



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců JUDr. Markéty Fialové a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobkyně: **J. V. s. r. o.**, IČO X
sídlem 4. k. 353, X V.
zastoupená advokátem JUDr. Ing. Ivanem Pavelkou, Ph.D.
sídlem nám. T. G. Masaryka 2433, 760 01 Zlín

proti
žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

za účasti: **J. K.**, IČO X
sídlem M. U. 440, X V.
zastoupený advokátem Mgr. Markem Bukovským
sídlem Na Příkopě 814, 755 01 Vsetín

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 2. 2022, č. j. KUZL 9739/2022, ve věci změny užívání stavby,

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 14. 2. 2022, č. j. KUZL 9739/2022 **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení 28 684 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně advokáta JUDr. Ing. Ivana Pavelky, Ph.D., sídlem nám. T. G. Masaryka 2433, 760 01 Zlín.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

A. Vymezení věci a obsahu podání

1. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Vsetín ze dne 23. 9. 2021, č. j. MUVS-S 10430/2021/OÚPSŘD-330/Ev-19, jímž byla podle § 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, povolena změna užívání stavby nacházející se na pozemku parc. č. X, k. ú. a obec V. (dále jen „stavba pro výrobu“), a to z 2směnného na 3směnný provoz výroby plastových dílů vstřikováním včetně montáže a kompletace. Stavba pro výrobu je ve vlastnictví J. K. a Ing. J. F. (stavebníci). Žalobkyně na bezprostředně sousedícím pozemku parc. č. XA vlastní stavbu, v níž provozuje hotel (dále jen „hotel žalobkyně“). Žalobkyně dále vlastní pozemek parc. č. XB, který obklopuje jak hotel žalobkyně, tak stavbu pro výrobu a jinak než přes tento pozemek se ke stavbě pro výrobu dostat nelze.
2. Jelikož žalobkyně v řízení neuspěla se svým odvoláním, domáhala se žalobou zrušení napadeného rozhodnutí. Pro lepší přehlednost odůvodnění se soud zabýval námitkami v následujícím pořadí:
 - Záměr není souladný s Územním plánem města V. (dále jen „ÚP V.“). Argumentace žalovaného, že záměr odpovídá hlavnímu způsobu využití stanovenému ÚP V. nemůže obstát, protože stavba žalobkyně byla stavebním úřadem nejprve v roce 2015 zkolaudována jako „pohotovostní a služební byty“ a následně v roce 2016 jako hotelové ubytování s restaurací, do něhož žalobkyně investovala značné částky. Žalobkyně proto legitimně očekávala, že nebude v daném místě schvalován další záměr, který by odporoval stanovenému využití její stavby.
 - Žalovaný dospěl k nesprávnému závěru, že se neaplikuje nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 305/2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS (dále jen „nařízení č. 305/2011“). Skutečnost, že nedojde ke změně dokončené stavby, ale pouze ke změně časové náročnosti výroby, aplikaci tohoto nařízení nevylučuje. Ze znaleckého posudku T. a z. ú. P., s. p. a soudního znalce Ing. P. R., Ph.D. (dále jen „posudek znalce“), vyplývá, že nebude dodržen požadavek č. 5 uvedený v příloze 1 uvedeného nařízení.
 - Hotel provozovaný žalobkyní je akusticky chráněným prostorem ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně veřejného zdraví“), neboť jde o funkčně obdobnou stavbu jako jsou stavby pro bydlení. Hotel je tvořen zejména pobytovými místnostmi ve smyslu § 3 písm. j) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Účelem hotelů je krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé ubytování hostů, kteří v hotelech fakticky bydlí a mají právo na ochranu před hlukem. Navíc je stavebnímu úřadu známo, že v hotelu žalobkyně někteří hosté bydlí trvale, protože jsou zde přihlášeni k trvalému pobytu a platí místní poplatek za odpady. Z posudku znalce vyplývá, že akustická studie, jež je součástí spisu, je vadná.
 - Je nesprávný názor žalovaného, že zajištění přístupu je irelevantní, protože dochází jen k rozšíření provozu. Stavba pro výrobu by bez zabezpečení přístupu nemohla být zkolaudována, tudíž bez zajištění přístupu nemůže být ani změněn účel užívání. Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 5. 2021, č. j. 16 Co 225/2020-138, jímž bylo žalobkyni uloženo, aby se zdržela v rušení držby stavebníků spočívající v právu chůze a jízdy motorovými vozidly přes pozemek zajišťující přístup ke stavbě pro výrobu, není pro zajištění přístupu dostačující, neboť žalovaný věděl, že právní mocí rozsudku Okresního

soudu ve Vsetíně ze dne 20. 8. 2021, č. j. 20 C 92/2020-163, uvedené usnesení pozbude účinnosti. Žalobkyně v průběhu řízení doložila, že nájemní vztah, na jehož základě měli stavebníci přístup ke stavbě pro výrobu, skončil. Navíc se uvedené usnesení krajského soudu vztahuje pouze na J. K., nikoliv Ing. J. F., který ani nepodal žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu.

- Žalovaný zřetelně neporozuměl odvolací námitce rozporu záměru s § 14 vyhlášky MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, neboť při jejím vypořádání odkázal na vyjádření orgánů ochrany veřejného zdraví, ač se k měl k této otázce vyjádřit stavební úřad. Dle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. musí stavba zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách. Vzduchová neprůzvučnost obvodových plášťů budov, stěn, příček a stropů mezi místnostmi je dle odst. 3 téhož ustanovení dána normovými hodnotami a rovněž požadovaná kročejová neprůzvučnost stropních konstrukcí s podlahami je dána normovými hodnotami. Z normy ČSN 73 0532:2021 vyplývá, že hlukový limit pro hotely existuje. V této normě je uvedeno, že vysoké požadavky na obvodové pláště jsou obtížně dosažitelné a pokud připustíme, že v noci bude hotel exponován vyšší hladinou hluku [např. 67 dB (LAeq,1h)], což při otevřených oknech vzhledem k blízkosti stavby pro výrobu nelze vyloučit, tak by musela být neprůzvučnost obvodového pláště extrémně vysoká, resp. nedosažitelná. Z posudku znalce vyplývá, že v případě změny v užívání z 2směnného na 3směnný provoz byl § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb. porušen. V řízení nebyl dosud předložen žádný důkaz o tom, zda stavba pro výrobu bude po změně provozního charakteru i nadále splňovat požadavky § 14 odst. 1 předmětné vyhlášky.
- Žalovaný ignoroval, že pro úroveň rušivého světla z fasády existuje norma ČSN EN 12464-2, která je závazná na základě § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Ministerstvo zdravotnictví při přezkumu závazného stanoviska správně dospělo k závěru, že tato otázka spadá do působnosti stavebních úřadů. Žalovaný ale na svou povinnost posoudit úroveň rušivého světla z fasády při nočním provozu stavby pro výrobu rezignoval a namísto toho konstatoval, že žalobkyně neuvedla, jak se osvětlení nepřiměřeně dotkne jejich práv nad míru přiměřenou poměrům s ohledem na plochu, ve které se hotel nachází. Žalobkyně ale v řízení uvedla, že v jejím hotelu spí hotelové hosté a že lidé mají nastavené biorytmy, které může nadbytek světla v místnostech při spánku narušit. Odkaz žalovaného na vertikální žaluzie nainstalované na oknech stavby problém neřeší. Prostupnost světla skrze textilní žaluzie je vysoká, a navíc vlastníci stavby pro výrobu nemají v žádném rozhodnutí stanovenou povinnost tyto žaluzie vůbec mít, resp. je užívat. Z posudku znalce vyplývá, že pro posouzení splnění hodnot stanovených normou ČSN EN 12464-2 je nutné provést jasovou analýzu. Nic takového v řízení nebylo provedeno a příslušné výpočty nejsou součástí ani projektové dokumentace.
- V důsledku povolení noční výroby a s tím spojených imisí (hluk, světlo) dojde k vypovídání nájemních smluv ze strany osob ubytovaných v hotelu a k zásadnímu poklesu jeho hodnoty. Je nepřijatelné, aby žalovaný k této námitce uvedl, že žalobkyně tato tvrzení v řízení nijak neprokázala. Je totiž nepochybné, že noční provoz bude mít na chod hotelu, který je vzdálen od stavby pro výrobu jen několik metrů, značně negativní vliv.

3. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout a zopakoval své argumenty uvedené v napadeném rozhodnutí, které soud pro přehlednost zmíní v hodnotící části rozsudku.
4. Žalobkyně v dalších podáních nad rámec již uvedeného dodala, že prokazuje-li posudek znalce, že hluk z nočního provozu stavby pro výrobu neumožní hotelovým hostům poklidně spát, není třeba dále prokazovat snížení hodnoty jejího hotelu. To je totiž logickým důsledkem toho, že pokud nebudou mít zajištěn klidný spánek, nebudou se v hotelu chtít dále ubytovávat. Problém je též ve světelných imisích, a to nejen ze samotné výroby, ale též z nákladních vozidel, která budou ke stavbě pro výrobu jezdit. Ohledně hlukových a světelných imisí se žalovaný nesprávně zaštilil stanovisky orgánů ochrany veřejného zdraví, ač je měl posoudit sám.
5. Stavebník (osoba zúčastněná na řízení) navrhl žalobu zamítnout. Uvedl, že se hotel žalobkyně nenachází v klidové zóně, nýbrž ve výrobním areálu, navíc blízko velmi frekventované silnice. Žalobkyně nadřazuje svůj tvrzený zájem (legitimní očekávání) nad práva ostatních subjektů. Stavebník naopak předpokládal, že ve stavbě pro výrobu bude moci vyrábět a skladovat, přičemž z ÚP Vsetín nevyplývá jakékoli časové omezování. Jeho výroba navíc není nijak hlučná. V areálu se nachází i jiné výrobní podniky, např. vyrábějící obráběcí stroje. Jelikož posudek znalce nebyl součástí správního spisu, nelze k němu v soudním řízení přihlížet. Znalec neprovedl šetření ani měření na místě samém, proto je jeho posudek nepřesvědčivý, neúplný a neobjektivní. Snaha žalobkyně označit svůj hotel za stavbu funkčně obdobnou stavbám uvedeným v § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví je naprosto nemístná a je zcela v rozporu s důkazy provedenými ve stavebním řízení, a dokonce i s nyní předloženým posudkem znalce. Jsou-li v hotelu někteří hosté ubytováni trvale, pak se lze domnívat, že žalobkyně porušuje účel užívání stavby stanovený v kolaudačním rozhodnutí i ÚP V., neboť stavba hotelu není funkčně určena k trvalému, ale právě jen k přechodnému, dočasnému a v zásadě krátkodobému bydlení. Neexistují-li hlukové limity pro danou situaci, pak jakýkoliv hluk z výroby nemůže být důvodem pro zamítavé rozhodnutí žalovaného. Totéž platí o osvitu. Z měření provedeného dne 7. 7. 2022 vyplývá, že výroba neprodukuje žádnou významnou hlukovou zátěž.
6. Žalobkyně na to namítla, že provedené měření osvitu a hluku nemá žádnou vypovídací hodnotu, neboť k měření došlo za situace, kdy nebyly zapnuty všechny stroje, a dokonce nebyl noční provoz ve stavbě pro výrobu povolen. Dále velmi podrobně vypočetla investice do svého hotelu.
7. Další vyjádření stavebníka bylo soudu doručeno až po vyhlášení rozsudku, proto k němu nepřihlížel.

B. Posouzení věci krajským soudem

8. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů podle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).

K nesouladu záměru s ÚP Vsetín

9. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že záměr je umístěn v ploše SP (smíšené výrobní), kde je hlavním využitím výroba, skladování a občanské vybavení. Změna v užívání stavby je proto souladná s ÚP V. a s cíli a úkoly územního plánování, přičemž se jedná pouze o změnu v užívání spočívající pouze v časovém rozšíření stávající výroby z 2směnného na

3směnný provoz výroby plastových dílů. Dále poukázal na to, že vlastníci pozemků nemají právo na neměnné poměry v území a mají být chráněni toliko před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě (str. 8 a 9 napadeného rozhodnutí).

10. Podle § 126 odst. 3 stavebního zákona *změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.*
11. Z citovaného ustanovení vyplývá, že změna v užívání stavby musí být souladná jak s územně plánovací dokumentací, tak s cíli a úkoly územního plánování. Pokud ale byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní, a nemusí již souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování specificky odůvodňovat, neboť ty plynou přímo z územně plánovací dokumentace. Je-li proto záměr v souladu s vydaným územním plánem, je taktéž souladný s cíli a úkoly územního plánování. V takovém případě je nadbytečné, aby stavební úřad hodnotil specificky soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č. j. 2 As 21/2016-83, bod 39).
12. Krajský soud uvádí, že pro zhodnocení souladu záměru s konkrétním územním plánem jsou stěžejní regulativy v tomto územním plánu obsažené. Žalobkyně ale rozpor záměru s žádným konkrétním regulativem ÚP V. nenamítla a nesoulad záměru s ÚP Vsetín odůvodnila toliko svým očekáváním. To je ale pro posouzení souladnosti záměru s územním plánem irelevantní. Žalovanému tudíž nelze nic vytknout, pokud hodnotil soulad záměru s konkrétními relevantními regulativy ÚP V. a s ohledem na absenci konkrétní námítky jen poukázal na to, že vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území a mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019-32, bod 30).

K rozporu záměru s nařízením č. 305/2011

13. Žalovaný uvedl, že se nařízení č. 305/2011 vztahuje na stavební výrobky, přičemž v posuzovaném případě nedojde ke změně dokončené stavby, ale pouze k rozšíření časové náročnosti stávajícího provozu (str. 10 a 11 napadeného rozhodnutí).
14. Podle čl. 1 nařízení č. 305/2011 *toto nařízení stanoví podmínky pro uvádění a dodávání stavebních výrobků na trh stanovením harmonizovaných pravidel pro vyjádření vlastností stavebních výrobků ve vztahu k jejich základním charakteristikám a pro používání označení CE u těchto výrobků.*
15. Stavebním výrobkem se podle čl. 2 odst. 1 téhož nařízení rozumí *výrobek nebo sestava, které jsou vyrobeny a uvedeny na trh za účelem trvalého zabudování do stavby nebo její části a jejichž vlastnosti ovlivňují vlastnost stavby s ohledem na základní požadavky na stavby.*
16. Podle čl. 3 odst. 1 uvedeného nařízení *základní požadavky na stavby stanovené v příloze I představují základ pro přípravu normalizačních mandátů a harmonizovaných technických specifikací.* Odst. 2 dále uvádí, že *základní charakteristiky stavebních výrobků stanoví harmonizované technické specifikace ve vztahu k základním požadavkům na stavby.* Konečně podle odst. 3 platí, že *u zvláštních skupin stavebních výrobků, na něž se vztahuje harmonizovaná norma, Komise tam, kde je to vhodné a ve vztahu k jejich zamýšleným použitím vymezeným v harmonizovaných normách, stanoví prostřednictvím aktů v přenesené pravomoci v souladu s*

článkem 60 ty základní charakteristiky, pro něž výrobce učiní prohlášení o vlastnostech výrobku při jeho uvedení na trh.

17. V příloze I je dále uvedeno, že *stavby jako celek i jejich jednotlivé části musejí vyhovovat zamýšlenému použití, zejména s přihlédnutím k bezpečnosti a ochraně zdraví osob v průběhu celého životního cyklu staveb. Po dobu ekonomicky přiměřené životnosti musí stavby při běžné údržbě plnit tyto základní požadavky na stavby. Bod 5 přílohy I uvádí, že stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby byl hluk vnímaný uživateli nebo osobami poblíž stavby udržován na úrovni, která neohrozí jejich zdraví a umožní jim spát, odpočívat a pracovat v uspokojivých podmínkách.*
18. S hodnocením žalovaného krajský soud souhlasí. Cílem nařízení č. 305/2011 je stanovit jednotná pravidla pro uvádění stavebních výrobků na trh tím, že dané nařízení poskytne společný technický jazyk pro posuzování vlastností stavebních výrobků. K tomu je dále zapotřebí harmonizovaných norem přijatých příslušnými evropskými orgány pro určité skupiny výrobků. Harmonizované normy pak definují metody a kritéria pro posuzování vlastností určitých skupin výrobků (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 8. 2021, č. j. 30 A 85/2019-35, bod 21).
19. Předmětné nařízení sice stanoví požadavky, které by měly stavby splňovat, ale ty představují pomyslnou metu, které má být dosaženo prostřednictvím stavebních výrobků použitých při zhotovování staveb. To zřetelně vyplývá z výše citovaného čl. 3 odst. 1 předmětného nařízení, jež pojednává o tom, že požadavky na stavby uvedené v příloze I *představují základ pro přípravu normalizačních mandátů a harmonizovaných technických specifikací.* Kvalita stavebních výrobků se potom posuzuje podle stanovených norem, které jsou na základě nařízení vypracovány, a které musí stavební výrobky splňovat, aby výsledná stavba splňovala požadavky stanovené v příloze I. Námitka žalobkyně tudíž není důvodná, neboť předmětné nařízení se skutečně vztahuje jen na stavební výrobky, nikoliv na stavební činnost jako takovou. S ohledem na tento závěr se soud nezabýval posudkem znalce, kterým mělo být prokázáno nedodržení požadavků uvedených v bodu 5 přílohy I nařízení č. 305/2011.

K existenci hlukových limitů dle § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví

20. Žalovaný k této otázce vycházel ze závazných stanovisek orgánů ochrany veřejného zdraví, konkrétně ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje (dále jen „KHS“) ze dne 6. 4. 2021, č. j. KHSZL 07528/2021 a závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví ze dne 9. 11. 2021, č. j. MZDR 41347/2021-4/OVZ, jímž bylo prvně uvedené závazné stanovisko potvrzeno. Na jejich základě dospěl žalovaný k závěru, že chráněnými vnitřními prostory staveb jsou obytné místnosti ve všech stavbách. Orgány ochrany veřejného zdraví uvedly, že za obytné místnosti se považují dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. takové části bytu, které jsou určeny k trvalému bydlení, nikoliv ke krátkému přechodnému pobytu, např. za účelem využití ubytování v hotelu. Pokud se jedná o pobytové místnosti, jsou za chráněný vnitřní prostor staveb považovány pouze pobytové místnosti ve stavbách pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách, přičemž stavba hotelu podle orgánů ochrany veřejného zdraví neplní charakter funkčně obdobné stavby. Účel užívání stavby ve vlastnictví žalobkyně byl určen kolaudačním souhlasem, a to v rozsahu stravovacích, ubytovacích a administrativních služeb. Nevylývá z něj, že by vymezené prostory, zejména v ubytovacích prostorech objektu, plnily funkci např. služebních nebo pohotovostních bytů, či funkci trvalého

bydlení. Z § 30 odst. 3 zákon o ochraně veřejného zdraví tak vyplývá, že se na objekt ve vlastnictví žalobkyně nevztahují hygienické limity hluku upravené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení č. 272/2011 Sb.“). Ty se vztahují jen na zákonem definované chráněné prostory, což hotel žalobkyně není ani v rozsahu funkčně obdobných staveb. Dle *Odborného doporučení pro měření a hodnocení hluku v mimopracovním prostředí, verze 1.0* (Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, NRL, březen 2018) se podle orgánů ochrany veřejného zdraví za funkčně obdobnou stavbu považují zařízení sloužící k dlouhodobému ubytování mládeže a seniorů, resp. citlivé skupiny, např. vysokoškolské koleje, internáty, domy s pečovatelskou službou, hospice a podobná zařízení. Za funkčně obdobné stavby se nepovažují stavby ubytovacích zařízení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. hotely, motely, penziony, turistické ubytovny a ostatní ubytovací zařízení (str. 10 napadeného rozhodnutí).

21. S názorem žalovaného, potažmo orgánů ochrany veřejného zdraví se krajský soud plně ztotožňuje a nemá k němu výhrady.
22. Ze správního spisu vyplývá, že účel stavby ve vlastnictví žalobkyně byl vymezen kolaudačním souhlasem Městského úřadu V. ze dne 3. 10. 2016, č. j. MUVS-S 10683/2016/OÚPSŘD-330/Sa-5, jako restaurační provoz a ubytování hotelového typu (1. NP), ubytování hotelového typu (2. NP) a administrativa (3. NP).
23. Chráněným venkovním prostorem staveb se podle § 30 odst. 3 věta druhá zákona o ochraně veřejného zdraví rozumí *prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb*. Chráněným vnitřním prostorem staveb se podle věty třetí tohoto ustanovení rozumí *pobytové místnosti ve stavbách pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách*.
24. Chráněným vnitřním prostorem staveb se rozumí předně pobytové místnosti ve stavbách. Ty jsou vymezeny v § 3 písm. j) vyhlášky č. 268/2009 Sb., který je definuje jako *místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby*. Tomu by nepochybně stavba žalobkyně, která je stavbou ubytovacího zařízení ve smyslu § 2 písm. c) vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, odpovídala. Pobytové místnosti ve stavbách jsou však chráněným prostorem toliko ve *stavbách pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách*. Hotel žalobkyně pak rozhodně není stavbou pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, resp. pro zdravotní a sociální účely, a nelze jej považovat ani za jim funkčně obdobnou stavbu, protože jeho účel je diametrálně odlišný od staveb, jejichž pobytové místnosti jsou chráněným vnitřním prostorem. Ve stavbách s chráněným vnitřním prostorem pobývají osoby, které by mohly být pro svou citlivou povahu dotčeny hlukem – děti a osoby požívající služeb zdravotních a sociálních zařízení (zejména osoby se zdravotními problémy a osoby odkázané na péči jiných). Též lze říct že se jedná o stavby s veřejně prospěšným účelem. Naproti tomu žalobkyně poskytuje krátkodobé ubytování prakticky komukoliv. Může pochopitelně poskytnout ubytování také lidem, kteří by do popsané kategorie citlivých osob spadaly, bude se však jednat o ubytování nahodilé, kdežto uživatelé staveb pro vzdělávání, výchovu a staveb sloužících k poskytování zdravotních a sociálních služeb jsou takřka výhradně osoby citlivé, které se zákonodárce rozhodl chránit. V činnosti hotelu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

proto nelze obdobný účel nalézt. Navíc by zařazení hotelu do této kategorie staveb bylo nekoncepční, protože chráněné vnitřní prostory staveb, ve kterých se bydlí, jsou vymezeny pouze ve vztahu k obytným místnostem, kterými se rozumí podle § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb. *část bytu, která (...) je určena k trvalému bydlení*. To je zásadní rozdíl od stavby hotelu jakožto zařízení, jež slouží výhradně k přechodnému ubytování ve smyslu § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Právě účel trvalého bydlení je stěžejním znakem druhé kategorie staveb s chráněným vnitřním prostorem. Pokud snad žalobkyně poskytuje komukoliv ubytování trvale, jak namítala v žalobě, užívá svou stavbu v rozporu s § 126 odst. 1 stavebního zákona, který stanoví, že *stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu*. Proto takové jednání není možné zohlednit při posuzování existence chráněných prostor ve smyslu § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví. Tento zákon totiž vychází z toho, že v hotelech a dalších ubytovacích zařízeních bude poskytováno toliko přechodné ubytování, tedy ze stavu, který by měl po právu existovat.

25. Hotel žalobkyně nemá ani chráněný venkovní prostor ve smyslu § 30 odst. 3 věta druhá zákona o ochraně veřejného zdraví. Hotel žalobkyně totiž není bytem ani rodinným domem. Rovněž není ani stavbou pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavbou pro zdravotní a sociální účely, jakož ani funkčně obdobnou stavbou, jak již bylo vysvětleno výše.
26. Žalobkyně se mýlí, pokud vztahuje pojem *funkčně obdobné stavby* ke stavbám pro bydlení (bytové a rodinné domy). Dikce § 30 odst. 3 věta druhá zákona o ochraně veřejného zdraví je sice v tomto směru poněkud nejednoznačná, ale systematickým a logickým výkladem tohoto ustanovení je třeba dovodit, že se pojem *funkčně obdobné stavby* vztahuje pouze ke stavbám pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání a stavbám pro zdravotní a sociální účely. To vyplývá zejména ze systematiky uvedeného ustanovení, které chráněný venkovní prostor staveb vymezuje toliko u staveb, v nichž se nachází vnitřní chráněný prostor (to je patrné ze samotného znění zákona ... *významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru...*). Jak již bylo uvedeno výše, chráněný vnitřní prostor se nachází v obytných místnostech staveb (tj. těch určených pro trvalé bydlení – bytové a rodinné domy) na straně jedné a na straně druhé v pobytových místnostech staveb, ve kterých pobývají citlivé osoby na straně druhé (stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobné stavby). Pouze tato druhá kategorie staveb je vymezena demonstrativním výčtem, a to jak v případě vnitřního, tak venkovního chráněného prostoru, tj. v případě věty druhé i třetí § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví. V případě staveb pro trvalé bydlení tomu tak není. Výklad zastávaný žalobkyní by vedl k nelogickému závěru, při němž by existoval venkovní chráněný prostor stavby funkčně obdobné stavbám bytových a rodinných domů, přičemž taková stavba by současně nedisponovala vnitřním chráněným prostorem. Uvedenému výkladu plně odpovídá názor orgánů ochrany veřejného zdraví, že funkčně obdobnými stavbami jsou pouze ty, kde dochází k ubytování mládeže, dětí, seniorů a dalších citlivých skupin osob.
27. Lze proto uzavřít, že hotel žalobkyně nedisponuje chráněným prostorem (ať již vnitřním či venkovním), na který by se vztahovaly hygienické limity hluku stanovené v části třetí nařízení č. 272/2011 Sb. Soud proto hodnotí námitku jako nedůvodnou a pro nadbytečnost se nebude zabývat posudkem znalce ani námitkami stavebníka proti němu.

K nutnosti disponovat přístupem ke stavbě pro výrobu

28. Stavební úřad považoval otázku přístupu stavebníků ke stavbě pro výrobu za irelevantní, protože dochází pouze k prodloužení výrobní doby z 2směnného na 3směnný provoz a přístup ke stavbě pro výrobu zůstává totožný (str. 4 rozhodnutí stavebního úřadu). Žalovaný se s názorem stavebního úřadu ztotožnil a dále uvedl, že předmětem řízení je pouze změna v užívání stavby již pravomocně povolené spočívající v rozšíření z 2směnného na 3směnný provoz. Jedinou podstatnou změnou oproti stávajícímu stavu je podle žalovaného časová využitelnost výrobní haly. Tento záměr je proto nutné posuzovat pouze z hledisek uvedených v § 126 odst. 3 stavebního zákona. Součástí spisu je navíc podle žalovaného usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 5. 2021, č. j. 16 Co 225/2020-138, jež ukládá žalobkyni povinnost zdržet se rušení držby stavebníků, spočívající v právu chůze a jízdy motorovými vozidly přes její pozemek, přes nějž je zajištěn přístup ke stavbě, jíž se týká změna v užívání stavby (str. 12 napadeného rozhodnutí).
29. Krajský soud uvádí, že při změně užívání stavby stavební úřad posuzuje záměr z hledisek uvedených v § 126 odst. 3 stavebního zákona, který stanoví, že *změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy*.
30. Pro posouzení uplatněné námitky jsou rozhodující obecné požadavky na výstavbu, kterými se podle § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona rozumí *obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy*. Napojení staveb na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která by zajišťovala přístupnost ke stavbě, je řešeno v § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jež je obsaženo v části třetí této vyhlášky. Podle § 1 odst. 2 se *zmíněná vyhláška použije při vymezení ploch v územních plánech. Ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezení pozemků a umístování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují*. Z toho vyplývá, že se předmětná vyhláška neaplikuje při rozhodování o změnách využití staveb, pokud nejsou spojeny se změnou stavby samotné. Jelikož v nyní řešené věci nedošlo ke stavebním úpravám stavby pro výrobu, lze uzavřít, že se vyhláška č. 501/2006 Sb. na tuto věc neaplikuje a žalovaný se nemusel zabývat tím, zda mají stavebníci ke stavbě pro výrobu zajištěn přístup. Pro úplnost lze dodat, že z předpisů upravujících obecné požadavky na výstavbu se uplatní pouze vyhláška č. 268/2009 Sb. (srov. její § 2 odst. 1), ta však napojení staveb na veřejně přístupnou pozemní komunikaci neřeší.
31. Žalovaný proto dospěl ke správnému závěru, že přístupnost ke stavbě pro výrobu není relevantní. Proto nemá význam zabývat se dalšími námitkami žalobkyně týkajícími se této otázky a ani žádnými uplatněnými důkazními návrhy.

K rozporu záměru s § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.

32. Žalobkyně v odvolání uvedla, že závazné stanovisko KHS ze dne 6. 4. 2021, ignoruje § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., na jehož základě musí stavba zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách. Požadavky na zvukovou izolaci obvodových plášťů budov, které mají

zajistit spánek a odpočinek v hotelovém pokoji je podle žalobkyně dána normou ČSN 730532, přičemž pokud by v nejhlučnější hodině činila výše hluku 60 dB, nebylo by možné v hotelových pokojích orientovaných směrem ke stavbě pro výrobu spát a odpočívat, neboť stávající izolace obvodového pláště je nízká. Stavební úřad ale svým stanoviskem, že limit hluku pro hotely neexistuje, umožnil stavebníkům činit cokoliv. Tento názor nezaručuje splnění požadavků uvedených v § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Soudní znalci se přitom podle žalobkyně shodují, že pro klidný spánek je třeba v pobytové místnosti dodržet limit 30 dB, resp. 25 dB. Z § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb. lze dovodit, že v pokojích hostů musí být v nočních hodinách dodržena hodnota max. 30 dB (str. 8 a 9 odvolání ze dne 6. 10. 2021). Na podporu své námitky odkázala žalobkyně na přiložené vyjádření Technického a zkušebního ústavu stavebního Praha ze dne 30. 7. 2021.

33. Žalovaný k této námitce odkázal na závěr výše zmíněného závazného stanoviska Ministerstva zdravotnictví, že hotel žalobkyně nedisponuje chráněným vnitřním, resp. venkovním prostorem ve smyslu § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví, a dále na pasáž tohoto stanoviska, v níž se uvádí, že posouzení neprůzvučnosti stavebních konstrukcí není dle zákona o ochraně veřejného zdraví v kompetenci orgánu ochrany veřejného zdraví, nýbrž v kompetenci příslušného stavebního úřadu (str. 11 napadeného rozhodnutí).
34. Podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., platí, že *stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytom osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách.* Podle odst. 2 téhož ustanovení *při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb.* Podle odst. 3 téhož ustanovení *požadovaná vzduchová neprůzvučnost obvodových plášťů budov, stěn, příček a stropů mezi místnostmi je dána normovými hodnotami. Požadovaná kročejová neprůzvučnost stropních konstrukcí s podlahami je dána normovými hodnotami.*
35. Krajský soud souhlasí s žalobkyní, že se žalovaný s touto odvolací námitkou nevypořádal. Žalobkyně v uplatněné námitce sice poukázala na nesprávnost závazného stanoviska KHS, nicméně současně vyslovila názor, že na základě § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb. musí být v pokojích hotelu nízká hladina hluku, která by zaručila splnění podmínek uvedených v odst. 1 uvedeného ustanovení, tj. noční klid, vyhovující prostředí apod. Žalovaný však pouze odkázal na stanovisko, v němž se ministerstvo zabývalo výhradně tím, zda hotel žalobkyně disponuje vnitřním a venkovním chráněným prostorem ve smyslu § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví a zda se tak na něj vztahují limity nařízení č. 272/2011 Sb. To je ovšem zcela odlišná otázka.
36. K ustanovení § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb. se již vyjádřil ve své rozhodovací praxi Nejvyšší správní soud, který uvedl, že tato vyhláška sice odkazuje na zákon o ochraně veřejného zdraví, činí tak nicméně pouze s ohledem na § 14 odst. 2. Pokud určitý hluk vyvolávaný stavbou nedosahuje hlukových limitů vycházejících ze zákona o ochraně veřejného zdraví, neznamená to automaticky, že jsou rovněž splněny podmínky § 14 odst. 1. Úvaha o tom, zda hluk vyvolává dopady uvedené v § 14 odst. 1, nemůže být opřena o pouhé konstatování o (ne)překročení jasně číselně stanovených a obecně platných hlukových limitů. Může být nicméně opřena o individualizovanou úvahu o tom, zda v daném konkrétním místě, s ohledem na povahu zástavby a konkrétní poměry v místě, vyvolává stavba, jež má být dodatečně povolena, hluk, který by ohrožoval zdraví, porušoval noční klid či byl

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

nevyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat. Taková úvaha o souladu dané stavby s požadavky § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. se ostatně prolíná i se zohledněním nepřiměřenosti imisí dle § 1013 občanského zákoníku (viz rozsudek NSS ze dne 9. 3. 2023, č. j. 9 As 93/2022-28, body 27 a násl.).

37. Jelikož žalovaný přesně tímto způsobem na námitku reagoval, tj. toliko odkázal na neexistenci hlukových limitů pro hotely, nelze hovořit o dostatečném věcném vypořádání námitky, resp. je třeba konstatovat, že vypořádání provedené žalovaným se míjí s jádrem odvolací námitky. Ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., které mělo být porušeno, totiž o normových hodnotách hluku stanovených pro chráněné prostory nijak nepojednává. Jedná se o zcela nezávislou úpravu na § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví a nařízení č. 272/2011 Sb. Také ministerstvo žalovaného upozorňovalo na to, že k problematice neprozvučnosti stavebních konstrukcí, jež je také upravena v § 14 uvedené vyhlášky, není oprávněno se vyjadřovat a že příslušným k posouzení této námitky je stavební úřad.
38. Jak potom vyplývá z ustálené judikatury, pokud se odvolací orgán nevypořádá s odvolací námitkou, zatíží své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti (srov. např. rozsudky NSS ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, nebo též ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45). Jelikož se žalovaný v posuzované věci ve své podstatě k uplatněné námitce vůbec nevyjádřil, je jeho rozhodnutí v tomto ohledu nepřezkoumatelné. Teprve poté, co námitku věcně posoudí žalovaný, bude se jí případně moct zabývat soud, který je ve správním soudnictví orgánem přezkumným, nikoliv nalézacím (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 23. 10. 2007, č. j. 9 Afs 86/2007-161, č. 1542/2008 Sb. NSS). Proto se soud v tuto chvíli nemohl zabývat posudkem znalce ani výsledky z měření hluku provedeným 7. 7. 2022, který navrhl k důkazu stavebník.

K rozporu s § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.

39. Žalobkyně v odvolání namítala, že KHS nezohlednila normu ČSN EN 12464-2. Čl. 4.5 této normy popisuje tzv. světelné znečištění. Uvedla, že lidé mají nastavené biorytmy, které jsou pro jejich život klíčové. Mezi ně patří pravidelné střídání světla a tmy. Nadbytek světla v místnostech, ve kterých lidé spí, vyvolává neklidný spánek. Předmětná norma upravuje limity světelného znečištění a také přípustný jas fasád budov, který nesmí ve středně světlých zónách (průmyslová a obytná předměstí) překročit hodnotu $L_b = 10 \text{ cd.m}^{-2}$. Světlo na objektech v době nočního klidu po 22. hodině nesmí být větší než 2 lx. V řízení podle žalobkyně nebylo zkoumáno dodržení těchto limitů vyplývajících z § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. Textilní žaluzie kvůli vysoké prostupnosti světla podle žalobkyně nic nevyřeší. Při požadované vnitřní udržované osvětlenosti pracoviště $E_m = 300 \text{ lx}$ bude stále jas fasády budovy v nočních hodinách nadlimitní. Navíc žaluzie nejsou součástí stavby pro výrobu a stavebníci nemají povinnost je užívat a mohou je tak kdykoliv odstranit (str. 9 a 10 odvolání ze dne 6. 10. 2021). Na podporu své námitky odkázala na přiložené vyjádření Technického a zkušebního ústavu stavebního Praha ze dne 30. 7. 2021.
40. Žalovaný k této námitce v napadeném rozhodnutí uvedl, že orgány ochrany veřejného zdraví nemají kompetence k posuzování problematiky světelných imisí. Z důvodu vznesené námitky týkající se světelných a hlukových imisí byl proveden polep zářivkových těles, byly nainstalovány vertikální žaluzie a provedena změna odvětrávání výrobních prostor ze zadní strany budovy. Žalobkyně v odvolání podle žalovaného neuvedla, jak se případná světelná

emise dotkne jejich práv nad míru přiměřenou poměrům, tj. v ploše označené v ÚP jako SP – plochy smíšené výroby, kde je hlavním využitím výroba, skladování a občanské vybavení (str. 11 napadeného rozhodnutí).

41. I v tomto případě soud souhlasí s žalobkyní, že její odvolací námitka nebyla žalovaným řádně vypořádána.
42. Podle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. platí, že *u nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov, a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu.*
43. Na základě citovaného ustanovení jsou stavební úřady povinny zkoumat vliv osvětlení na stávající zástavbu. Jakkoliv citované ustanovení tuto povinnost vztahuje na nově navrhované budovy, je nutné jej vztáhnout na jakékoliv otázky týkající se změn budov. Vyhláška č. 268/2009 Sb. se totiž podle § 2 odst. 1 aplikuje mj. na řízení ve věci změn v užívání staveb. Striktně jazykový výklad § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. by neumožňoval stavebním úřadům posoudit, zda již stávající stavba s konkrétním schváleným způsobem užívání odpovídá požadavkům na osvětlení také při změněném způsobu užívání. To se projeví např. právě při rozšíření užívání stavby na noční dobu. Navíc totožnou povinnost by žalovaný měl již na základě toho, že světlo je typickým příkladem imisí ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.
44. Žalovaný se však uplatněnou námitkou věcně vůbec nezabýval. Pouze konstatoval, že žalobkyně neuvedla, jak se jí změna užívání stavby pro výrobu a s tím spojené světelné imise nepřiměřeně dotknou na jejich právech. S tím rozhodně nelze souhlasit. Žalobkyně v odvolání podrobně popsala možné důsledky osvětlení na spánek hotelových hostů, podrobně vysvětlila, v čem tento vliv spočívá a svá tvrzení doložila vyjádřením T. a z. ú. s. P. ze dne 30. 7. 2021. Krajskému soudu není zřejmé, co více by si žalovaný přál slyšet. Pokud jde o výtka žalovaného ve vztahu k přiměřenosti poměrů v dané lokalitě, není soudu zřejmé, co tím žalovaný myslel. Tyto poměry totiž žalovaný vůbec nezkoumal, nepopsal a ani z obsahu spisu není zřejmé, jaké tyto poměry jsou (např. zda v areálu, v němž se nachází hotel žalobkyně, běžně dochází k nočnímu provozu). Navíc žalobkyně poukázala na světelné imise vznikající v noci, a to v návaznosti na povolenou změnu užívání stavby pro výrobu, která bude moci být nově užívána právě v nočních hodinách, a která se nachází v bezprostředním sousedství jejího hotelu. Výtka adresovaná žalobkyni, že svou námitku nevztáhla k poměrům panujícím v daném místě, proto neobstojí. Namítanými skutečnostmi se měl žalovaný věcně zabývat. Jelikož tak neučinil, je jeho rozhodnutí i v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
45. Krajský soud souhlasí s žalobkyní také v tom, že polep zářivek a textilní žaluzie nemusí problém vyřešit. Jednak soudu není zřejmé, z čeho žalovaný vycházel při svých tvrzeních, že tato opatření byla stavebníky učiněna. Ve spisu se nachází toliko vyjádření J. K. ze dne 26. 7. 2021, v němž uvedl, že instaloval na zářivky polepy a provede instalaci vertikálních žaluzií. Zda tak skutečně učinil, ale ze spisu nevyplývá. Lze z něj seznat nanejvýš to, že tyto žaluzie objednal. Ve vztahu k polepům žádný důkaz přiložen nebyl. Ve vyjádření k odvolání ze dne 22. 10. 2021 J. K. uvedl, že provedl zaclonění výhledu z oken stavby pro výrobu, avšak ani toto tvrzení nebylo doloženo žádným důkazem. Žalovaný tak argumentoval skutečnostmi, které vůbec v řízení nebyly prokázány. Žalobně má pravdu také v tom, že stavebníkům nebyla uložena povinnost provést polepy zářivek, resp. instalovat žaluzie.

Proto jim nic nebrání je kdykoliv odstranit. I kdyby tedy byla tato opatření skutečně realizována a dokázala zmírnit případné světelné imise, nebylo by možné jimi argumentovat bez současného uložení povinnosti tato opatření realizovat.

46. Námitka je proto důvodná a shodně jako u té předchozí platí, že pro absenci vypořádání žalovaného se krajský soud nemohl zabývat žalobkyní navrženým posudkem znalce.

Ke snížení hodnoty nemovitostí

47. Žalobkyně v řízení před stavebním úřadem namítala, že noční provoz stavby pro výrobu povede k porušení nočního klidu, což povede k vypovídání nájemních smluv, ke vzniku milionových škod na jejím majetku a v důsledku toho i k významnému poklesu hodnoty hotelu žalobkyně, do něhož investovala více než 100 mil. Kč (str. 4 vyjádření žalobkyně ze dne 28. 5. 2021).
48. Stavební úřad k této námitce odkázal na rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133 a uvedl, že pokud jde o snížení hodnoty nemovitostí, musí jejich vlastník svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace. V územním a stavebním řízení je stavební úřad sice oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní hodnoty sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona. Těmto hlediskům změna užívání stavby pro výrobu dle stavebního úřadu vyhovuje a tvrzení o škodách nebyla prokázána (str. 5 rozhodnutí stavebního úřadu).
49. V odvolání žalobkyně svou argumentaci zopakovala a názor stavebního úřadu označila za absurdní. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k této námitce plně převzal názor stavebního úřadu, poukázal na § 52 správního řádu, dle něž mají účastníci povinnost označit důkazy k prokázání svých tvrzení, a doplnil, že pokud žalobkyně svůj hotel nabyla již v době, kdy už pro dané území územně plánovací dokumentace existovala, přistoupila tím k jejímu znění. Pakliže nebyla taková územně plánovací dokumentace pro žalobkyni v době pořízení nemovitosti přivětivá, měla od jejího pořízení upustit, resp. měla upustit od svého záměru provozovat hotel (str. 9 napadeného rozhodnutí).
50. Krajský soud předně uvádí, že správní orgány odkázaly na přílehlavou judikaturu NSS (rozsudek ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, vycházející z unesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Z ní vyplývá, že má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou. V rámci územního řízení a stavebního řízení je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy (shodně též např. rozsudek NSS ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, či rozsudek NSS ze dne 9. 5. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133). NSS v uvedených rozsudcích též zdůraznil, že pokud byl účastník řízení přesvědčen o svém tvrzení o snížení tržní ceny, měl tuto újmu blíže specifikovat, zdůvodnit a doložit.
51. Správní orgány uvedenou námitku nepokládaly za důvodnou, neboť ji dle jejich názoru měla žalobkyně uplatnit při pořizování územně plánovací dokumentace. Soud se s tímto závěrem ztotožňuje. Na tom nic nemění skutečnost, že žalobkyně dle svých tvrzení nabyla stavbu,

v níž provozuje hotel, až po účinnosti ÚP V. V takovém případě se totiž vskutku měla se stavem územně plánovací dokumentace seznámit a svůj podnikatelský záměr a investice pečlivě zvážit. Správní orgány též správně uvedly, že námitkou snížení hodnoty nemovitostí se mohly zabývat jen z pozice nástrojů stavebního zákona. Některé námitky řešené ve stavebním řízení shledaly nedůvodnými, důvodností jiných, a to právě těch, které dle žalobkyně mohou mít vliv na hodnotu jejího hotelu, se budou správní orgány v dalším řízení zabývat (viz výše námitky týkající se požadavků vyplývajících z § 11 a § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb.). S jejich řešením pak bude úzce spjata také posouzení námitky snížení hodnoty nemovitostí žalobkyně.

52. Krajský soud nemůže souhlasit s tvrzením žalobkyně, že nemohla počítat s tím, že bude v dané lokalitě v budoucnu probíhat noční provoz. Jelikož je hotel žalobkyně umístěn v ploše, kde je dle ÚP V. hlavním využitím výroba, skladování a občanské vybavení, přičemž doba užívání takových staveb není v ÚP V. nijak omezena, musela žalobkyně předvídat, že k této situaci může dojít. Na základě toho, že stavební úřad povolil žalobkyni užívat její stavbu jako hotel, nemohlo žalobkyni vzniknout žádné očekávání ohledně nemožnosti povolení noční výroby v areálu. To by potom bylo kolaudační rozhodnutí hotelu žalobkyně v podstatě nadřazeno zákonným hlediskům, které ve stavebním řízení stavební úřad zkoumá při rozhodování o změnách v území, resp. změnách staveb či jejich využití.

C. Závěr a náhrada nákladů řízení

53. Vzhledem k výše uvedenému krajský soud podle § 78 odst. 1 a odst. 4 s. ř. s. zrušil rozhodnutí žalovaného a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Žalovaný je v dalším řízení vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). V dalším řízení posoudí, zda bude při změně užívání stavby z 2směnného na 3směnný provoz dodržen noční klid a další požadavky uvedené v § 14 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a věcně se vypořádá také s námitkou rozporu imisí osvětlení s § 11 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.
54. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žalovaného s ohledem na úspěch žalobkyně zavázal k náhradě jí účelně vynaložených nákladů. Ty spočívají v zaplaceném soudním poplatku v celkové výši 4 000 Kč (3 000 Kč za žalobu a 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě, jemuž soud vyhověl), dále zahrnují odměnu advokáta za poskytnuté úkony právní služby podle § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) v podobě přípravy a převzetí zastoupení, podání žaloby, podání repliky ze dne 5. 7. 2022 a vyjádření ze dne 19. 9. 2022, 16. 5. 2023 a 18. 9. 2023, přičemž za každý úkon náleží zástupci žalobkyně odměna podle § 7 bod 5 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu ve výši 3 100 Kč, tj. celkem 18 600 Kč, dále za každý úkon právní služby náleží zástupci žalobkyně paušální náhrada účelně vynaložených výdajů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tj. celkem 1 800 Kč. Jelikož je zástupce žalobkyně plátcem DPH, přiznal mu soud její náhradu ve výši 21 % počítaných z částky 20 400 Kč. Celkové náklady žalobkyně činí 28 684 Kč (4 000 + 18 600 + 1 800 + 4 284).
55. O náhradě nákladů osoby zúčastněné na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že jí náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože jí neuložil žádnou povinnost, při jejímž plnění by jí náklady vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Olomouc 6. prosince 2023

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu