



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyň Mgr. Jany Jurečkové a Mgr. Andrey Veselé ve věci

žalobců

a) **Mgr. N. O.**, narozen X
bytem X

b) **Mgr. M. O.**, narozena Y
bytem X

proti
žalovanému

Magistrát hlavního města Prahy,
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

za účasti

1) **L. C. S.**
bytem X

2) Městská část Praha 2
se sídlem náměstí Míru 600/20, Praha 2
zastoupena JUDr. Milenou Hegenbartovou, LL.M.,
advokátkou se sídlem Blažíčkova 974/6, Praha 4

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 1. 2024, č.j. MHMP 20441/2024,

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Základ sporu

1. Rozhodnutím č. j. MHMP 20441/2024 ze dne 11.1.2024 Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „**žalovaný**“) potvrdil rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby (dále jen „**stavební úřad**“) pod č. j. MCP2/289924/2023/OV-OUZR/Nov ze dne 23.8.2023, a kterým byla: 1. povolena výjimka z ustanovení § 32 odst. 1 nař. č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy) (dále též PSP), pro novostavbu objektu pobytového sociálního zařízení na pozemcích parc. č. A a B, k.ú. V.; 2. umístěny stavby: a) novostavba objektu pobytového sociálního zařízení na pozemcích parc. č. A a B v kat. úz. V., b) napojení stavby (přípojka vody, kanalizace, plynu, přípojka elektro VN a slaboproudé připojení), c) komunikace a zpevněné plochy, d) oplocení, e) areálová splašková a dešťová kanalizace včetně retenční nádrže a nádrže na dešťovou vodu, areálový vodovod, areálový rozvod NN včetně venkovního osvětlení a areálový rozvod plynu, f) vodovodní řad na pozemku parc. č. C v kat. úz. V., g) přeložka veřejného osvětlení na pozemku parc. č. C v kat. úz. V., h) dočasná stavba zařízení staveniště; to vše pod společným názvem „*NOVÝ DOMOV - objekt pobytového sociálního zařízení*“ na pozemcích parc. č. A, B, C, D, E, F, G v katastrálním území V., dále povoleno kácení dřevin a stanovena povinnost náhradní výsadby.
2. Proti shora uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podali žalobci dne 20. 9. 2023 včasné a řádné odvolání, kterým rozhodnutí stavebního úřadu napadli v celém jeho rozsahu. Žalobci namítali, že rozhodnutí stavebního úřadu bylo zjevně vydáno v rozporu se zákonem a trpí celou řadou závažných vad, a napadli je pro jeho nepřezkoumatelnost, nezákonnost a nesprávnost spočívající v jeho obsahových i formálních vadách.
3. Jelikož žalovaný v napadeném rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil, podali proti němu žalobci dne 11. 3. 2024 žalobu.

II.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

4. Žalobci spatřují nezákonnost napadeného rozhodnutí zejména ve třech oblastech, a to: nesprávné vyhodnocení záměru z hlediska výškové regulace, vytápění budoucího objektu, nedostatečné odůvodnění výjimky.
5. Pokud jde o první žalobní námitku, žalobci jsou přesvědčení, že žalovaný zcela nekonkrétně a bez podrobnějších úvah vyhodnotil, že záměr se nachází v území s výškovou hladinou V (12 až 21 m).
6. Objekty v této výškové hladině jsou však objekty nacházející se pouze jihozápadně od navrženého záměru. Žalovaný se však dle žalobců v napadeném rozhodnutí vůbec nezabýval přímo sousedící stavbou, ve které se nacházejí bytové jednotky ve vlastnictví žalobců, situovanou severovýchodně od záměru, která je tvořena několika nadzemním

částmi, jejichž výška nepřesahuje 16 m, a která se nachází ve výškové hladině IV (9 až 16 m).

7. I když žalobci připouštějí, že je nutné vyhodnotit záměr ve vztahu k širšímu okolí, nelze dle jejich názoru opomenout vyhodnocení ve vztahu ke stavbám nejbližším, na což podle nich žalovaný zcela rezignoval a zatížil tak napadené rozhodnutí nezákonností, když bez konkrétních úvah zařazuje záměr do výškové hladiny bez vyhodnocení výškové hladiny přímo sousedících staveb. Nedostatečné posouzení výškových hladin pak vede k narušení charakteru stávající zástavby ve vztahu k nejbližší zástavbě, ve které se nacházejí bytové jednotky ve vlastnictví žalobců.
8. Žalobci jsou tak přesvědčeni o tom, že záměr je navržen v rozporu s ustanovením § 26 Pražských stavebních předpisů, což způsobuje zjevnou nezákonnost napadeného rozhodnutí.
9. Dále žalobci odkazují na § 9a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, podle něž je možné energetický posudek zajistit nejen v případech dle § 9a odst. 1 tohoto zákona, ale i v případě „posouzení ekonomické přijatelnosti využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, v souladu se zvláštním právním předpisem.“
10. Podle žalobců však žalovaný v napadeném rozhodnutí toliko konstatuje, že zpracování posudku je možné, ale nikoliv nutné, aniž by své úvahy podrobněji odůvodnil a dále, že v území se nenachází žádný teplovod, z čehož lze „dovodit, že pokud teplovod neexistuje, není technicky možné se na něj napojit.“ Právě s ohledem na tuto skutečnost a možné rozšíření teplovodních rozvodů měl však stavebník dle žalobců tento energetický posudek předložit.
11. Žalobci jsou tak přesvědčeni, že vzhledem k tomu, že tuto situaci žalovaný nijak neřešil (stejně jako nijak nestanovil, kdo je příslušný k posouzení toho, zda využití tepla ze SZTE nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné, tj. že stavebník musí toto prokázat energetickým posudkem), zatížil rozhodnutí zjevnou nezákonností.
12. Konečně žalobci brojí proti povolení výjimky, jíž napadené rozhodnutí umožnilo stavebníkovi překročit maximální počet parkovacích stání, který může být v konkrétním území pro navrženou stavbu umístěn. Předmětný záměr se totiž nachází v zóně 1, která zahrnuje oblasti v docházkové vzdálenosti stanic metra v centrální části města. Minimální počet stání je zde stanoven ve výši 10 % ze základního počtu stání, maximální počet pak 35 % ze základního počtu stání. Pokud je maximální počet překročen, je nutné požádat o povolení výjimky, což žadatel učinil a stavební úřad vydal v rámci rozhodnutí výjimku z ustanovení § 32 pražských stavebních předpisů.
13. Žalobci jsou totiž přesvědčeni, že primárním účelem výše uvedeného omezení je v této zóně (v centru města) omezit množství dopravy, přičemž tento účel nebyl povolením výjimky vůbec dosažen a oproti smyslu právní úpravy došlo k navýšení dopravy v klidu o 80 %.
14. Povolení výjimky však nebylo řádně odůvodněno, když žalovaný nereagoval na zcela konkrétní odvolací důvody žalobců. Nemůže obstát ani tvrzení žalovaného uvedené v napadeném rozhodnutí, které by odůvodňovalo výjimku komfortem budoucích uživatelů záměru, když předmětem regulace dopravy není komfort uživatelů budoucího objektu, ale

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

komfort obyvatel stávající zóny a minimalizace dopravní zátěže v území. Nebylo tak prokázáno, že povolením výjimky bude dosaženo účelu sledovaného právními předpisy a napadené rozhodnutí je tak dle nich nezákonné a věcně nesprávné.

15. Žalobci mají též za to, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné (pro nedostatečné odůvodnění) jako celek.
16. Z výše uvedených důvodů žalobci navrhli zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení.
17. Žalovaný se ve svém vyjádření omezil toliko na odkaz na napadené rozhodnutí a odmítnutí žalobních námitek žalobců, pročez navrhl zamítnutí žaloby.
18. Městská část Praha 2 jako osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření k žalobě uvedla, že z žádného bodu žaloby nevyplývá, jaká konkrétní procesní práva žalobců byla nebo mohla být v řízení, ve kterém bylo vydáno napadené rozhodnutí, porušena, a dále že žalobci v řízení u jednotlivých námitek neuvedli, v čem konkrétně spočívá přímé dotčení jejich vlastnických práv ve vztahu k jimi tvrzeným námitkám, tedy jak konkrétně se námitky přímo dotýkají jejich vlastnického práva k jejich nemovitostem. Žalobní námitky se shodují s námitkami, které žalobci uplatnili v řízení a v odvolání, a které byly stavebním úřadem i žalovaným vypořádány, a ke kterým se osoba zúčastněná již vyjadřovala.
19. Napadené rozhodnutí nelze podle osoby zúčastněné považovat za nepřezkoumatelné ve smyslu výkladu tohoto pojmu správními soudy.
20. K záležitosti výškové regulace osoba zúčastněná uvedla, že stavba se nachází dle územního plánu hl. m. Prahy v tzv. stabilizovaném území, ve kterém se výšková hladina odvozuje z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy. Nadto i bezprostředním okolí stavby se rovněž nacházejí stavby stejného druhu, tedy stavby občanského vybavení, tedy stejný druh stavby jako je stavba, která plní úlohu domu pro seniory. K tomu poukázala na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž je nutno urbanistickou strukturu hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze v rámci místa nacházejícího se v bezprostřední blízkosti umísťované stavby. Předmětná stavba pak ob stojí z hlediska posouzení výšek dle Územně analytických podkladech hl. m. Prahy jak ve vztahu k bezprostřední, tak i širší zástavbě.
21. Ohledně námitky posouzení vytápění osoba zúčastněná uvedla, že z žádného právního předpisu nevyplývá povinnost předložit Energetický posudek ani Posudek energetické náročnosti budov ve smyslu § 7a cit. zákona v územním řízení. V řízení bylo jasné doloženo, že připojení stavby na soustavu zásobování tepelnou energií nebo jiný zdroj, který není stacionárním zdrojem, není technicky možné.
22. K námitce povolení výjimky z § 32 odst. 1 PSP, kterým bylo povoleno o třináct parkovacích míst více, než je běžný stanovený maximální počet parkovacích stání pro tento způsob využití stavby pro zónu města 01, pak uvedla, že samotná skutečnost, že ve stavbě je navrženo a umístěno více parkovacích míst, neznamená, že dojde k navýšení dopravy v okolí. Parkovací místa jsou umístěna v podzemní garáži stavby, tato možnost parkování v podzemních garážích zabraňuje kumulaci automobilů parkujících na přilehlých komunikacích. Skutečnost, že stavba bude dostupná i veřejnými dopravními prostředky (MHD), čímž argumentují žalobci, neznamená, že nelze výjimku z § 32 odst. 1 PSP povolit. Veřejná dostupnost je omezená na autobusové spojení v ulici Italská, a nejbližší metro je vzdálené 700 m, tramvaj 400 m.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

23. Osoba zúčastněná uzavřela své vyjádření s tím, že v řízení byly dostatečně vypořádány všechny námitky žalobců, a že z věcného hlediska jsou žalobní body uvedené v žalobě vyprázdněné, netýkají se nijak vlastnických práv žalobců.

III.

Posouzení žaloby

24. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 soudního řádu správního), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal.
25. O podané žalobě pak soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 soudního řádu správního bez nařízení jednání, když účastníci s takovým rozhodnutím věci souhlasili.
26. Žaloba není důvodná.
27. Soud se žalobními námitkami zabýval v pořadí, jakém byli žalobci v žalobě vzneseny.
28. V první žalobní námitce žalobci namítají že stavební úřad a žalovaný nesprávně posoudili a vyhodnotili úroveň výškové hladiny, pročež došli k závěru, že žalované nekonkrétně a bez podrobných úvah vyhodnotil jako výškovou hladinu V., což jsou budovy s výškou v rozsahu 12 až 19 m. Dle žalobců je však takováto úvaha vadná, neboť zohledňuje pouze budovy v celém širším okolí, nikoli s budovami přímo sousedícími, v nichž se nachází bytové jednotky žalobců, jejichž výška nepřesahuje 16 m a tedy sami o sobě by se nacházely pouze ve IV.
29. Soud se s touto námitkou neztotožnil. Dle ustálené judikatury správních soudů je třeba hodnotit výškovou hladinu v rámci širšího okolí (např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 16. ledna 2025, č. j. 4 As 212/2024 – 47, jež odkazuje na rozhodnutí téhož soudu ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022 – 62).
30. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 4 As 212/2024 – 47 uvedl, že:
- [23] Stěžovatel dále namítl, že výšková hladina okolí měla být určena pouze s ohledem na stavby téhož druhu, tj. rodinné domy. Nejvyšší správní soud však již v rozsudku ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, konstatoval, že „urbanistickou strukturu je třeba hodnotit v rámci širšího okolí, nikoli pouze plochy, na níž má být stavební záměr umístěn.“ Z podstaty „stabilizovaného území“ a limitu rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury totiž podle citovaného rozsudku plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru. Stěžovatel přitom konkrétně nerozvedl, z jakých důvodů nelze výšku předmětné stavby srovnat rovněž se dvěma bytovými domy na pozemcích p. č. XD a p. č. XE, oba v k. ú. P., které se nacházejí v rámci bloku umístění předmětné stavby. V tomto ohledu nevysvětlil ani svůj závěr, proč lze stavby z hlediska jejich výšky srovnávat pouze v rámci staveb s tímž způsobem využití, jde-li v posuzovaném případě o komplexní vyhodnocení urbanistické struktury daného území jako celku.*
31. Nelze tedy pouze posuzovat výškové hladiny pouze budovy, v níž žalobci vlastní byty, a posuzovaného záměru, ale je třeba se podívat na širší oblast zastavěného území, tedy slovy

Nejvyššího správního soudu „zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru“. Ostatně, jako v citovaném případě, ani v této věci žalobci přesvědčivě nevyložili, proč by měly být srovnávány pouze tyto konkrétní budovy.

32. Nad rámec výše řečeného též soud konstatuje, že budovy, jež spadají do oblasti V výškové hladiny nejsou od stavebního záměru nijak vzdálené, v podstatě se nachází v pouze na jeho druhé straně než budova, v níž mají žalobci ve vlastnictví bytové jednotky.
33. Soud se též neztotožnil s námitkou žalobců, že napadené rozhodnutí je v této části nepřezkoumatelné. Na stránkách 4 a 5 napadeného rozhodnutí je totiž zřejmé, že se žalovaný námitkou žalobců zabýval a žalobci, jak již bylo řečeno, nijak přesvědčivě nedoložili, proč by měla být posuzována specificky pouze výšková hladina mezi budovou, v níž mají ve vlastnictví bytové jednotky, a stavební záměr.
34. Pokud jde o druhou žalobní námitku, týkající se energetického posudku, ani tu soud neshledal důvodnou.
35. Není předně pravdou, že by se žalovaný nezabýval zákonnými požadavky dle zákona o ochranně ovzduší. Žalovaný zcela jasně uvedl v odvolacím řízení na námitku žalobců, že toto posuzování stavebnímu úřadu, resp. jeho odvolacímu orgánu, nepřísluší. Pokud mu nepřísluší, což žalobci nijak nezpochybnili, nelze od správního orgánu očekávat, že stejně vydá v této věci nějaké rozhodnutí či snad stanovisko, jak žalobci požadují v ztučnělém odstavci na straně 8 žaloby
36. Pokud dále žalobci argumentují tím, že zákon o hospodaření s energií obsahuje možnost udělat energetický posudek v případě posouzení „ekonomické přijatelnosti využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem,“ soud má za to, že žalovaný na tuto námitku již dostatečně reagoval, jmenovitě na straně 8 až 11 napadeného rozhodnutí. S úvahami a závěry žalovaného, jež jsou tam obsaženy, se městský soud zcela ztotožnil a v plném rozsahu na ně odkazuje (aniž by považoval za nutné a účelné tyto závěry formulovat vlastními slovy).
37. Na tom nemůže ničeho změnit ani názor žalobců, že hypotetická možnost rozšíření teplovodních rozvodů zakládá nutnost energetického posudku. Pak by ovšem zcela ztrácela význam dispozitiva tohoto ustanovení, protože správní orgány by byly nuceny vytvářet hypotetické spekulace o možnosti rozšíření teplovodních rozvodů, právě pro účely těchto energetických posudků, čemuž zcela určitě povinny nejsou.
38. Pokud pak správní orgány konstatují, že ze zákona plyne možnost, ale nikoli povinnost, pořízení energetického posudku, není třeba to nijak dále dokládat (ostatně, o faktu, že je něco upraveno výslovně zákonem, není třeba činit žádnou úvahu). Soud tedy ani zde neshledává nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.
39. Třetí žalobní námitka se týkala povolení výjimky týkající se umístění většího počtu parkovacích míst, než umožňují pražské stavební předpisy.
40. V této souvislosti musí soud podotknout, že žalobci nijak nezpochybnili proces udělení této výjimky, pouze obecně namítají její nesprávnost a nesoulad s účelem pražských stavebních předpisů. Též nijak neprokazovali, že zvolené řešení, tj. navýšení parkovacích míst o 13 dalších je nevhodné, nepřiměřené či jinak omezující jejich práva.
41. V rámci této žalobní námítky žalobci argumentují především účelem pražských dopravních předpisů, které dle jejich názoru mají sloužit především k zachování klidu a

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

komfortu dosavadních obyvatel stávající zóny, a nikoliv budoucích uživatelů stavebního záměru.

42. Soud se v této souvislosti plně ztotožňuje se závěry žalovaného, respektive stavebního úřadu (srov. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2014, č. j. 6 As 54/2013 – 128). Ze správních rozhodnutí je dostatečně zjevné, že se správní orgány poměrně obsáhle zabývaly otázkou potřeby povolení výjimky. V tomto směru nezbývá než odkázat na stranu 6 odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde se žalovaný s odvolací námitkou v této záležitosti vypořádal, byť tak učinil převážně odkazem na odůvodnění rozhodnutí správního orgánu I, stupně, jmenovitě na straně 21. Odvolací námitky co do podstaty se shodovaly s námitkami, jež žalobci vznášeli v průběhu územního řízení, a stavební úřad se s nimi dostatečně vypořádal.
43. Soud se též ztotožňuje s názorem žalovaného, že 13 parkovacích míst v centru Prahy nijak hmatatelně nezvýší dopravní provoz v přilehlých ulicích nad dosavadní rámec. Nelze ani uvažovat o možnosti snížení komfortu žalobců z prostorových důvodů, neboť drtivá většina nových míst bude součástí podzemních garáží.
44. Za podstatné pak soud považuje to, že veškerá argumentace žalobců je směřována pouze proti samotnému udělení výjimky, aniž by však žalobci uvedli, jak konkrétně jí došlo k zásahu do jejich práv, spjatých s vlastnictvím k nemovitostem v sousedství umístované stavby.
45. Nad to soud nesouzní ani s argumentem žalobců, že pražské stavební předpisy mají především chránit stávající obyvatele, a nikoliv jejich budoucí sousedy či uživatele stavebního záměru. Jejich účelem je zajistit organický růst Prahy a efektivní využívání jejího prostoru, což může v některých případech znamenat též zastavění dosud volného prostoru nebo zřízení nového zařízení, jež bude mít též klienty nebo personál, byť samozřejmě s ohledem na legitimní zájmy dosavadních obyvatelů okolí.
46. Pakliže by soud přistoupil na argumentaci žalobců, v podstatě by to znamenalo popření smyslu existence institutu této výjimky, neboť by *de facto* nebylo možné ji uplatnit, protože na každém místě v Praze by bylo možno argumentovat, že způsobuje zvýšení dopravy apod.
47. Ani tuto námitku tedy soud neshledal důvodnou.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

48. Městský soud v Praze tedy po přezkoumání věci dospěl k závěru, že žádná z žalobních námitek nebyla uplatněna důvodně, a proto žalobu podle ust. § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.
49. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn podle ust. § 60 odst. 1 soudního řádu správního, když žalobce neměl ve věci úspěch a žalovanému žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

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.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 12. února 2025

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.