. b) a c) **zák. č. 72/1994 Sb.** se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu

Podle § 11 odst. 5 cit. zák., k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby (s odkazem na příslušná ustanovení stavebního zákona) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Podle § 14 cit. zák., zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků naříditi prodej jednotky.

Podle § 2 **živnostenského zákona** je živností soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.

Podle § 17 odst. 1 cit. zákona se provozovnou se pro účely tohoto zákona rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Dle odst. 3 cit. ust. může být živnost provozována ve více

provozovných, pokud k nim podnikatel má vlastnické nebo užívací právo. Na žádost živnostenského úřadu je podnikatel povinen prokázat vlastnické nebo užívací právo k objektům nebo místnostem provozovny. Je-li provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka. Podnikatel je povinen zahájení a ukončení provozování živnosti v provozovně oznámit předem živnostenskému úřadu. Dle odst. 4 cit. ust. je podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů (s odkazem na stavební zákon) a byla řádně označena. Ve smyslu odst. 7 a 8 cit. ust. musí být provozovna rovněž viditelně označena obchodní firmou a provozními hodinami.

Podle § 126 odst. 1 **stavebního zákona** lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.

Ve smyslu odst. 2 cit. ust. je změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

Podle § 127 odst. 1 cit. zák. stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby na základě oznámení osoby, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby.

Ve smyslu § 109 písm. g) cit. zák. je účastníkem řízení společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku

Z výše uvedeného je tedy zřejmé:

- jednotka č. 3 je bytem = místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,
- v jednotce je provozována živnost = soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku,
- byt není užíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím.

Provozovna není zřejmě nahlášena u živnostenského úřadu, neboť u podnikatele provádějícího masérské služby, ani u vlastníka bytu, není v živnostenském rejstříku nahlášena. Tím dochází k porušování živnostenského zákona.

Stavba je využívána v rozporu s kolaudačním stavem, tj. k jinému účelu než k bydlení. Tím dochází k porušování stavebního zákona.

Vlastník jednotky umožnil nájemci (pokud se tedy o nájemce skutečně jedná nebo pokud nájemce jedná v rozporu s nájemní smlouvou), aby byt užíval v rozporu s kolaudačním stavem.

Ke změně způsobu užívání stavby (rekolaudace z bytového na nebytový prostor) nedošlo a zřejmě by se tak ani nestalo, neboť by s tím museli souhlasit všichni vlastníci jednotek v domě.

Některé živnosti lze však vykonávat i v bytě, přiměřeně povaze a určení, se souhlasem vlastníka, tedy jejich výkon nemusí být nutně brán jako porušování zákona. V tomto případě má však provoz spojený s provozováním živnosti zjevný vliv na užívání společných částí domu a služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytů (množstevní klientela, návštěvní hodiny i v nočních hodinách, rozsah poskytovaných služeb – včetně sprchování klientů).

Ve věci lze doporučit:

Oznámit vlastníku jednotky, že byt není užíván v souladu s kolaudačním stavem, tento stav ruší ostatní vlastníky jednotek v domě (zvýšený provoz ve společných částech domu, snížení bezpečnosti v domě, pochybnosti o dodržování hygienických předpisů) a vyzvat vlastníka, aby tento závadný stav ukončil. Povinností vlastníka je užívat byt v souladu s kolaudačním stavem, hygienickými předpisy a společné prostory podle rozhodnutí orgánů SVJ. V případě, že by nechtěl tento závadný stav ukončit, upozornit ho na možnost postupu dle § 14 zák. č. 72/1994 Sb.

Oznámit nájemci, že v jednotce č. 3 a v domě vykonává činnost, která je neslučitelná s kolaudačním stavem jednotky a pravidly pro užívání jednotek v domě. Povinností živnostníka je dodržování živnostenského zákona a ostatních právních předpisů, včetně hygienických norem. V případě, že by nechtěl tento závadný stav ukončit, upozornit ho na možnost oznámení jeho počínání příslušnému živnostenskému úřadu.

Pro případ dalšího sporu, necht' jsou zajištěny důkazy ohledně podnikání v bytě č. 3 – tj. nápisy na zvoncích, cedulky, kopie internetových stránek apod.

Mgr. Václav Vondrášek