

- dle rozdělovníku -

Archiv: spisy Žižkov, č. p. 2328  
Spis. značka: S UMCP3 443258/2021/3  
Značka: OV/2279/21/Man - rozh.  
Číslo jednací: UMCP3 028664/2022

V Praze dne: 24.1.2022  
Vyřizuje: Mgr. Radka Mandátová  
Tel.: 222 116 505  
E-mail: [mandatova.radka@praha3.cz](mailto:mandatova.radka@praha3.cz)

## Rozhodnutí

### Výroková část:

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako stavební úřad podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), ust. § 32 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k projednávání přestupků podle ust. § 182 stavebního zákona a místně příslušný dle ust. § 62 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů, **rozhodl** v souladu s ust. § 93 a násl. zákona č. 250/2016 Sb. o řízení vedeném podle zákona č. 250/2016 Sb. pod sp. zn. S UMCP3 443258/2021 **takto**:

- I. Účastník řízení dle ust. § 68 písm. a) zákona č. 250/2016 Sb. – společnost **LANCZ REALITY s.r.o., IČ: 27612562, se sídlem Malešická 2823/20a, Žižkov, 130 00 Praha 3** (dále také jen „obviněná“) **se uznává vinnou** ze spáchání přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, kterého se jmenovaná právnická osoba dopustila tím, že v rozporu s ust. § 126 odst. 1 stavebního zákona umožnila jiným osobám užívání částí stavby č. p. 2823 na pozemku parc. č. 4450/22, k. ú. Žižkov (dále také jen „stavba“), jejíž je obviněná vlastníkem, v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí vydaném zdejší stavební úřadem pod zn.: 14786/99/OS/1520/Kab ze dne 24.5.1999, a to takto:
  1. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (při pohledu z ulice Malešická je prostor situován v pravém rohu stavby), jako **prodejný potravin s možností konzumace**, označení „Cukrárna Cukrkandl“, provozovatel – Petr Kreisinger, IČ: 48628549, sídlo: 543 52, Strážné 6, v období **od 20.4.2021 do listopadu 2021**,
  2. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (při pohledu z ulice Malešická v levé části stavby) k **provádění oprav silničních vozidel**, k výrobě motorových a přípojných vozidel a karosérií a údržbě motorových vozidel a jejich příslušenství, provozovatel – AIR PNEUSERVIS PRAHA s.r.o., IČ: 02207524, sídlo: Malešická 2823/20a, Žižkov, 130 00 Praha 3, v období **od 1.5.2017 do listopadu 2021**,
  3. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (při pohledu z ulice Malešická v levé části stavby) k **provádění instalací autofólií**, označení „KF VISION“, provozovatel – Tomáš Krejčík, IČ: 01373919, sídlo: Podělusy ev. č. 65, 257 41, Týnec nad Sázavou, v období **od 3.6.2015 do listopadu 2021**,
  4. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (při pohledu z ulice Malešická v levé části stavby) k **provádění údržby motorových vozidel** a provozování sběrného místa zpětného odběru pneumatik, provozovatel – Autocentrum Kalfas s.r.o. IČ: 29135516, sídlo: Praha, Malešická 2823/20a, PSČ 13000, v období **od 1.4.2015 do listopadu 2021**,

5. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (při pohledu z ulice Malešická v levé části stavby) k **provádění údržby motorových vozidel**, označení „Autosklo Kalfas“, provozovatel – Tomáš Kalfas, IČ: 46374515, sídlo: Františka Macháčka 1461, 282 01, Český Brod, v období **od 1.4.2015 do listopadu 2021**,
6. umožnění užívání prostoru v 1. nadzemním podlaží stavby (vstup ze zadní části stavby) k **výrobě čalouněného nábytku**, provozovatel – Lukáš Wittner, IČ: 07501099, sídlo: Blatovská 2302/7, 100 00, Praha 10 – Strašnice, v období **od 1.12.2018 do listopadu 2021**.

Výše uvedeným kolaudačním rozhodnutím vydaným zdejším stavebním úřadem pod zn.: 14786/99/OS/1520/Kab ze dne 24.5.1999, které nabylo právní moci dne 10.7.1999, byl vymezen účel užívání řešené stavby jako skladová a prodejní hala s vestavbou kanceláří.

- II. Za spáchání výše uvedeného přestupku se obviněné ukládá podle ust. § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona ve spojení s ust. § 46 zákona č. 250/2016 Sb.

**pokuta ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisíckorunčeských).**

- III. Podle ust. § 95 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění pozdějších předpisů, se obviněné ukládá povinnost **nahradiť náklady řízení paušální částkou ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských).**

Uloženou pokutu i uloženou náhradu nákladů řízení je obviněná povinna uhradit **ve lhůtě 30 dnů** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Městské části Praha 3 vedený u České spořitelny, a.s., Praha 3, číslo účtu: 000019-2000781379/0800, variabilní symbol: 2210025966.

## **Odůvodnění:**

Správní řízení pro podezření ze spáchání přestupku podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, konkrétně přestupku podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, bylo zahájeno oznámením Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby (dále také jen „stavební úřad“) č. j. UMCP3 443308/2021 ze dne 22.11.2021 které bylo obviněné, společnosti LANCZ REALITY s.r.o., IČ: 27612562, se sídlem Malešická 2823/20a, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále také jen „obviněná“), doručeno prostřednictvím datové schránky dne 26.11.2021.

Podkladem pro zahájení řízení byly skutečnosti známé stavebnímu úřadu z jeho úřední činnosti. Stavební úřad obdržel podání týkající se užívání stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí v rozporu s povoleným účelem užívání. Stavební úřad posoudil podání dle jeho obsahu jako podnět k zahájení řízení dle ust. § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Aby byla dodržena zásada materiální pravdy, tak jak je zakotvena v ust. § 3 správního řádu, tzn. aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad úkonů správního orgánu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, vyzval stavební úřad svým opatřením č. j. UMCP3 330249/2021 ze dne 6.9.2021 v souladu s ust. § 133 odst. 4 stavebního zákona obviněnou jako vlastníka stavby k účasti na kontrolní prohlídce stavby, která byla svolána na 23.9.2021. Účelem kontrolní prohlídky bylo zjištění skutečností rozhodných pro posouzení důvodnosti zahájení správního řízení, tj. ověření informací obsažených ve výše uvedeném podání. Stavební úřad sledoval provedením kontrolní prohlídky veřejný zájem, tak jak je upraven v ust. § 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, tj. požadavek, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu.

Dne 23.9.2021 provedl stavební úřad v souladu s ust. §§ 133 a 134 stavebního zákona kontrolní prohlídku stavby za účasti zplnomocněného zástupce obviněné [REDAKCE]. V rámci kontrolní

prohlídky bylo zjištěno, že části stavby jsou užívány v rozporu s povoleným účelem užívání, a to takovým způsobem, jak je specifikováno ve výroku I. tohoto rozhodnutí výše.

V návaznosti na zjištění učiněná v rámci výše uvedené kontrolní prohlídky vyzval stavební úřad svým opatřením č. j. UMCP3 396870/2021 ze dne 18.10.2021 obviněnou k bezodkladnému ukončení nepovoleného způsobu užívání stavby, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy. Výzva k ukončení nepovoleného způsobu užívání stavby byla obviněné doručena do datové schránky dne 18.10.2021. Obviněná požádala svým podáním ze dne 11.11.2021, č. j. UMCP3 430157/2021, o prodloužení lhůty k ukončení nepovoleného způsobu užívání do 31.12.2021. Svoji žádost odůvodnila tak, že má se současnými nájemci uzavřené nájemní smlouvy a potřebuje více času na ukončení a vypovězení smluv, a že nájemci potřebují více času na pronajmutí jiných prostor pro provozovny a na přestěhování. Stavební úřad zdůvodnění akceptoval, žádosti vyhověl a usnesením č. j. UMCP3 438526/2021 ze dne 18.11.2021 prodloužil na základě žádosti lhůtu k provedení úkonu do 31.12.2021.

Stavební zákon v ust. § 126 odst. 1 a 2 uvádí, že *1) Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. (2) 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, nebo změna doby trvání dočasné stavby nebo změna dočasné stavby na stavbu trvalou, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Dle § 2 odst. 3 stavebního zákona Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dle § 2 odst. 4 stavebního zákona Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*

Výše uvedené skutečnosti stavebnímu úřadu známé z jeho úřední činnosti vyhodnotil správní orgán jako důvodné podezření ze spáchání přestupku naplňujícího skutkovou podstatu ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona.

Podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona se právnícká osoba dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě.

Podle ust. § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona lze za přestupek dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona uložit pokutu do 500.000,- Kč.

V oznámení o zahájení řízení o přestupku č. j. UMCP3 443308/2021 ze dne 22.11.2021 byla obviněná dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě do 13.12.2021. Dále byla obviněná poučena o právu požádat správní orgán o nařízení ústního jednání. Obviněná nepožádala správní orgán o nařízení ústního jednání, ani nepodala vyjádření.

Při vydání tohoto rozhodnutí vycházel správní orgán z poznatků získaných ze své úřední činnosti (myšleno hlavně z poznatků získaných v rámci stavebního dozoru), a dále z listinných důkazních prostředků, které jsou součástí správního spisu.

Po pečlivém zhodnocení všech důkazů jednotlivě i ve vzájemných souvislostech dospěl správní orgán k závěru, že obviněná svým jednáním naplnila všechny zákonem presumované znaky skutkové podstaty přestupku dle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Při svém rozhodování se správní orgán předně řídil platnou legislativní úpravou na úseku územního plánování a stavebního řádu a při její aplikaci a při hodnocení podkladů rozhodnutí se opíral o následující úvahy.

Aby správní orgán mohl protiprávní jednání obviněné, jak se uvádí výše, kvalifikovat jako přestupek, musí být kromě formálních znaků přestupku naplněna i jeho materiální stránka. V tomto smyslu správní orgán zkoumal, zda a v jaké míře obviněná svým deliktním jednáním zasáhla (tzn. porušila nebo ohrozila) veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem, čili jestli její konání nabyvá určitého (alespoň zcela nepatrného) stupně společenské škodlivosti ve vztahu k porušeným povinnostem stanoveným stavebním zákonem na ochranu jim odpovídajících společenských hodnot. Nejobecněji vyjádřeno, protiprávní jednání (porušování zákonných povinností) ohrožuje nebo porušuje zájmy společnosti. Primárním celospolečenským zájmem zcela zjevně je zájem na respektování platného právního řádu a dodržování obecně závazných pravidel chování, stanovených právními předpisy. Na úseku územního plánování a stavebního řádu takové závazné normy chování upravuje stavební zákon. Už jen samotná skutečnost, že stavební zákon reguluje a definuje určité vzory chování, znamená, že se nejedná o nějaké bezvýznamné a samoučelné zásady, ale právě naopak, že se jedná o takové standardy chování, na jejichž dodržování má společnost eminentní zájem s tím, že respektování stanovených normativů je vynutitelné zákonem stanovenými prostředky (mj. i ukládáním sankcí). Právní povinnosti vymezené ve stavebním zákoně jsou stanoveny mj. na ochranu veřejných zájmů, které jsou pro účely stavebního zákona jako celku blíže specifikovány v ust. § 132 odst. 3 stavebního zákona. Prostřednictvím požadavků dle § 132 odst. 3 stavebního zákona je chráněno ať již přímo, nebo zprostředkovaně široké spektrum společenských zájmů a v případě jejich nedodržení nejde jen o formální porušení administrativního pořádku.

Skutečnost, že v případě přestupku uvedeného ve výroku I. tohoto rozhodnutí, tj. přestupku dle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, není dolní hranice pokuty stavebním zákonem vůbec stanovena, nasvědčuje úmyslu zákonodárce postihovat i jednání zcela nepatrné míry společenské škodlivosti, pakliže splňuje znaky stanovené zákonem.

Po posouzení všech relevantních skutečností a s odkazem na výše uvedené úvahy správního orgánu správní orgán s jistotou konstatuje, že míra společenské nebezpečnosti podmiňující trestnost přestupku je bezpochyby naplněna, když zájem chráněný stavebním zákonem byl jednáním obviněné porušen, event. ohrožen, a to v míře vyšší než jen nepatrné (tedy požadavek upravený v § 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu). Správní orgán je toho názoru, že jakékoliv okolnosti, které by vylučovaly trestnost jednání, v daném případě nenastaly. Skutečnosti správním orgánem zjištěné jednoznačně hovoří o tom, že obviněná se přestupku, kvalifikovaného ve výroku I. tohoto rozhodnutí, dopustila.

Správní orgán věc posoudil a dospěl k závěru, že se obviněná přestupku, kvalifikovaného ve výroku I. tohoto rozhodnutí, dopustila, a že je obviněná odpovědná za spáchání přestupku plně a nemůže se odpovědnosti za něj zprostit. Odpovědnost právnických osob za přestupek je konstruována jako objektivní odpovědnost, tzn. přestupkem je protiprávní jednání, v zákoně jako přestupek výslovně označené, bez ohledu na zavinění.

Obviněná svým jednáním, specifikovaným ve výroku I. výše, tedy tím, že umožnila jiným osobám užívání stavby v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, naplnila všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, tj. jde o skutek, mající znaky uvedené ve stavebním zákoně, jednáním obviněné byl porušen zájem společnosti, a to veřejný zájem upravený v ust. § 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona – *požadavek, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu*.

Dále se správní orgán zabýval otázkou uložení sankce. Pokud jde o konkrétní druh sankce, uložil správní orgán pokutu, protože jiný druh sankce stavební zákon nepřipouští. Vzhledem k tomu, že obviněná svým jednáním spočívajícím v umožnění užívání stavby jiným osobám v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí naplnila skutkovou podstatu přestupku, který je obecně považován za závažný, nemohl správní orgán tolerovat porušení či ohrožení zákonem chráněného zájmu, a proto také přistoupil k uložení pokuty ve výši uvedené ve výroku II. tohoto rozhodnutí.

V souladu s ust. § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona se za přestupek dle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona uloží pokuta do 500.000,- Kč. Správní orgán tedy rozhodoval o uložení sankce v zákonném rozpětí od 0 do 500.000,- Kč.

Správní orgán se při svých úvahách o konkrétní výměře sankce opíral o platnou legislativu, zejména ust. § 37 zákona č. 250/2016 Sb. Elementárním kritériem, ke kterému musí správní orgán při určení výše sankce přihlídnout, je závažnost přestupku. Obecně lze závažnost protiprávního jednání, resp. jeho společenskou škodlivost, odvodit mj. i z horní hranice zákonné sazby pro uložení pokuty. Z hlediska maximální možné výše pokuty počítá stavební zákon se čtyřmi skupinami přestupků na úseku územního plánování a stavebního řádu, a to se skupinou přestupků s výší pokuty do 2.000.000,- Kč, se skupinou přestupků s výší pokuty do 1.000.000,- Kč, se skupinou přestupků s výší pokuty do 500.000,- Kč a se skupinou přestupků s výší pokuty do 200.000,- Kč. Z tohoto úhlu pohledu lze podle názoru správního orgánu považovat přestupek dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, za který se dle ust. § 178 odst. 3 písm. c) citovaného zákona uloží pokuta do 500.000,- Kč, za přestupek vykazující známky společenské škodlivosti vyšší než jen malé.

Běžně se do úvahy o konečné výši pokuty výrazně promítá i způsob spáchání přestupku, když obecně platí, že protiprávní jednání spáchané aktivním konáním je mnohem závažnější formou nezákonné činnosti, která pokutu zvyšuje, než opomenutí konání. Nicméně v řešeném případě způsob spáchání přestupku při určování výše pokuty není relevantní, protože přestupek podle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona nemohla obviněná spáchat jinak, nežli aktivním konáním, a proto také způsob spáchání přestupku v konkrétním případě správní orgán nepřičetl ani k tíži, ani ku prospěchu obviněné.

Správní orgán v řešeném případě zohlednil jako polehčující skutečnost svědčící ve prospěch obviněné to, že jednalo se o první přestupek podle stavebního zákona, jehož se obviněná v obvodu správní působnosti zdejšího stavebního úřadu dopustila. Dále stavební úřad ve prospěch obviněné zohlednil skutečnost, že obviněná odstranila zjištěný závadný stav, tj. zajistila, aby byl ukončen nepovolený způsob užívání stavby. Tuto skutečnost ověřil stavební úřad dne 7.1.2022.

Ve snaze, aby uložená pokuta byla přiměřená a zároveň, aby neměla pro obviněnou likvidační charakter, správní orgán zjišťoval majetkové poměry obviněné. Správní orgán ověřil na [www.justice.cz](http://www.justice.cz), že obviněná není v úpadku, proti obviněné není vedeno insolvenční řízení (ověřeno na <https://isir.justice.cz>), a proto má správní orgán za to, že obviněná není v druhotné platební neschopnosti a je schopna své závazky řádně a včas plnit. Správní orgán při stanovení výše pokuty zohlednil (ve prospěch obviněné) skutečnost, jemu známou z úřední činnosti, a to, že je proti obviněné vedeno exekuční řízení ve věci prodeje řešené stavby.

Správní orgán posoudil všechny zjištěné skutečnosti jednotlivě a ve vzájemných souvislostech a vzal je v úvahu, když se rozhodl uložit obviněné správní trest – pokutu ve výši uvedené ve výroku II. tohoto rozhodnutí, tj. ve výši 2 % z maximální možné výše pokuty za přestupek dle ust. § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, tedy v dolní polovině zákonem stanoveného rozpětí. Správní orgán považuje pokutu uloženou ve výši uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí za odpovídající povaze a závažnosti spáchaného přestupku, a současně také odpovídající represivnímu a preventivnímu účinku, který má uložená pokuta plnit. Jedním z úkolů správního orgánu je za pomoci dostupných právních prostředků (mj. i prostřednictvím ukládání pokut) minimalizovat protiprávní jednání osob. Aby pokuta splnila svoji represivní funkci, musí být finanční postih v majetkové sféře obviněné znatelný. V opačném případě by postih postrádal smysl.

Důvody pro upuštění od uložení správního trestu ve smyslu § 43 zákona č. 250/2016 Sb. nebyly vzhledem ke společenské škodlivosti protiprávního jednání obviněné shledány. Rovněž nebyly shledány důvody zániku odpovědnosti za přestupek ve smyslu § 29 zákona č. 250/2016 Sb.

Při rozhodnutí o uložení povinnosti uhradit náklady řízení správní orgán vycházel z ust. § 95 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., který správnímu orgánu ukládá uložit obviněnému, který byl uznán vinným, náklady řízení paušální částkou, a z ust. § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., podle kterého paušální částka nákladů správního řízení, které účastník vyvolal porušením své právní povinnosti, činí 1.000,- Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1, podáním u Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, Seifertova 51, 130 00 Praha 3.

**Ing. Václav Tětek**  
vedoucí odboru výstavby

#### **Rozdělovník:**

Účastník řízení dle ust. § 68 písm. a) zákona č. 250/2016 Sb. – obviněná – do vlastních rukou /*datovou schránkou*/:

1. LANCZ REALITY s.r.o., IČ: 27612562, IDDS: w3ahpwx, Malešická 2823/20a, 130 00 Praha 3,

Na vědomí:

2. Úřad městské části Praha 3, odbor ekonomický, Lipanská 11, 130 00 Praha 3 /*po nabytí právní moci rozhodnutí*/

**Variabilní symbol: 2210025966,**

Co:

3. spisy Žižkov, č. p. 2823,  
4. referent.