



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Štěpána Výborného a soudců Martina Bobáka a Jana Kratochvíla ve věci

žalobkyně: **Ing. A. B.**
bytem X

proti
žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**
sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1

za účasti: **I. J. Z.**
bytem X
zastoupena advokátem JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M.
sídlem Rumunská 1720/12, Praha 2 - Nové Město

II. Městská část Praha 11
sídlem Ocelíkova 672/1, Praha 4

III. Pražská teplárenská a.s.
sídlem Partyzánská 1/7, Praha 7

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 8. 2023, sp. zn. S-MHMP
305046/2023/STR, č. j. MHMP 1728016/2023,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 8. 2023, sp. zn. S-MHMP 305046/2023/STR, č. j. MHMP 1728016/2023, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč, a to do jednoho měsíce od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:**I. Vymezení věci a průběh řízení před správním orgánem**

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí, kterým bylo zčásti změněno a jinak potvrzeno rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 11 (dále jen „stavební úřad“) ze dne 2. 11. 2022, č. j. MCP11/22/064179/OV/Krt, kterým byl schválen stavební záměr nazvaný „Přístavba a nástavba objektu č. p. 1828 pro bydlení a ubytování, Praha, Chodov“ na pozemcích parc. č. 397/109, 397/113, 397/198, 397/564 v k.ú. Chodov (dále jen „stavba“ či „záměr“).
2. Z obsahu správního spisu soud zjistil následující, pro věc podstatné skutečnosti.
3. Stavebník (osoba zúčastněná na řízení č. I) podal dne 21. 11. 2019 žádost o vydání společného povolení pro stavbu.
4. Rozhodnutím ze dne 8. 3. 2021, č. j. MCP11/21/013325/OV/Krt, sp. zn. OV/19/065126/Krt, stavební úřad stavební záměr schválil.
5. Žalovaný rozhodnutím ze dne 16. 5. 2022, č. j. MHMP 712188/2022, původní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení.
6. Shora označeným rozhodnutím ze dne 2. 11. 2022 stavební úřad opět schválil stavební záměr na stavbu.
7. V odůvodnění mimo jiné uvedl, že v důsledku umístění záměru nedojde k takovému zhoršení pohody bydlení, resp. k imisím nad míru přiměřenou poměrům, že by z tohoto důvodu záměr nebylo možné povolit s tím, že posoudil soulad stavby s příslušným prováděcím předpisem, kterým jsou pražské stavební předpisy, nikoliv vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).
8. K námitce zvýšené hlukové zátěže konstatoval, že z hlediska ochrany veřejného zdraví stavbu posoudila Hygienická stanice hl. m. Prahy, která k záměru vydala závazná stanoviska. Dotčený orgán také následně souhlasil s vyjádřením Ateliéru DEK ze dne 10. 8. 2022, dle něhož zde není předpoklad zhoršení hlukové expozice okolních chráněných venkovních prostorů staveb v důsledku navýšení dopravy nebo v důsledku změny hmoty objektu. Dotčené orgány přitom vycházely z hlukové studie zpracované společností DEKPROJEKT v srpnu a září 2020 (dále jen „hluková studie“) a v průběhu řízení nebyly předloženy žádné oponentní posudky hlukových studií.
9. Dále podotkl, že parametry § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů se vztahují ke změnám dokončených staveb v prolukách. Navržený záměr není stavbou umístěnou v proluce, proto se na něj citované ustanovení nevztahuje.

10. Stavební úřad shledal, že záměr disponuje dostatečným počtem parkovacích stání. Stavební úřad uvedl, že stavebník doložil souhlas vlastníka pozemku, kterým je Městská část Praha 11, s vybudováním parkovacích míst, a to předepsaným způsobem dle § 184a stavebního zákona. Stavebník prokázal, že stavbu parkovacích stání může na daném pozemku realizovat a že je navržena v souladu s pražskými stavebními předpisy.
11. Stavební úřad k další námitce uvedl, že stávající prostory v 1. NP objektu nájemce užívá dle vydaného kolaudačního souhlasu ze dne 7. 1. 2015 jako „prodejnu autodoplňků s možností jejich montáží“. Odkázal na provedené místní šetření dne 20. 9. 2022, které bylo provedeno v souladu se zákonem.
12. Stavební úřad dále k námitce žalobkyně uvedl, že poukázání na obdobné či stejné dispoziční uspořádání bytů a ubytovacích jednotek je irelevantní. Rozhodující okolností je stanovený účel užívání dle rozhodnutí stavebního úřadu a povolení jeho užívání. Případné jiné budoucí užívání nelze předjímat; pokud by k němu v budoucnu skutečně došlo, je povinností stavebního úřadu nepovolené užívání zákonem stanoveným způsobem řešit.
13. Stavební úřad konstatoval, že doložená revize a dodatek ze srpna 2022 k požárně bezpečnostnímu řešení neobsahovala žádnou věcnou změnu ve zpracování požárně bezpečnostního řešení navrhované stavby. Jednalo se pouze o sjednocení terminologie stávajících prostorů. Stavební úřad proto nevyžadoval nové závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy.
14. K odvolání žalobkyně žalovaný nyní napadeným rozhodnutím rozhodnutí stavebního úřadu zčásti změnil a jinak potvrdil.
15. K námitce překročení hlukové zátěže žalovaný odkázal na potvrzující závazné stanovisko ministerstva zdravotnictví, na měření hluku společností DEKPROJEKT v září 2017, na výpočet hluku z dopravy pro rok 2019, včetně jeho „přenásovení“ pro výpočtový rok 2021, a na hlukovou studii. Žalovaný konstatoval, že vlivem stavby dojde na komunikaci Láskova k „nárůstu“ emise osobní dopravy o 0,01 dB, což je vliv zcela nehodnotitelný. Žalovaný považoval za pozitivní, že z důvodu stínění navýšenou hmotou stavby může dojít ke snížení hlukové zátěže v nemovitosti žalobkyně.
16. Žalovaný shodně se stavebním úřadem konstatoval, že § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů se neuplatní. A podotkl, že žalobkyně není v řízení povolána k ochraně práv budoucích uživatelů objektu, popř. k ochraně veřejného zájmu.
17. Žalovaný upravil počet parkovacích míst tak, aby odpovídal předpisům. Žalovaný uvedl, že stavební úřad pominul, že v dokumentaci byl pro nové využití chybně zvolen „výhodnější“ ukazatel základního počtu stání (ubytování pro studenty: vysokoškolské koleje), přestože měl být použit parametr „ubytování dlouhodobé“. V průběhu odvolacího řízení však stavebník doplnil původní dokumentaci, přičemž nové řešení odpovídá navrženým funkcím objektu. V souvislosti s touto úpravou přistoupil žalovaný ke změně výrokové části prvostupňového rozhodnutí a nahradil relevantní podmínky týkající se řešení dopravy v klidu. Dále k námitce žalobkyně uvedl, že soukromoprávní ujednání žadatele a vlastníka pozemku učiněná v souvislosti s poskytnutím souhlasu se stavbou podle § 184a stavebního zákona nejsou povinnou přílohou žádosti a nejsou ani předmětem posuzování ve společném řízení.
18. Žalovaný poukázal na místní šetření ze dne 20. 9. 2022, které potvrdilo, že stávající prostor v 1. a 2. NP je využíván pro kontakt s klienty (čekárna, prostor s pulty, resp. přepážkami -

prodejna autodoplňků, objednání dílů, předávání vozidel k odvozu na pobočky, likvidace pojistných událostí, infopult).

19. Žalovaný prověřil zpracované požárně bezpečnostní řešení a přisvědčil názoru stavebního úřadu, že změna ze srpna 2022 se nedotkla požárně bezpečnostního řešení záměru - nedošlo ke změně zařazení do stupně požární bezpečnosti ani ke změně v rozsahu požárně nebezpečného prostoru; navržená opatření zůstala totožná. Za této situace stavební úřad nepochybil, pokud nepožadoval předložení nového závazného stanoviska. Závazná stanoviska na úseku požární bezpečnosti pak byla potvrzena (se dvěma změnami, které se projeví ve změně výroku rozhodnutí stavebního úřadu) ředitelem Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy. Nadřízený dotčený orgán uvedl, že navrhovaná stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany.
20. Žalovaný shledal soulad záměru s územním plánem s tím, že v rámci záměru bylo navrženo 20 ubytovacích jednotek s celkovou kapacitou 20 lůžek, proto záměr splňuje definici malého ubytovacího zařízení. Žalovaný doplnil, že pro navrhované malé ubytovací zařízení nejsou v pražských stavebních předpisech stanoveny žádné zvláštní požadavky, které by vyžadovaly navzájem „rozlišit“ bytové a ubytovací jednotky. A soukromoprávní „smlouva o ubytování“ nepatří k obsahovým náležitostem žádosti.

II. Obsah žaloby

21. Žalobkyně předně namítá, že stavba nesplňuje požadavky na ochranu před (nadlimitním) hlukem, čímž nebude zachována její pohoda bydlení a kvalita prostředí. Žalobkyně uvádí, že v daném místě je již v současné době nepřipustně překročena nejvýše přípustná hladina hluku. A stavba tento stav – navýšením hlukové zátěže v souvislosti s nárůstem počtu automobilů uživatelů povolené stavby – ještě zhorší. Žalobkyně odkazuje na přílohu I odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011. Na povinnosti stavebního úřadu dodržet hlukové limity nemohou nic změnit ani stanoviska dotčených orgánů. Žalobkyně se dovolává rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 5. 2011, č. j. 10 Ca 62/2009-122, ze kterého dovozuje, že není rozhodné, jak vysoký (či nízký) bude přírůstek hlukové zátěže v souvislosti s umísťovanou stavbou, rozhodné je, že se o nárůst bude jednat, což je v území již nadlimitně zatíženém nepřipustné. Uvedené působí též rozpor stavby s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalobkyně v této souvislosti požaduje přezkoumání závazných stanovisek, která nerespektovala, že v daném území jsou již limity pro hluk překročeny. Žalobkyně odmítá, že příspěvek hluku v důsledku automobilů uživatelů dané stavby bude „nehodnotitelný“, a opakuje, že nutně dojde k nárůstu hluku, protože reálný počet aut na přilehlých komunikacích se zvýší. A doprava vyvolaná stavbou bude zatěžovat všechny okolní komunikace, tj. nejen „severozápadní“ směr, na který poukázal žalovaný. Dle žalobkyně v území nemůže být žádná další stavba umístěna, ledaže by zůstala hladina hluku zachována či by byla snížena. V souvislosti se zvýšením hlukové zátěže dojde též k nepřipustnému narušení pohody bydlení a kvality prostředí, v němž se nachází nemovitosti žalobkyně, a to v rozporu s § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 76 odst. 2 stavebního zákona. A narušení pohody bydlení navíc není vázáno pouze na splnění limitů stanovených právními předpisy. Umístěním stavby dojde k navýšení hlukové a emisní (prach, znečišťující látky v ovzduší) zátěže (pohyb automobilů osob bydlících ve stavbě a jejich návštěvníků, navíc v místě již z těchto hledisek značně zatíženého), navýšení hlukové zátěže (hluk z pohybu a pobytu uživatelů stavby a jejich návštěvníků; zejména ubytovny bývají zdrojem nadměrného hluku jejich uživatelů), ke zhoršení světelných podmínek v okolních domech ad. Žalobkyně v tomto žalobním bodě konečně namítá, že žalovaný se obdobnými

odvolacími námitkami dostatečně nezabýval a nehodnotil míru narušení jednotlivých složek pohody bydlení v jejich vzájemných souvislostech s ohledem na stávající poměry v území. Žalobkyně odmítá, že vyhláška č. 501/2006 Sb. se na území hlavního města Prahy neuplatní, neboť zde neplatí princip speciality.

22. V dalším žalobním bodě žalobkyně tvrdí, že není prokázán soulad stavby s požadavkem § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů, neboť není doloženo, že je alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku. Stavba má obytné místnosti bytů orientované na všechny strany, tj. i do míst, kde je hygienický limit ve venkovním chráněném prostoru stavby překračován. A žalobkyně odmítá, že se dané ustanovení vztahuje jen na výstavbu v prolukách.
23. Žalobkyně dále namítá, že není správně vypočten navržený počet parkovacích stání. Žalobkyně v první řadě míní, že v dané stavbě se nachází mj. autoservis, avšak pro tento způsob využití nejsou parkovací stání navržena. A místní šetření proběhlo jen v přijímacích prostorách pro veřejnost. A také z dokumentace stavby vyplývá, že se jedná o prostory servisu, takže neobstojí tvrzení žalovaného, že se o servis nejedná. A za druhé není doloženo, že pro stavbu je zajištěno 12 stání, jež mají být umístěna „na pronajaté části pozemku parc. č. 397/113“. Není doloženo, že na tomto místě parkovací místa být mohou a že se jedná o řešení zajišťující požadavky pražských stavebních předpisů, tj. že se například nejedná o přechodná parkovací stání. Stavebník nepředložil smlouvu na pronájem pozemku určeného pro parkovací stání. Není tak zřejmé, co je předmětem nájmu s Městskou částí Praha 11, a to včetně doby nájmu.
24. Žalobkyně namítá, že není prokázán soulad stavby s požadavky požární bezpečnosti, protože v podkladech pro rozhodnutí absentuje závazné stanovisko hasičského záchranného sboru k doplnění dokumentaci, respektive k požárně bezpečnostnímu řešení ze srpna 2022. Stavební úřad nemá vědomosti o tom, zda změna provedená v požárně bezpečnostním řešení (například změna označení využití jednotlivých prostor) nemá vliv na požárně bezpečnostní řešení stavby. Uvedené může posoudit jen dotčený orgán. A neobstojí poukaz žalovaného na zásadu procesní ekonomie.
25. Stavba není dle žalobkyně ani v souladu s územně plánovací dokumentací, neboť nesplňuje územním plánem stanovené funkční využití dané plochy. Záměrem má být vybudována stavba pro přechodné ubytování o kapacitě vyšší než 20 lůžek, přičemž jednotlivé ubytovací prostory, které jsou v některých případech označeny jako byty, nejsou nijak provozně odděleny, resp. nejsou provozně odděleny byty od ubytovacích pokojů a všechny navržené prostory nástavby tvoří jeden funkční a provozní celek. Liší se tak jen označením a není zajištěno, že se v případě těchto bytů bude skutečně jednat o byty, které nemohou být využívány pro přechodné ubytování. Stavbu tak nebylo možno umístit v rámci funkční plochy OB - čistě obytné. Žalobkyně požaduje, aby v této souvislosti soud posoudil též podkladová stanoviska.

III. Vyjádření žalovaného

26. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobkyně pomíjí, že z důvodu odclonění navýšenou hmotou objektu může dojít ke snížení hlukové zátěže v nemovitosti žalobkyně. Z hlediska ochrany před hlukem tak bylo predikováno, že akustická situace žalobkyně se změnou hmoty stavby nezmění, dokonce může dojít k pozitivnímu vlivu na práva žalobkyně.

27. Žalovaný setrvává na názoru, že v dané věci se vyhláška č. 501/2006 Sb. neuplatní, a že záměr není změnou stavby v proluce.
28. Žalovaný míní, že § 33 odst. 2 stavebního zákona umožňuje umístit parkovací stání mimo stavební pozemek a pro umístění a povolení stavby na cizím pozemku stavební zákon nevyžaduje smlouvu, ale vyžaduje souhlas podle § 184a; proto není podstatné, co je předmětem nájmu, popř. na jakou dobu byl sjednán, jak mylně dovozuje žalobkyně.
29. Žalovaný odmítá námitku stran požární bezpečnosti. Změna v označení stávajícího prostoru se nedotkla požárně bezpečnostního řešení záměru.
30. Žalovanému není znám regulativ, který by požadoval, aby dispozice bytů a ubytovacích jednotek byly odlišné. Navíc v této otázce byl vázán žádostí.

IV. Vyjádření stavebníka

31. Stavebník ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobkyně dezinterpretuje dokumentaci týkající se ochrany před hlukem, jakož i její právní zhodnocení správními orgány, a selektivně vybírá jen některá data či informace, které podporují její argumentaci. Predikovaná hodnota zvýšené hlukové zátěže ve výši 0,01 dB je nižší než nejnižší rozlišovací schopnost měřících zařízení při měření hluku. Dle přesvědčení stavebníka tedy reálný nárůst zatížení území z hlediska hlukových hygienických limitů ve skutečnosti nebyl zjištěn ani predikován. Navíc nezhodnotitelný nárůst o 0,01 dB je v místě, kde se nenacházejí žádné chráněné venkovní prostory staveb. Navíc v hlukové studii byly navrženy opatření těch částí fasády záměru v úrovni 3. NP a 4. NP, kde je limit překračován, tj. jsou navržena nezbytná opatření. Navíc všechny významné zdroje hluku se v lokalitě nacházejí od domu, kde žalobkyně žije, a je zde důvodný předpoklad, že z důvodu stínění hmotou nového objektu dojde ke snížení hlukové zátěže v nemovitosti žalobkyně.
32. Stavebník míní, že správní orgány se zákonně vypořádaly s námitkami a připomínkami žalobkyně týkající se tvrzených dopadů na kvalitu prostředí či pohodu bydlení, stavební úřad vyhodnotil dané vlivy ve svém souhrnu řádně a úplně. Dále přisvědčuje žalovanému, že stávající objekt, resp. místo záměru, nesplňuje definici proluky.
33. Stavebník uvádí, že při místním šetření nebylo zjištěno, že by se v místě záměru nacházel autoservis, což je nutno zohlednit při určení počtu parkovacích stání. Za irelevantní považuje osoba zúčastněná na řízení i námitku žalobkyně, že je nutno doložit soukromoprávní smlouvu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na kterém mají být zajištěna parkovací stání.
34. Revize požárně bezpečnostního řešení ze srpna 2022 dle stavebníka spočívala toliko v aktualizaci názvosloví a popisu funkce stávajících prostor, které nemohou mít žádný vliv na požárně bezpečnostní řešení záměru. Revizí nedošlo ke změně zařazení do stupně požární bezpečnosti ani ke změně v rozsahu požárně nebezpečného prostoru. Nebylo nutno žádat o nové stanovisko dotčený orgán požární ochrany.
35. Stavebník odmítá spekulace žalobkyně o případně možném budoucím ubytovacím využití stavby pro více než 20 lůžek. Nelze předjímat, že stavebník bude postupovat v rozporu s vydaným rozhodnutím. Stavba je dle stavebníka v souladu s územně plánovací dokumentací.

V. Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

36. Soud dle § 75 s. ř. s. přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu žalobou tvrzených bodů nezákonnosti, kterými je vázán, podle skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, a dospěl k závěru, že žaloba je z části důvodná.
37. Soud rozhodl bez nařízení jednání, neboť účastníci tento postup akceptovali.
- A. Hluková zátěž
38. Žalobkyně v prvé řadě obsáhle namítá, že záměr bude pro dotčené území představovat další hlukovou zátěž, přestože již v současné době jsou v místě překročeny hlukové limity.
39. K záměru stavebníka vydala souhlasné závazné stanovisko Hygienická stanice hl. m. Prahy dne 21. 9. 2020, č. j. HSHMP 47804/2020/Jur, a toto závazné stanovisko bylo potvrzeno závazným stanoviskem Ministerstva zdravotnictví ze dne 14. 4. 2023, č. j. MZDR 6377/2023-4/OVZ. Správní orgány dále rozhodovaly na základě hlukové studie ze srpna a září 2020, protokolu o zkoušce - měření hluku ze září 2017 a akustické studie pro hluk z dopravy z dubna 2016. Součástí spisové dokumentace je také vyjádření k vlivu vyvolané dopravy na okolní obytnou zástavbu ze srpna 2022.
40. Soud nepopírá, že v daném území je v současné době překročena hladina hlukové zátěže. Opak netvrdí ani stavebník. Dle soudu však tato skutečnost bez dalšího neznamená, že by na daném místě nemohlo dojít k žádné další výstavbě. Vždy bude záležet na skutečnosti, zdali stavebním záměrem bude či nebude nepřiměřeně narušena pohoda bydlení účastníka řízení, který se jí dovolává.
41. Soud připomíná, že výkladem pojmu pohoda bydlení se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, v němž dospěl k závěru, že pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012 – 113, č. 2776/2013 Sb. NSS).
42. V tomto ohledu považuje soud za zásadní, že jakkoli nelze popírat, že stavebním záměrem může dojít k určitému zvýšení hlukové zátěže, tak se jedná o nárůst, který je z hlediska okolních vlivů zanedbatelný. Nelze totiž pomíjet, že nemovitost žalobkyně i objekt týkající se záměru se nacházejí v bezprostřední blízkosti dálnice D1 a ulice Roztylská, které jsou již nyní zatíženy silným dopravním provozem vytvářejícím hlukovou zátěž. Jakkoli soud tento stav neaprobuje a nepomíjí, tak na straně druhé nepřehlíží, že stavební záměr nepředstavuje takové zvýšení hlukové zátěže, pro kterou by představoval narušení pohody bydlení žalobkyně, a proto nemohl být schválen. Ani žalobkyně nerozporuje závěry veškerých podkladů týkajících se hluku z dopravy, dle nichž se nárůst hluku bude pohybovat v zanedbatelné hodnotě 0,01 dB, která není ani změřitelná. Takto nízké zvýšení hlukového zatížení je dle soudu akceptovatelné, neboť nebude představovat změnu pro poměry v území. Počet aut vážících se k záměru, která mají dle žalobkyně způsobit zvýšený hluk,

nelze vůbec srovnávat s počtem automobilů, které nyní denně projedou inkriminovanou oblastí, respektive zvýšení počtu automobilů považuje soud za zanedbatelné, stejně jako zvýšení hluku. Žalobkyně se proto nemůže dovolávat vlivu na pohodu bydlení, neboť oproti současné situaci nepřinese stavební záměr z hlediska hluku žádnou významnou změnu.

43. Nadto dle soudu nelze přehlížet, že z projektové dokumentace a mapových podkladů vyplývá, že dopravní obslužnost záměru bude zajištěna především z ulice Vojtíškova a Láskova (resp. Roztylská), tedy ve směru od nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně, čímž je opět minimalizován dopad záměru (z hlediska hluku z dopravy) do pohody bydlení žalobkyně. Soud nepopírá, že dopravní obslužnost může zčásti probíhat i z dalších směrů, při pohledu do mapy je však zřejmé, že převáží výše zmíněný směr. I proto se nemůže žalobkyně dovolávat toho, že záměr nad přípustnou míru ovlivní její pohodu bydlení, neboť doprava uživatelů budoucí stavby nebude primárně směřovat k jí vlastněné nemovitosti.
44. Konečně soud také ve shodě se správními orgány podotýká, že žalobkyně ve své argumentaci pomíjí, že výstavbou záměru dojde k částečnému zastínění zdroje hluku (dálnice a ulice Roztylská), takže ve výsledku může mít stavba pozitivní vliv na hodnotu hlukové zátěže v nemovitosti žalobkyně. Jakkoli se dle soudu nemůže jednat o hlavní argument, proč může být stavba umístěna a povolena, tak zároveň snižuje relevanci žalobkyně, že výstavbou bude narušena její pohoda bydlení z důvodu zvýšené hlukové zátěže.
45. K opačnému závěru soud nevedl ani rozsudek zdejšího soudu ze dne 12. 5. 2011, č. j. 10 Ca 62/2009-122, neboť v tomto rozsudku byla řešena situace, kdy mělo dojít ke zvýšení hlukové zátěže o 0,1 – 0,3dB ve dne a o 0,1dB v noci. Jednalo se tedy o násobně jiné hodnoty než 0,01 dB spočtenou v nyní posuzované věci. Nadto soud nepomíjí, že Nejvyšší správní soud ve věci uvedeného rozsudku konstatoval, že *„závěr městského soudu lze stručně shrnout tak, že do území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území. (...) Přírůstek hluku daný sumou všech do území umístěných staveb již zdaleka nevýznamný není; přitom každé jednotlivé územní řízení (a v návaznosti na to i soudní řízení) se vztahuje jen k jedné stavbě, která sama o sobě nepředstavuje významný příspěvek ke stávající hodnotě hluku.“* Z uvedeného soud dovozuje, že pokud minimální zvýšení hluku bude pocházet z jediné stavby, která není součástí jakéhokoli komplexu dalších staveb, je tento hlukový přírůstek akceptovatelný, obzvláště pokud sám o sobě významně nezvýší stávající hladinu hluku.
46. Soud zároveň nemůže přisvědčit žalobkyni, že na věc měla být aplikována vyhláška č. 501/2006 Sb. Judikatura Nejvyššího správního soudu jednotně (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017 – 62, ze dne 30. 7. 2015, č. j. 4 As 111/2015 – 67, ze dne 20. 5. 2020, č. j. 2 As 362/2018 – 42, ze dne 25. 2. 2021, č. j. 1 As 91/2020 – 30, či naposledy ze dne 8. 11. 2023, č. j. 8 As 68/2022 – 52) stanoví, že § 194 stavebního zákona obsahuje v písmenech a) a e) dvě různá zmocnění k vydání prováděcích právních předpisů. Vzhledem k tomu, že hlavní město Praha přijalo vlastní úpravu, je na území Prahy vyloučeno použití obecného předpisu (vyhlášky 501/2006 Sb.). Právní úprava v pražských stavebních předpisech je komplexní a celostátní úpravu nahrazuje v plném rozsahu. Na tento závěr nemá vliv skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. svou územní působnost neomezuje. Toto omezení totiž provedl již zákonodárce v § 194 stavebního zákona. Judikatura tak vychází z toho, že hlavní město Praha je zmocněno samostatně k úpravě stavebním zákonem určených otázek a ke kolizi právních předpisů tak vůbec

nedochází. Jestliže žalobkyně odkazuje na rozsudek Městského soudu ze dne 10. 11. 2021, č. j. 3 A 57/2017–317, z něž plyne opačný závěr, tak rozsudek městského soudu nemůže překonat judikaturu Nejvyššího správního soudu, kdy navíc sám zdejší soud zaujal postoj, že odkazované rozhodnutí je ojedinělým právním názorem, kterým se městský soud neřídí (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 9. 2022, čj. 18 A 49/2022–175, odst. 136). Žalobkynin poukaz na nesplnění podmínek § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tak nemůže být důvodný, neboť požadavky na umístění stavby určují pražské stavební předpisy, nikoliv jmenovaná vyhláška.

47. Jestliže žalobkyně v tomto bodě namítá, že její pohoda bydlení bude narušena též emisí (prachovou) zátěží a zhoršením světelných podmínek v okolních domech, tak tuto argumentaci nikterak nerozvádí a neuvádí důvody, pro které neměly správní orgány souhlasit se stavebním záměrem. Soud proto ve vztahu k těmto námitkám pouze obecně uvádí, že stavba v nepřiměřené míře nezatíží okolní nemovitosti prachem či jinými znečišťujícími látkami, jak vyplývá ze závazných stanovisek, a budou dodržena též pravidla pro zachování dostatečné odstupové vzdálenosti tak, aby nedošlo ke zhoršení světelných podmínek v nemovitosti žalobkyně. V podrobnostech soud odkazuje na odůvodnění žalobou napadených rozhodnutí.
48. Konečně soud uvádí, že námitkou pohody bydlení se žalovaný v napadeném rozhodnutí dostatečně zabýval, čemuž odpovídá také bohatá žalobní argumentace. Žalovaný v odůvodnění svého rozhodnutí přdestřel své úvahy týkající se hlukové zátěže stavby i dalších parametrů spadajících pod parametr pohody bydlení. Napadené rozhodnutí je proto přezkoumatelné, kdy ani žalobkyně neuvádí konkrétní odvolací námitku, která neměla být žalovaným vypořádána, naopak spíše projevuje nesouhlas s tím, jak byla její odvolací argumentace vypořádána. Nesouhlas s odůvodněním však nelze zaměňovat s nedostatkem důvodů.

B. Porušení § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů

49. Žalobkyně dále namítá rozpor stavby s § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů.
50. Podle citovaného ustanovení musí být při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.
51. Žalobkyně míní, že citované ustanovení se uplatní též pro nyní posuzovanou stavbu. Tomu však soud nemůže přisvědčit. Dle soudu již z jazykového výkladu § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů vyplývá, že se vztahuje toliko ke stavbám umístěným v prolukách a nikoli ke všem stavebním záměrům. Soud se nedomnívá, že by citované ustanovení cílilo na dva druhy objektů, tj. na „změny dokončených staveb“ a na „výstavbu nových staveb v prolukách“, nýbrž výraz „v prolukách“ je určující pro všechny typy staveb, které jsou v tomto ustanovení zmíněny. Tomu odpovídá také odůvodnění tohoto ustanovení, dle kterého se týká „*změn staveb a výstavby nových staveb v prolukách (pojem viz → § 2 písm. r)*“. Výklad žalobkyně je formalistický a nereflktuje účel citovaného ustanovení, jímž je právě úprava stavebních záměrů umístěných do proluk, jak vyplývá i z dalších částí odůvodnění tohoto ustanovení.
52. Za této situace neobstojí námitka žalobkyně, že záměr je v rozporu s § 52 odst. 2 pražských stavebních předpisů, neboť požadavky tohoto ustanovení nemusel záměr splňovat.

C. Požárně bezpečnostní řešení

53. V další žalobní námitce se žalobkyně vymezuje vůči závazným stanoviskům k požárně bezpečnostnímu řešení.
54. Soud předesílá, že z § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vyplývá povinnost stavebního úřadu postupovat v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejný zájem, přičemž tyto orgány vydávají v rámci své působnosti závazná stanoviska. Je přitom úkolem stavebního úřadu zvažovat, zdali stavebníková žádost, včetně podkladů, splňuje požadavky stanovené dotčenými orgány. Je sice pravdou, že jsou to dotčené orgány, jež posuzují soulad žádosti s veřejným zájmem, k jehož ochraně jsou povolávány; to však neznamená, že by každá změna (doplnění) podkladů musela nutně vést k vyžádání nových závazných stanovisek (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, č. j. 6 As 49/2015 – 41). Finální závěr, zda posuzovaná stavba je či není v souladu se všemi chráněnými zájmy, je plně v kompetenci stavebního úřadu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, č. j. 4 As 25/2009 - 163). Stavební úřad tedy posuzuje, zdali předmětné úpravy opodstatňují nutnost vyžádání si nových závazných stanovisek.
55. Ze správního spisu soud ověřil, že pro záměr bylo vydáno závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 25. 8. 2017, č. j. HSAA-10511-3/2017, které bylo zčásti změněno (přidáním dvou podmínek) a jinak potvrzeno závazným stanoviskem ředitele Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 21. 3. 2023, č. j. HSAA-2199-3/ODP2-2023. Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 29. 9. 2020, č. j. HSAA-13484-3/2020, pak bylo potvrzeno závazným stanoviskem ředitele Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 21. 3. 2023, č. j. HSAA-2199-4/ODP2-2023.
56. Stavební úřad si tedy v řízení zajistil závazná stanoviska dotčených orgánů na úseku požární bezpečnosti a žalovaný jako odvolací orgán předložil závazná stanoviska k přezkumu nadřízeným dotčeným orgánům. Všechna závazná stanoviska přitom konstatovala, že rozsah zpracování požárně bezpečnostního řešení odpovídá požadavkům zákona a stavba splňuje technické podmínky požární ochrany.
57. Žalobkyně však namítá, že závazná stanoviska nereflektují doplnění požárně bezpečnostní dokumentace ze srpna 2022. Této námitce však soud nemůže přisvědčit.
58. V dané věci byla předmětem žalobkyní zmíněného dodatku požárně bezpečnostního řešení (revize č. 1 ze srpna 2022) reflexe stávajícího využití prostoty v I. a II. NP, které bylo zjištěno při místním šetření. Stavební úřad shledal, že tento dodatek neobsahuje žádnou věcnou změnu ve zpracování požárně bezpečnostního řešení navrhované stavby a že se jedná pouze o sjednocení terminologie stávajících prostorů. A soud se tímto hodnocením ztotožňuje. Soud ověřil, že předmětný dodatek toliko změnil popis funkce stávajících prostor, kdy namísto původního označení pro I. NP „autopůjčovna s rychloservisem“ nově uváděl „prodejna autodílů s možností montáže“ a pro II. NP namísto „zázemí k autoservisu“ hovořil o „zázemí k prodejně autodílů“. Nedošlo však k jakékoli změně zařazení do stupně požární bezpečnosti či ke změně rozsahu požárně nebezpečného prostoru. Obsah požárně bezpečnostního řešení zůstal i po tomto dodatku totožný. Dle soudu tedy uvedený dodatek nic nezměnil na podstatě požárně bezpečnostního řešení, a proto stavební úřad nemusel požadovat po dotčeném orgánu vydání nového závazného stanoviska (či doplnění původního). Navíc dle soudu žalobkyně netvrdí žádné konkrétní skutečnosti, které by svědčily opaku, respektive soud nepovažuje za dostatečné pouhé tvrzení o změně využití

prostor, aniž by žalobkyně uvedla, jak se měl tento odlišný (byť blízký) způsob využití projevit v požárně bezpečnostním řešení.

59. A soud nesouhlasí se žalobkyní, že stavební úřad nemohl posoudit, zda provedená změna nemá vliv na požárně bezpečnostní řešení stavby. Požadovat vydání nových závazných stanovisek vždy, když dojde k jakékoliv změně podkladů, by bylo v příkrém rozporu se zásadou procesní ekonomie správního řízení (§ 6 správního řádu). Takovým postupem by totiž bylo stavební řízení nepřiměřeně prodlužováno. Je proto do jisté míry ponecháno na úvaze stavebního úřadu, zdali v případě nastalých změn bude vyžadovat nová závazná stanoviska, nebo zdali naopak dospěje k závěru, že změna podkladů neopodstatňuje nutnost vyžádání nových závazných stanovisek (viz výše). Při tomto posuzování stavební úřad poměřuje předmětnou změnu s již existujícími stanovisky a porovnává, zdali ona změna může do veřejného zájmu zasáhnout takovým způsobem, na nějž nemohl dotčený orgán při vydávání stanoviska pamatovat. Jelikož se jedná o správní úvahu stavebního úřadu, jež správní soudy nemohou nahradit svou vlastní, přezkoumávají soudy pouze, zda nedošlo ke zneužití či vybočení z mezí správního uvážení a zda se správní orgán dostatečně vypořádal se zjištěným skutkovým stavem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 11. 2009, č. j. 1 As 89/2009 - 73). Jestliže doplnění ze srpna 2022 bylo spíše formulačního charakteru, respektive došlo ke sjednocení terminologie užití stávajících prostor, mohl stavební úřad dospět k závěru, že tato změna nemá vliv na požárně bezpečnostní řešení záměru, a nebylo jeho povinností vyžádat si nové závazné stanovisko. Uvedená úvaha v sobě nezahrnovala specifické otázky, které by mohl posoudit pouze dotčený orgán. Jak vyplývá z výše uvedeného, teprve pokud by stavební úřad shledal, že došlo k významné úpravě požárně bezpečnostního řešení, musel by si vyžádat doplnění původního závazného stanoviska. Úvaha nad nutností tohoto postupu však byla plně v kompetenci stavebního úřadu a ten v tomto případě nepřekročil oprávnění, která mu stanoví zákon.

D. Parkovací stání

60. Žalobkyně v další části zpochybňuje navržený počet parkovacích stání.
61. D. 1 Parkovací místa pro účely autoservisu
62. Rozhodnutí stavebního úřadu stanovilo vybudování celkem 36 stání, z nichž 19 mělo být pro potřeby bydlení a ubytování. Žalovaný v napadeném rozhodnutí tuto část prvostupňového rozhodnutí změnil tak, že pro celý objekt má být zajištěno celkem 40 parkovacích stání, přičemž 28 stání bude umístěno na stávající zpevněné ploše na pozemku stavby parc. č. 397/564 k.ú. Chodov a 12 stání bude umístěno na pozemku parc.č. 397/113 k.ú. Chodov. Žalovaný shledal, že stavebním úřadem navržený počet 36 stání by byl nedostatečný, neboť chybně při stanovení počtu stání pro ubytovací jednotky vyšel z kategorie „vysokoškolské koleje“, a nikoli „ubytování dlouhodobé“. Proto počet stání navýšil tak, aby bylo 23 stání pro bydlení a ubytování, z toho 2 stání pro osoby těžce pohybově postižené, a 17 stání pro ostatní provoz.
63. Podle § 32 odst. 2 pražských stavebních předpisů je minimální požadovaný a maximální přípustný počet stání stanoven procentem ze základního počtu stání.
64. Podle § 32 odst. 3 pražských stavebních předpisů jsou základní počty vázaných a návštěvnických stání pro stavbu nebo soubor staveb dány součtem stání pro jednotlivé účely užívání podle přílohy č. 2 k tomuto nařízení. U staveb nebo souborů staveb s kombinací

více účelů užívání lze v odůvodněných případech snížit základní počet návštěvnických stání s ohledem na jejich vzájemnou zastupitelnost.

65. Pro část záměru vztahujícího se k provozu prodejny autodílů žalovaný i stavební úřad vyšel z bodu 2b přílohy č. 2 stavebních pražských předpisů, dle něhož má být jedno parkovací stání pro 40 m² plochy.
66. Žalobkyně však namítá, že počet stání měl být stanoven pro účely autoservisu. Soud musí žalobkyni přisvědčit, že bod 2b přílohy č. 2 pražských stavebních předpisů stanoví pro vybrané účely užívání specifické nároky, mezi kterými výslovně zmiňuje autoservis. K tomuto účelu se pak váže povinnost vybudovat 1 parkovací stání na 20 m² plochy. Jestliže by tedy určitá část záměru skutečně sloužila pro účely autoservisu, bylo by nezbytné stanovit počet parkovacích stání tak, aby 1 parkovací stání připadlo na 20 m² plochy autoservisu.
67. V dané věci však bylo prokázáno, že objekt (ani jeho část) jako autoservis neslouží. Při místním šetření (viz protokol o úkonu místního šetření ze dne 20. 9. 2022, č. j. MCP11/22/054170/OV/Krt) bylo ke způsobu využití 1. a 2. NP objektu zjištěno, že stávající prostor je využíván pro kontakt s klienty, neboť za vstupem se nachází čekárna, která dále pokračuje do prostoru čtyř přepážek označených jako: prodej 1, prodej 2, příjem a likvidace pojistných událostí, infopult. V tomto místě se dle nájemce řeší objednání dílů, čekání na případné výměny či odvoz vozidel na jiné pobočky. Tato zjištění odpovídají informacím uvedeným v (aktualizované) souhrnné technické zprávě, dle níž došlo v objektu ke změně užívání (včetně stavebních úprav) v roce 2014, kdy zde byla vybudována prodejna autodílů s možnou montáží. Z uvedeného dle soudu vyplývá, že předmětné prostory nejsou přímo využívány jako autoservis, nýbrž pouze pro prodej náhradních autodílů. Tomu odpovídá také tvrzení nájemce při místním šetření, že „vozidla určená k opravě se odváží do jiných provozoven“. A také z fotografické dokumentace vyplývá, že fotografované prostory nikterak neslouží k provozu autoservisu, ale pouze jako administrativní zázemí pro prodej autodílů či servisní činnost, která se však uskutečňuje na jiném místě. Za této situace tedy správní orgány uvedené prostory v 1. a 2. NP vhodně zařadily pod kategorii „služby a drobné provozovny“, a nikoli pod kategorii „autoservis“, neboť svým charakterem autoservisu neodpovídají.
68. Jestliže žalobkyně tvrdí, že místní šetření proběhlo pouze v příjímací části autoservisu, tak k tomuto tvrzení žalobkyně nepředkládá žádné důkazy. Navíc nelze pominout, že žalobkyně byla místnímu šetření přítomna, jak vyplývá z vypracovaného protokolu, pročez mohla proti jeho průběhu vznést námitky. Jestliže tak neučinila, což vyplývá z citovaného protokolu, lze soudit, že místní šetření proběhlo řádně a byly zjištěny veškeré podstatné skutečnosti vážící se k účelu využití celého 1. a 2. NP objektu. A soud opakuje, že ani v žalobě, vyjma obecných tvrzení, nedokládá, že objekt je v současné době skutečně využíván jako autoservis. K opačnému závěru soud nevedla ani sjetina internetové stránky provozovatele autoservisu předložená žalobkyní, neboť nevyvrací, že na adrese stavby dochází pouze k prodeji autodílů a případné přejímce vozidel k servisu.

D. 2 Parkovací místa na pozemku jiného vlastníka

69. V další části této žalobní námítky žalobkyně zpochybňuje smlouvu o pronájmu pozemku parc. č. 397/113, na kterém má být zajištěno 12 parkovacích stání.

70. Podle § 184a stavebního zákona není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.
71. Citovanou právní úpravu je třeba dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 – 47, vykládat tak, že „*souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. Postačí, že má souhlas vlastníka k příslušné žádosti. Tento výklad ostatně odpovídá účelu novelizace, jak plyne z důvodové zprávy, neboť podle ní nově zavedené dokládání souhlasu vlastníka „zbytečně nezatěžuje stavební úřady ani účastníky řízení složitými civilněprávními otázkami, které nejsou pro působnost stavebních úřadů rozhodné“ (Poslanecká sněmovna, 7. volební období, 2013–2017, sněmovní tisk č. 927/0, zvláštní část důvodové zprávy, k bodu 313).*“
72. V tomto pohledu tedy obtoji tvrzení správních orgánů, že nebylo jejich úkolem zkoumat obsah soukromoprávního ujednání mezi žalobcem a pronajímatelem pozemku, nýbrž zásadní byla skutečnost, že stavebník doložil, že má zajištěn souhlas s užíváním pozemků pro určená parkovací stání. A takto soud uznává, že součástí správního spisu je koordinační situační výkres C3, na němž je přispáno: „*souhlasíme s vybudováním 12 parkovacích míst včetně obslužné komunikace a posunutí přešlapového chodníčku dle nájemní smlouvy č. SM1900000715 ze dne 26. 6. 2019.*“ Pod tímto textem je podepsána Ing. Miroslava Šandová, vedoucí odboru majetkoprávního, a podpis je datován dnem 5. 8. 2019.
73. Na straně druhé však soud připomíná, že v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 3. 2023, č. j. 6 As 2/2022 – 44, kasační soud považoval za „*nepochybné, že ve stavebním řízení má být zajištění příjezdu ke stavbě (její dopravní dostupnost a obslužnost) ověřováno jak z hlediska technického, tak z hlediska právního. Postrádalo by totiž smysl povolovat stavbu, u níž by již v době jejího povolování hrozilo, že ji nebude možno řádně užívat s ohledem na chybějící právní titul k užívání přístupového pozemku. Opačný výklad by v okamžiku povolování stavby zakládal do budoucna složitou situaci s vysokou potencialitou následných sporů (včetně případných sporů soudních), či vedení složitých vyvlastňovacích řízení.*“
74. Jakkoli uvedené konstatování kasačního soudu se netýkalo otázky vybudování parkovacích stání, nýbrž zajištění přístupu ke stavbě, tak dle soudu jsou vyslovené závěry přenositelné i na nyní projednávanou věc. A z tohoto hlediska je zásadní, že v citované věci kasačnímu soudu nepostačovalo předložení nájemní smlouvy, nýbrž soud posuzoval i její obsah. Proto vyřkl, že „*posuzovaná nájemní smlouva (...) byla uzavřena pouze na dobu určitou, přičemž (...) nebylo možno tento soukromoprávní titul zakládající pouze dočasné a krátkodobé užívací právo v daném případě hodnotit jako dostačující pro zajištění příjezdu ke stavbě.*“ A dále kasační soud dodal, že v řízení předložená nájemní smlouva nebyla postačující nejen z hlediska doby trvání nájmu, ale též co do vlastního obsahu, protože posoudil účel pronájmu.
75. Soud tedy musí korigovat závěry správních orgánů, že soukromoprávní ujednání žadatele a vlastníka pozemku nebylo na místě vůbec hodnotit. Naopak takto byl povinen žalovaný i stavební úřad dotčenou nájemní smlouvu zařadit do spisového materiálu a ověřit, že stavebník skutečně disponuje užívacím právem k pozemku, na který chtěl umístit část parkovacích stání. Správní orgány pochybily, pokud takto nepostupovaly a vyšly pouze ze souhlasu psaného tužkou na jednom situačním výkresu, aniž by posoudily, zda smlouva skutečně umožňuje stavebníkovi zřízení parkovacích stání, respektive v jakém časovém

horizontu. Soud zdůrazňuje, že pouze tímto postupem mohly správní orgány zjistit, že stavebník má zajištěn dostatečný počet parkovacích stání a jsou tak splněny podmínky právních předpisů pro umístění a povolení stavby.

76. Na uvedeném dle soudu nic nemění, že podle § 94o stavebního zákona nejsou soukromoprávní ujednání žadatele a vlastníka pozemku povinnou přílohou žádosti podle § 94l téhož zákona. Dle § 94o stavebního zákona „*ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*“ Jakkoli citované ustanovení nehovoří o hodnocení soukromoprávních ujednání, tak platí, že správní orgány musí posoudit soulad stavby mj. s pražskými stavebními předpisy. A aby takto mohly posoudit, zda stavba splňuje požadavky na zajištění předepsaného počtu parkovacích stání, nemohou se spokojit pouze s odkazem na existenci nájemní smlouvy s vlastníkem pozemku, nýbrž musí tuto smlouvu posoudit po obsahové stránce tak, aby splnění podmínek dostatečně ověřily, obzvláště pokud někteří z účastníků řízení její obsah zpochybňují.
77. Jestliže z napadených rozhodnutí vyplývá, že správní orgány se obsahem nájemní smlouvy vůbec nezabývaly, respektive dle tvrzení žalovaného ji ani neučinily součástí správního spisu, což soud potvrzuje, nemohly účinně zhodnotit, zdali záměr splňuje požadavky na kapacitu parkování. Dle soudu nebylo dostatečné pouze strohé konstatování psané rukou na jednom situačním výkresu. Povinností žalovaného proto bude si uvedenou nájemní smlouvu obstarat, učinit ji součástí spisového materiálu a na základě jejího obsahu zhodnotit naplnění podmínek pro výstavbu z hlediska počtu parkovacích stání.

E. Soulad stavby s územně plánovací dokumentací

78. Žalobkyně konečně namítá, že stavba je v rozporu s územně plánovací dokumentací.
79. K této námitce soud předesílá, že soulad záměru s územně plánovací dokumentací byl v řízení posouzen dotčenými orgány. V závazném stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje ze dne 23. 9. 2020, č. j. MHMP 1440899/2020, sp. zn. S-MHMP 1217038/2020, i v závazném stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 10. 2. 2022, č. j. MMR-9113/2022-81, byl shledán soulad stavby s územním plánem (nadřízený dotčený orgán pouze co do označení jednoho pozemku změnil závazné stanovisko podřízeného dotčeného orgánu). Závěry dotčených orgánů převzal stavební úřad i žalovaný do svých rozhodnutí, přičemž námitky žalobkyně neshledaly důvodnými. A soud s nimi souhlasí.
80. Dotčené orgány konstatovaly, že záměr je v souladu s hlavním využitím plochy OB. Technická infrastruktura a zpevněné plochy (pojízdné a pochozí) jsou v souladu s přípustným využitím plochy OB. Součástí záměru je i malé ubytovací zařízení s kapacitou 20 lůžek, včetně zázemí vlastníka objektu (kancelář a sklady v navržené vestavbě) související s provozem ubytovacího zařízení, a parkovací stání (včetně přístřešků), a tato využití je nutné v ploše OB hodnotit jako podmíněně přípustná. Malé ubytovací zařízení splňuje podmínku kapacity do 20 lůžek.

81. Žalobkyně tyto závěry rozporuje s tvrzením, že stavba má sloužit pro přechodné ubytování o kapacitě vyšší než 20 lůžek. Tuto argumentaci však soud nemůže akceptovat, neboť předjímá, že stavebník bude využívat stavbu v rozporu s povolením a stavební dokumentací. Uvedená premisa žalobkyně je proto spekulativní a hypotetická. Pro soud, stejně jako pro správní orgány, je klíčové, že dle projektové dokumentace, která našla odraz ve vydaných rozhodnutích, má stavba splňovat parametry malého ubytovacího zařízení s kapacitou dvaceti lůžek. A správní orgány by pochybily, jestliže by přisvědčily argumentaci žalobkyně a bez dalšího předpokládaly, že stavba nebude respektovat parametry obsažené v projektové dokumentaci. Pro tento předpoklad, vyjma tvrzení žalobkyně, neexistují dostatečné indicie.
82. Žalobkyně poukazuje na skutečnost, že nejsou provozně odděleny byty od ubytovacích pokojů a tyto dohromady tvoří jeden funkční celek. Dle soudu však jednotlivé ubytovací prostory (pro bydlení i dlouhodobé ubytování) odděleny jsou a jeden celek netvoří. Žalobkyně pomíjí právo stavebníka vybudovat v rámci stavby jak byty, tak ubytovací zařízení, přičemž není vyloučeno, aby oba tyto druhy bydlení byly stavebně-technicky řešeny podobně. Jestliže jsou součástí stavby oba tyto druhy bydlení, je nabíledni, že některé jsou označeny jako byty a jiné jako ubytovací pokoje. Případná obava žalobkyně, že veškeré kapacity budou využívány k přechodnému ubytování, není dle soudu správná, respektive nelze ji označit za jistou. Soud opakuje, že bylo věcí stavebníka v rámci stavby vybudovat byty i ubytovací pokoje, přičemž s ohledem na počet ubytovacích pokojů stavba splňuje charakter malého ubytovacího zařízení. Zároveň soud připomíná, že je povinností stavebníka po dokončení stavby využívat jednotlivé prostory v souladu se stavebním rozhodnutím. Jestliže by tak nepostupoval, páchal by přestupek dle stavebního zákona. Toto porušení právních předpisů, respektive stavební dokumentace, však nelze v současné době předjímat, a proto argumentace žalobkyně neobstojí.
83. Pro úplnost soud dodává, že obdobné argumentaci nepřisvědčil zdejší soud v rozsudku ze dne 17. 3. 2022, č. j. 6 A 55/2020 – 174, v němž uvedl: „*správní orgány správně uvedly, že jsou vázány obsahem žádosti, ve které se přímo jednotky krátkodobého ubytování nacházejí, přičemž ‚reálné úmysly‘ žadatele není možné jakkoli oprávněně předjímat. Bude-li tedy stavebník postupovat v rozporu s vydaným územním či následně vydaným stavebním povolením, tak právní řád obsahuje možnosti, jak je možné takového stavebníka ‚potrestat‘.*“ Tento názor potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. 8. 2023, č. j. 2 As 93/2022 – 56, v němž konstatoval: „*Nejvyšší správní soud však souhlasí se závěrem učiněným městským soudem, že ve fázi územního řízení nelze předjímat, jestli bude stavebník postupovat v rozporu s vydaným územním rozhodnutím. Navíc jsou správní orgány při své činnosti vázány obsahem žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Na posouzení této námitky pak nic nezmění ani skepse stěžovatele vůči možným prostředkům ochrany dle právního řádu.*“ Soud se s těmito závěry ztotožňuje, neboť odpovídají výše vyřčenému.
84. Za této situace soud neshledal, že by závazná stanoviska orgánů územního plánování byla v rozporu s právními předpisy. Dotčené orgány správně záměr posoudily dle předložené dokumentace, dle níž součást záměru splňuje parametry malého ubytovacího zařízení s kapacitou 20 lůžek.

VII. Závěr

85. Žalobkyně se svými námitkami tedy zčásti uspěla; městský soud proto zrušil napadené rozhodnutí pro nezákonnost dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Žalovaný bude povinen

znovu zhodnotit, zdali má stavebník zajištěn dostatečný počet parkovacích míst, přičemž za tímto účelem bude muset posoudit obsah nájemní smlouvy uzavřené mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž má být umístěna část parkovacích míst.

86. Soud rozhodl o nákladech řízení dle § 60 odst. 1 soudního řádu správního, tedy přiznal je úspěšné žalobkyni. Náhrada nákladů sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3 000 Kč; žalovaný bude povinen tuto náhradu žalobkyni uhradit do jednoho měsíce od právní moci rozsudku.
87. O nákladech osob zúčastněných na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 soudního řádu správního, podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení žádná povinnost zúčastněným osobám uložena nebyla.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem.

Praha 5. března 2024

JUDr. PhDr. Štěpán Výborný, Ph.D.
předseda senátu