



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Marka Bedřicha, soudce Mgr. Marka Zimy a soudkyně JUDr. Jitky Hroudové ve věci

žalobců:

a) **městská část Praha 5**

sídlem náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5

zastoupena advokátkou JUDr. Petrou Humlíčkovou, Ph.D.

sídlem Vodičkova 704/36, 110 00 Praha 1

b) **L. P.**

c) **K. P.**

oba bytem X

oba zastoupeni zmocněncem Mgr. F. G., Ph.D.

bytem X

d) **Ing. L. D.**

bytem X

proti

žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy

sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti:

1. CENTRAL GROUP 63. investiční s. r. o., IČO 06239714

sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

2. CETIN a. s., IČO 04084063

sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

o žalobách proti rozhodnutí žalovaného z 23. 1. 2024, sp. zn. S-MHMP
30191/2022/STR/So, čj. MHMP 114272/2024

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

takto:

- I. Ruší se rozhodnutí žalovaného z 23. 1. 2024, sp. zn. S-MHMP 30191/2022/STR/So, čj. MHMP 114272/2024, a věc se mu vrací k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen uhradit žalobkyni a) náhradu nákladů řízení ve výši 13 320 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám její zástupkyně, advokátky JUDr. Petry Humlíčkové, Ph.D.
- III. Žalovaný je povinen uhradit každému ze žalobců b) a d) náhradu nákladů řízení ve výši 4 000 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalovaný je povinen uhradit žalobkyni c) náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:**1. Vymezení věci**

1. Úřad městské části Praha 5 (dále jen „stavební úřad“) vydal k žádosti osoby zúčastněné na řízení 1. (dále také jako „stavebník“) společné povolení pro stavební záměr „Dům pro seniory, Praha 5, Košíře“ umístěný na pozemcích parc. č. 836, 842, 2052, 2053/11 v k. ú. Košíře mezi ulicemi Nad Kavalírkou a Nad Turbovou (dále též jako „stavba“).
2. Žalobci se žalobou domáhají zrušení napadeného rozhodnutí, resp. zrušení vydaného společného povolení pro stavbu. Své žaloby podali samostatně a soud je spojil ke společnému projednání usnesením z 11. 4. 2024, čj. 11 A 21/2024-51.
3. Žalobce d) je právním nástupcem MUDr. M. D. Ta vystupovala ve stavebním řízení jako účastník ve smyslu § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

2. Obsah správního spisu

4. Stavebník požádal 18. 12. 2020 o vydání společného povolení podle § 94j a 94q stavebního zákona. Společně s žádostí předložil i souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování odboru územního rozvoje, Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „MHMP OÚR“), z 24. 10. 2019, čj. MHMP 2117311/2019. Orgán územního plánování uvedl, že podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „územní plán“) se stavba nachází v zastavitelném území v ploše s využitím VV – veřejné vybavení a částečně v ploše OB – čistě obytné. Způsob využití navrhovaného domu pro seniory je posuzován jako zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách, které je přípustným využitím plochy VV. Dále uvedl, že se záměr nachází v obytné lokalitě se strukturou zahradního města ve stabilizovaném území, kde není uvedena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Výška navrženého domova pro seniory sice převyšuje budovu gymnázia, která určuje výškovou hladinu, ale vzhledem k uspořádání novostavby je to akceptovatelné. Míra využití pozemku a navrhovaná zastavěnost 61,5 % odpovídá charakteru veřejné vybavenosti. Záměr tedy

neodporuje podmínce stabilizovaného území na zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

5. Stavební úřad následně zahájil společné řízení. Proti projednávanému záměru uplatnili žalobci námitky. Žalobkyně a) upozornila na to, že záměr není v souladu s cíli územního plánování. Je situován do stabilizovaného území, pouze na pozemcích ploch VV a závazné stanovisko MHMP OÚR je v tomto ohledu vadné. Žalobci b), c) a d) uvedli, že stavba nerespektuje parametry okolní zástavby, při případné realizaci záměru by byli nepřiměřeně obtěžováni a omezováni v právu pokojně užívat majetek a lze předpokládat, že záměr stavebníka neodpovídá uváděnému účelu.
6. Stavební úřad požádal MHMP OÚR o vyjádření k uplatněným námitkám, jelikož směřovaly do závazného stanoviska. Ve svém vyjádření z 8. 9. 2021 MHMP OÚR uvedl, že dle předložené dokumentace vyšel z toho, že je stavba navržena pro sociální péči obsahující prostory pro provozování zdravotní péče a dále činnosti obsažené v § 49 zákona o sociálních službách. Velikost jednotek také odpovídá charakteru využití. Registrace k poskytování těchto služeb nespadá do kompetencí orgánu územního plánování, ale je jím předpokládána. Změna domu pro seniory na bytový dům podléhá rozhodnutí o změně účelu užívání, není proto možná bez rekolaudace. S odkazem na Metodickou přílohu k územnímu plánu Opatření obecné povahy č. 55/2018 (příloha A) je možné pouze umístění staveb pro bydlení, které jsou součástí zařízení služeb provozovaných ve smyslu zákona o sociálních službách, tzn. že zařízení budou mít provozovatele zapsané v registru poskytovatelů sociálních služeb. Záměr se nejeví tak výrazný, aby byl posouzen jako rozsáhlá stavební činnost, navíc se jedná o objekt občanské vybavenosti, který je v území vždy výraznější. Záměr je situován v ploše s jiným způsobem využití než okolní obytná zástavba, proto není vymahatelný požadavek na plynulý přechod mezi různými druhy zástavby z hlediska územního plánu.
7. Rozhodnutím z 20. 10. 2021, čj. MC05 8492/2021, schválil stavební úřad stavební záměr jako „stavbu veřejného vybavení – dům pro seniory“. V odůvodnění uvedl, že záměrem stavebníka je vybudování moderního a kvalitního zařízení, poskytující komplexní služby pro ubytované seniory. Stavební úřad považoval stavbu za souladnou s Pražskými stavebními předpisy (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, dále jen „PSP“).
8. K obecným požadavkům na umístování staveb uvedl, že záměr je umístěn ve stabilizovaném území, ve kterém je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. V bezprostředním okolí se nachází budova gymnázia, která definuje charakter stabilizovaného území v dané funkční ploše. Území je jednoznačně vymezeno ulicí Nad Turbovou a Nad Kavalírkou a vytváří předěl mezi plochou VV a OB. Podle územně analytických podkladů hlavního města Prahy z roku 2016 (dále jen „ÚAP“) stanovila budova gymnázia výškovou hladinu 16,1 až 21 m a 21, 1 až 26 m. V čistě obytném území se nachází domy, které stanovily výškovou hladinu 6,1 až 9 m (jedná se o výšku obvodových linií střech). Pro posouzení záměru je však relevantním objektem pro srovnání objekt gymnázia. Výška hlavní římsy 7. NP navrhovaného domova pro seniory je max 19,2 m, výška 8. NP je nerozhodná, protože se jedná o výšku ustupujícího podlaží více než 2 m od líce obvodové zdi. Absolutní výška hladin zástavby je 250 až 300 m. n. m., což navrhovaný záměr splňuje a nepřekračuje. Sousedící funkční plocha OB je maximálně respektována, a to účelem užívání záměru, který nebude rušit stávající rezidenty.

9. Výška navrženého domova pro seniory je v nejvyšších bodech 19,85 m a 23,05 m a tato výška respektuje výškové hladiny stanovené budovou gymnázia. Na střeše 6. NP se nachází terasa a její zázemí, kdy absolutní výška atiky tohoto zázemí je max. 295,85 m. n. m. Budova gymnázia má absolutní výšku 289,18 m. n. m., což je akceptovatelné. Stavba vyhovuje požadavkům na bezbariérovost a všechny podlahy mají dokumentací předepsané protiskluzné vlastnosti.
10. K námitkám žalobců stavební úřad odkázal na vyjádření MHMP OÚR z 8. 9. 2021. K námitkám žalobkyně a) doplnil, že mohla pro pozemek pořídit regulační plán, k čemuž nedošlo, a je proto třeba vycházet z platného územního plánu. Stavba je vymezena na pozemku, který je určen k umístění stavby veřejného vybavení, do něhož lze zařadit i stavby pro zdravotnictví a sociální služby. K námitkám žalobců b), c) a d) rovněž odkázal na vyjádření a uvedl, že obecně platí, že zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřípustnosti záměru. Stavba je dům pro seniory, z hlediska charakteru vlastního provozu se jedná v podstatě o dlouhodobé ubytování s doprovodnými službami a charakter užívání stavby je poměrně jasně definovaný, vlivy užívání stavby jsou předvídatelné a očekávatelné a nevybočují z obvyklostí lokality. Je pravdou, že název záměru sám o sobě nezaručí respektování právního závazku stavebníka a nemusí ani vycházet z terminologie stavebního zákona, předjímání nezákonného jednání ale nelze ve správním řízení nijak zohlednit, nicméně případný nastalý stav lze řešit prostředky stavebního zákona.
11. Proti prvostupňovému rozhodnutí se všichni žalobci odvolali. Obsah odvolání kopíroval již dříve uplatněné námitky. Žalobkyně a) odmítla závěr orgánu územního plánování o tom, že by záměr byl v souladu se zachováním, dotvářením či snad rehabilitací stávající urbanistické struktury, jelikož je index využití lokality výrazně překročen stejně jako zastavěnost plochy a počet podlaží v lokalitě. Potřeby obytného celku nebyly vyhodnoceny v souladu s Regulativy územního plánu (dále jen „RÚP“), provoz dalšího domova pro seniory zatíží veřejné rozpočty. Veřejný zájem je na zachování plochy po potřeby školy.
12. Žalobci b), c) a d) v odvolání namítali, že záměr žadatele je ve výroku charakterizován jako „stavba veřejného vybavení – dům pro seniory“, což není ani srozumitelné, ani právně závazné. Podobně označené záměry jsou zneužívány k umisťování obytných budov do funkčních ploch VV. Žalobci navrhovali, aby stavební úřad stavbu výslovně schválil jako „stavbu zařízení pro poskytování pobytových sociálních služeb podle zákona o sociálních službách“, stavební úřad tento návrh opomněl vypořádat. Za zařízení sociálních služeb je považováno podle zákona pouze to, které je zapsáno do registrů poskytovatelů. Požadavek na registraci zařízení vyplývá i z platného územního plánu, resp. z přílohy A Metodické přílohy k územnímu plánu. Otázka registrace však není řešena ani v předložené dokumentaci, ani v závazném stanovisku a rozhodnutí. MHMP OÚR se při hodnocení charakteru stavby odkazuje pouze na vymezení jednotek ve smyslu § 2 písm. y) bod 2 PSP, kdy ale deklarace jednotek pro dlouhodobé ubytování jejich využití negarantuje. Žalobci odkázali na webové stránky jiného developera, který se vyjadřoval k tomu, že tzv. bytová studia jsou ubytovací jednotky, které nemají charakter standardního bytu z důvodu právě např. funkčního určení pozemku podle územního plánu, je však v nich možné mít trvalý pobyt. Další námitka směřovala do nerespektování výškové úrovně zástavby, míry využití území, zastavěné plochy, počtu podlaží a toho, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost. Taktéž nebyly podle žalobců zohledněny potřeby obytného celku. Při realizaci záměru budou žalobci nepřiměřeně obtěžováni a omezováni v právu pokojně užívat svůj majetek,

jelikož nově bude mít možnost nahlížet do jejich soukromých zahrad řádově větší počet osob než dnes kvůli pobytovým terasám a počtu jednotek. Narušení soukromí není přiměřené stávajícím poměrům, obdobně jako imise světla ze stavebních otvorů a později bytů na druhé straně ulice. Dále žalobci uplatnili námitky proti závazným stanoviskům orgánu ochrany přírody, silničního úřadu a hasičského záchranného sboru.

13. Žalovaný v rámci odvolacího řízení k námitkám žalobců požádal nadřízené dotčené orgány o změnu či potvrzení závazných stanovisek.
14. Stanovisko MHMP OÚR přezkoumalo Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Následně vydalo 27. 1. 2023 závazné stanovisko čj. MMR-4331/2023-81, kterým závazné stanovisko MHMP OÚR *„mění tak, že v části odůvodnění se mění dle odůvodnění tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, a ve zbytku se potvrzuje“*. V odůvodnění uvedlo, že podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace s datem 1/2019. Vzhledem k tomu, že v předložených podkladech nebyla dle názoru MMR jednoznačně stanovena funkce záměru, vyžádalo si nejprve doplnění podkladů, což stavebník splnil doplněním Souhrnné technické zprávy, ve které podle MMR upřesnil, že je záměr navržen jako zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 zákona o sociálních službách.
15. V odůvodnění ministerstvo dále uvedlo, že je záměr v souladu s územním plánem. Podle dokumentace se jedná o zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 odst. 1 písm. e) zákona o sociálních službách. Při hodnocení přípustnosti je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. K tomu poukázal na výšku a podlaží budovy gymnázia a objekty na parc. č. 689/13, 545, 542 či 735/1, které se pohybují až do 8 NP a výškou obvodových linií až 25,3, resp. 23,2 m u zmiňovaných objektů sloužících k bydlení. Dále se zabýval tím, zda je možné považovat záměr za rozsáhlou stavební činnost. Uvedl, že stavba je členěna na sekce s různou zastavěností, odkázal na vybrané bytové domy, resp. jejich bloky umístěné v lokalitách Šmukýřka, Kavalírka, Košíře i Šalamounka. Došel k závěru, že záměr nelze považovat za rozsáhlou stavební činnost, protože se nevymyká sledovaným parametrům stávající zástavby v území, proto je jeho umístění do stabilizovaného území přípustné. Taktéž podmínky ploch VV jsou splněny. ÚAP a v nich vymezené lokality či indexy využití lokalit nejsou právně závazné. Hranice lokalit jsou orientační, je proto nutné brát do úvahy i stavby v jiných lokalitách, protože ty vytváří celou urbanistickou strukturu území. MMR také zohlednilo, že předmětem záměru je stavba občanské vybavenosti, která má jiné prostorové nároky. Není na místě, aby orgán územního plánování pro umístění záměru vymýšlel další podmínky, které nemají oporu v platných nástrojích územního plánování. MMR ani není oprávněno posuzovat, zda zařízení splní podmínky pro registraci a provozování tohoto typu zařízení o sociálních službách, ale je pouze povinen vycházet z definovaného předmětu záměru, neboť je vázán předmětem záměru v předložené projektové dokumentaci. Pokud však nebude stavba v budoucnu zapsána do registru, nebude moci plnit deklarovaný účel a nebudou se na ni vztahovat ani závazná stanoviska orgánů územního plánování.
16. Na základě seznámení se s podklady k rozhodnutí žalobkyně a) opět namítla nesoulad stavby se základní potřebou obytných celků a uvedla, že napadá všechna podkladová závazná stanoviska a požaduje jejich přezkoumání nadřízeným orgánem. Žalobci b) a c) ve svém vyjádření zpochybnili závazné stanovisko MMR co do spolehlivě zjištěného skutkového stavu ohledně přípustnosti záměru v území. Úvahy MMR jsou vedeny neznalostí místa a tvaru terénu Motolského údolí. Následně žalobkyně a) zaslala 25. 10. 2023 další vyjádření

k podkladům pro vydání rozhodnutí, kde uvedla, že během nahlížení do spisu zjistila, že do něj bylo doplněno mj. závazné stanovisko MMR, o čemž nebyla vyrozuměna. Ve vyjádření uplatnila námitky právě proti tomuto stanovisku.

17. Ve správním spise je založeno oznámení žalovaného z 15. 11. 2023, kterým oznamuje doplnění nového podkladu pro rozhodnutí, a to závazného stanoviska MMR z 27. 1. 2023, čj. MMR-4331/2023-81.
18. Žalovaný následně 23. 1. 2024 vydal napadené rozhodnutí, jímž změnil výrok III. prvostupňového rozhodnutí a ve zbytku ho potvrdil. Změna výroku byla provedena za účelem uvedení do souladu s nově vydanými závaznými stanovisky silničního správního úřadu a odboru životního prostředí.
19. V odůvodnění žalovaný k námitkám žalobců b), c) a d) uvedl, že stavební zákon neupravuje druhy staveb, které lze povolovat. Pokud stavebník žádá o povolení stavby pro seniory, lze ji podřadit podle PSP do staveb s ubytovacími jednotkami dlouhodobého ubytování. Stavba byla povolena jako stavba veřejného vybavení podle územního plánu. Pokud by chtěl stavebník provozovat jinou stavbu než tu ve veřejném zájmu, musel by požádat o změnu užívání. Fakt, že se dům nazývá dům pro seniory, ještě neznámá, že tam nemůže být ubytován někdo jiný. Pojem senior je právně neurčitý pojem. Navíc v záměru je navrženo poskytování zdravotnické péče, tudíž lze dovodit, že se bude jednat o zařízení nad rámec zákona o sociálních službách, což umožňuje i územní plán. Proto není možné stanovit podmínku, že stavba bude využívána jen způsobem podle zákona o sociálních službách. Stanovení podmínky užívání ve smyslu § 94p stavebního zákona není dle názoru žalovaného třeba, jelikož jiné užívání než jako veřejná vybavenost by bylo v rozporu s územním plánem. Žalovaný taktéž uvedl, že by sice mohl stanovit podmínku užívání stavby jako veřejného vybavení, kterým se rozumí občanské vybavení ve veřejném zájmu, ovšem pro účely stavebního zákona je veřejný zájem specifikován v § 132 odst. 3, z něž není jasné, že domov důchodců je veřejným zájmem.
20. K námitce nerespektování výšky uvedl, že záměr je podle UAP součástí lokality č. 336 Šmukýřka, regulovaná výška okolních staveb se podle UAP pohybuje v rozmezí od 6 do 29,7 m. Podle § 25 PSP se jedná o hladinu VII (21 až 40 m). Regulovaná výška záměru dosahuje 19,95 m, což je s výškovou hladinou v souladu. Lokalitu je třeba posuzovat jako celek a zohlednit i přilehlé gymnázium, k jehož architektonickému řešení záměr přihlíží a na nějž formou různě vysokých bloků s podnoží navazuje.
21. K dalším námitkám žalovaný uvedl, že soulad s územním plánem posuzuje dotčený orgán a souhlasné stanovisko MHMP OÚR z 24. 10. 2019 bylo potvrzeno a doplněno závazným stanoviskem MMR z 27. 1. 2023. MMR se v závazném stanovisku s námitkami vypořádalo.

3. Argumentace účastníků řízení

3.1 Argumentace žalobkyně a)

22. Žalobkyně se domáhá zrušení napadeného i prvostupňového rozhodnutí.
23. První žalobní námitka se týká skutečného budoucího způsobu užívání stavby. Žalobkyně uvedla, že dle územního plánu se jedná o pozemek s funkčním využitím VV – veřejné vybavení. Z dokumentace vyplývá, že se počítá s 250 klienty a 22 sestrami. Při takové kapacitě nelze poskytnout standardní služby sociálního zařízení jako je domov pro seniory. Taktéž dispoziční řešení odpovídá spíše bytovému domu, když ani neobsahuje část pro vedení (administrativu) domova pro seniory. Napadené rozhodnutí nijak blíže závazně

nedefinuje způsob budoucího využití objektu ani jeho podrobné vnitřní členění. Závazné stanovisko MMR poukazuje na doplnění projektové dokumentace v odvolacím řízení, tato změna projektové dokumentace se však neprojevila v rozhodnutím samotném (podmínkou č. III.1 je provedení stavby dle projektové dokumentace z 01/2019 a nikoliv pozdějších verzí předložených MMR). Pojem „dům pro seniory“ nemá žádný právní význam, což žalovaný v napadeném rozhodnutí přímo uvádí. V souvislosti s tím žalobkyně poukázala na projekt *Vitality Rezidence* („Domov pro seniory Grafická“) a dvojici domů *Botanica S a T*. Tyto stavby byly taktéž povoleny ve funkční ploše VV a umístěny jako stavby pro bydlení seniorů, aby následně byly rozprodány jako bytové jednotky. Tato praxe se netýká pouze žalobkyně a), ale i jiných městských částí a např. projektů *Villa Charles* či *Rezidence Jitřní*. Povolovanou stavbu nelze umístit, protože není prokázáno, že se skutečně jedná o stavbu veřejné vybavenosti. Napadené rozhodnutí je v tomto nedostatečně odůvodněné a vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu.

24. V druhé žalobní námitce žalobkyně uvedla, že dle přílohy č. 1, oddílu 5, odst. 1 územního plánu musí být při umísťování staveb do ploch veřejného vybavení přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Veřejným zájmem je zachování plochy pro potřeby školství. Pozemek není vhodný pro potřeby zdravotnictví a sociální péče už pro jeho umístění v obtížně přístupném svažitém terénu bez snadného přístupu k MHD.
25. Umístění domova pro seniory není ani základní potřebou tohoto obytného celku, neboť nejbližší fungující domov pro seniory je vzdálený 400 metrů vzdušnou čarou. Naopak vzhledem k tomu, že dříve byl pozemek zařazen mezi plochy s funkčním využitím VVS – mateřské, základní a střední školy, je ve veřejném zájmu i zájmu žalobkyně, aby hřiště u gymnázia zůstalo zachované. V usnesení výboru pro územní rozvoj městské části Prahy 5 z 7. 11. 2019 bylo toto jednoznačně uvedeno a orgán územního rozvoje to ve svém závazném stanovisku nereflektoval. Ředitel gymnázia, které pozemek na základě nájemní smlouvy užívalo, také vyslovil nesouhlas s jeho zastavením, přičemž jeho souhlas měl být podle vyjádření odboru evidence majetku žalovaného z 8. 1. 2021 podmínkou pro udělení souhlasu se stavbou. Je tedy patrné, že nejsou zohledněny základní potřeby obytného celku a závazná stanoviska orgánů územního plánování jsou věcně nesprávná a nezákonná.
26. Třetí námitkový okruh se vztahuje především k závaznému stanovisku MMR, které je podle žalobkyně věcně nesprávné, nezákonné a překračuje meze správního uvážení, když žalovaný uvádí, že není jeho úkolem, aby na základě naprosto obecně formulovaných § 18 a 19 stavebního zákona „vymýšlel“ pro umístění záměru další podmínky, které nejsou podepřeny platnými nástroji územního plánování.
27. Žalobkyně namítá, že není postaveno najisto, že se skutečně jedná o stabilizované území, což MMR v závazném stanovisku samo uvádí. Stejně tak MMR v závazném stanovisku sice definuje lokalitu Šmukýřka, ale zároveň uvádí, že hranice mezi jednotlivými lokalitami nejsou nepřekročitelné a že není nedůvodné záměr posuzovat i ve vztahu ke stavbám v rámci lokality Kavalírka či Košíře. Podle žalobkyně je toto v rozporu s Metodickou přílohou k územnímu plánu. Dále žalobkyně namítá porušení urbanistické struktury a neodůvodněně vysokou výšku záměru. Závazné stanovisko MMR srovnává zcela odlišné údaje, protože v případě stávajících staveb uvádí nejvyšší regulovanou výšku zjištěnou ÚAP a u záměru uvádí výšku od bodu +0,00, který je však od skutečného terénu vzdálen i 9,820 m. Žalobkynina námitka ohledně počtu podlaží zůstala nevypořádaná. Zároveň se MMR dopustilo zneužití správního uvážení při posuzování přípustnosti umístění stavby ve

stabilizovaném území, jelikož je nutné stavbu označit za rozsáhlou stavební činnost. Konečně žalobkyně namítá nedostatek odůvodnění přípustnosti záměru s odkazem na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále také „NSS“) z 15. 8. 2017, čj. 7 As 143/2017-75.

28. Ve čtvrté žalobní námitce žalobkyně poukázala na to, že se stavebník snaží postavit na shodném pozemku shodnou stavbu již od roku 2009, přičemž v předchozích stavebních řízeních byla jeho žádost o umístění stavby zamítnuta. Stavební úřady shledaly problematickými prakticky totožné aspekty stavby, které nyní byly vyhodnoceny jako souladné a které žalobkyně napadá.

3.2 Argumentace žalobců b), c) a d)

29. Žalobci b), c) a d) též navrhli zrušení jak prvostupňového, tak napadeného rozhodnutí a domáhají se přezkoumání zákonnosti závazných stanovisek orgánů územního plánování. Námitky jsou obdobné námitkám žalobkyně a).
30. V prvním okruhu argumentace namítají, že stavba nesplňuje požadavky vyplývající z RÚP na to, aby byla umístěna do stabilizovaného území. Nejedná se o dotvoření stávající urbanistické struktury podle oddílu 7, části 7a) odst. 3 RÚP, ale naopak o podstatnou změnu poměrů v území. Je potřeba posoudit i to, zda míra využití pozemku záměru odpovídá charakteru území [část 7a) odst. 15].
31. Pro účely posouzení urbanistické struktury je potřeba vymezit území, v rámci kterého bude záměr srovnáván, což orgány územního plánování neprovedly. MMR pouze srovnalo záměr s účelově vybranými stavbami nebo bloky staveb v širším okolí bez znalosti místa a tvaru terénu. Lokalita Kavalírka i Košíře se nachází v Motolském údolí nebo v jeho dolní části, naproti tomu Šmukýřka se nachází na návrší nad údolím. Gymnázium je přirozenou součástí lokality Šmukýřka a tvoří dominantu v popředí lokality, zbytek územní tvoří zástavba menšího měřítka.
32. Navržená stavba představuje mimořádně hmotný objekt, který nerespektuje stávající hodnoty dotčeného území. Stavba nepředstavuje zachování, dotvoření či rehabilitaci stávající urbanistické struktury, jedná se naopak o rozsáhlou stavební činnost. Zároveň ani míra využití pozemků investora neodpovídá charakteru okolí. Stavba je přitom navržena do stabilizovaného území, kde je na základě platných regulativů územního plánu takový zásah z obou uvedených důvodů nepřípustný. Navržená stavba vytváří novou dominantu území, jelikož má dvojnásobný objem a vyšší podlažnost, což by samo o sobě mělo stačiti k jejímu zamítnutí.
33. V druhé námitce žalobci namítli, že v řízení nebyly zohledněny základní potřeby obytných celků, ač podle čl. 1, části 5 RÚP musí být při umísťování veřejného vybavení v plochách VV přednostně zohledněny právě tyto potřeby. MHMP OÚR se tímto ve stanovisku nezabýval a jeho argumentace v závazném stanovisku odporuje RÚP.
34. Třetí žalobní námitka se týká rozporu stavby s výškovou regulací. Stavba nerespektuje výškovou úroveň zástavby v ulici Nad Turbovou. Proti domu žalobce d) s úrovní střechy 5,5 – 6,9 m nad terénem bude stát část stavby s výškou atiky 6. NP 19,95 m nad terénem. Zástavbu nelze zařadit do hladiny VII (21 až 40 m) a to ani jednotlivě a už vůbec ne jako celek. Zařazení do hladiny VII mimo jiné znamená, že by stavby měly dodržet minimální regulovanou výšku podél stavební čáry orientované k uličnímu prostranství 21 m, což vyplývá z § 25 odst. 2 PSP. Žádná ze staveb v lokalitě Šmukýřka vyjma gymnázia nedosahuje

této výšky nejen k uličnímu prostranství, ale ani nikde jinde. Převažující hodnotou výškové hladiny v lokalitě je hladina I – II. Gymnázium, od kterého žalovaný nesprávně odvíjí výškovou hladinu VII, je jedinou místní dominantou. Nejvyšší část navrženého záměru je směřována navíc přímo proti drobné obytné zástavbě, kterou přesahuje až o 14,4 m, resp. 9,82 m a nikoliv, jak žalovaný uvádí, 9,65 m, resp. 4,64 m. Žalovaný totiž v případě navržené stavby uvažoval horní hranu atiky 7. NP stavby, ale v případě nemovitostí žalobců účelově počítá až s úrovní hřebene střechy namísto úrovně střechy u obvodové linie domu. To je v rozporu s § 26 PSP.

35. Ve čtvrté žalobní námitce žalobci namítají, že záměr je označen pojmem „Dům pro seniory“, který umožňuje volnou interpretaci. Již v průběhu řízení upozorňovali na fakt, že podobně označené záměry jsou opakovaně využívány k tomu, aby bylo dosaženo formálního souhlasu s územním plánem a ve funkční ploše VV mohl být postaven bytový dům, který tam územní plán jinak nepřipouští. Požadovali, aby toto bylo ve stavebním povolení postaveno najisto. Žalovaný však námitku vypořádal věcně nesprávně a v rozporu se závaznými stanovisky.
36. Pátá žalobní námitka se týká nepřiměřeného obtěžování a omezování žalobců v pokojném užívání jejich nemovitostí. Žalovaný se nijak nevypořádal s námitkou žalobců ohledně pobytových teras, které budou sloužit jako vyhlídkové plošiny k nemovitostem žalobců. Žalobci mají za to, že budou nepřiměřeně obtěžováni a omezováni v právu pokojně užívat svůj majetek, a to s ohledem na umístění pobytových teras v 7. NP a v 6. NP stavby. Žalovaný uvedl, že se na pozemky žalobců může dívat celý svah, což je ale mylný předpoklad, jelikož tomu brání okolní domy a vzrostlá zeleň. Do soukromí žalobců nyní bude moci nahlížet dalších 300 osob či kdokoliv, kdo stavbu navštíví, což je podle názoru žalobců zásah poměrům v území nepřiměřený.
37. V šesté námitce žalobci uvedli, že žalovaný věcně nevypořádal námitky žalobců uplatněné v rámci odvolacího řízení k závaznému stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování. Žalobci ve svém vyjádření z 21. 2. 2023 důvodně poukázali na nesrovnalosti v obsahu stanoviska MMR z 27. 1. 2023, ke kterým žalovaný uvedl, že mohli využít podání rozkladu k ministrovi, což však žalobci učinit nemohli. Konečně žalovaný nevypořádal odvolací námitku týkající se neplatnosti závazného stanoviska MHMP OÚR z 24. 10. 2019, což uvedli žalobci v sedmé námitce.

3.3 Vyjádření žalovaného

38. Žalovaný navrhl, aby soud žaloby zamítl a ve vyjádření k žalobám vyšel z napadeného rozhodnutí.
39. Námitky žalobkyně a) týkající se možného jiného účelu záměru označil za spekulativní. Regulativ pro výšku navíc není dán počtem podlaží, není tedy rozhodné, kolik podlaží domy v lokalitě mají. Bezbariérovost ve svahu je zajištěna rampami a záměr je v souladu s požadavky na sklon parkovací plochy. K námitce zneužití správního uvážení, rozsáhlé stavební činnosti nebo nedostatku odůvodnění přípustného záměru ve stabilizovaném území žalovaný uvedl, že se týká závazného stanoviska MMR a správní řád neupravuje postup při dalším přezkoumání v případě, že odvolatelé věcně s obsahem tohoto stanoviska nesouhlasí. Pokud žalobkyně chtěla, aby hřiště sloužilo škole, měla ho od restituentů odkoupit. Stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy nevyžadují, aby údaje o budoucím využití objektu byly uvedeny ve výroku rozhodnutí. Žalobkyní uváděná předchozí žádost stavebníka z roku 2014 neměla jednoznačné podklady pro posouzení souladu s územním plánem. Stávající řízení je

vedeno na základě úplné žádosti s doloženým souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování.

40. K žalobě žalobců b), c) a d) uvedl, že většina námitek směřuje do jednotlivých oblastí veřejného zájmu, jejichž ochrana je svěřena dotčeným orgánům, nikoli účastníkům řízení. K jednotlivým námitkám uvedl, že stavební zákon ani PSP nestanoví, že se při umísťování staveb mají posuzovat potřeby občanů, tím se musí zabývat územní plán. Budova školy není žádnou lokální dominantou, územně analytické podklady žádnou dominantu nedefinují. Stavební zákon nijak neupravuje druhy staveb, které lze povolovat, rozhoduje se pouze o žádosti. Pokud stavebník žádá o stavbu pro seniory, tu lze zařadit podle PSP do kategorie staveb s ubytovacími jednotkami dlouhodobého ubytování. Pro seniory jako osoby s omezenou schopností pohybu platí bezbariérová vyhláška. Záměr podmínky splňuje, záměr je v souhrnné technické zprávě označen za zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 odst. 1 písm. e) zákona o sociálních službách. Je odpovědností stavebníka a projektanta, aby navrhl záměr tak, aby následně splnil podmínky pro registraci a provozování zařízení sociálních služeb. Co se týče pohody bydlení uvedl žalovaný, že stěna s okny je vzdálena od protilehlé výstavby asi 14 m, což je v souladu s PSP. K námitce nevypořádání námitek k závaznému stanovisku uvedl, že žalovaný v rámci svých kompetencí posoudil srozumitelnosti závazného stanoviska a uvedl jeho odpovědi na uplatněné námitky. Podstatné je, že se MMR vypořádalo se všemi odvolacími námitkami a přezkoumatelným způsobem své závěry odůvodnilo. K neplatnosti závazného stanoviska odkázal na § 96b odst. 8 stavebního zákona.

3.4 Osoby zúčastněné na řízení

41. Soud oslovil v souladu s § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), potenciální osoby zúčastněné na řízení.
42. Osoba zúčastnění na řízení 1. se vyjádřila k žalobě žalobců b), c) a d) a navrhla její zamítnutí. Uvedla, že ač se to může zdát žalobcům nepravděpodobné, tak má skutečně v úmyslu postavit dům pro seniory, a za tímto účelem jej provozovat, popřípadě jej poskytnout třetí osobě, aby zde byl dům s pečovatelskou službou pro seniory provozován.
43. Stavba je navržena v souladu s platným územním plánem. To, že je stavba umísťována do stabilizovaného území, je jen domněnka žalobců, protože MMR ve stanovisku uvedlo, že může být plocha označena i jako rozvojová. Navíc MMR uvádí, že pro posouzení přípustnosti výškových a objemových parametrů záměru je to irelevantní. Jedná se o stavbu veřejného vybavení, tedy stavbu veřejně prospěšnou. Záměr zohledňuje aktuální potřeby obytných celků, což vyplývá z demografické studie městské části Praha 5. Hřiště na pozemku stavebního záměru je ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení 1. a sousední škola pro jeho užívání nedisponuje žádným právním titulem. Existence či neexistence školního hřiště se nijak nedotýká práv či povinností žalobců.
44. Žalobci v rámci svého hodnocení urbanistické struktury neposuzují shodné parametry porovnávaných objektů. Při posouzení výšek staveb se žalobci odvolávají na § 27 odst. 2 PSP a pro určení maximální regulované výšky užívají písm. b) místo písmene c), které umožňuje vystavět jiné prostorové řešení, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b). Při posouzení objemnosti, tj. rovněž i hmotového působení, nijak nezohledňují rozdělení objemu navrženého stavebního záměru na jednotlivé sekce a porovnávají pouze celkový objem staveb.

45. Výška navrženého stavebního záměru je v nejvyšších bodech 19,85 m a 23,05 m, a tato výška respektuje výškové hladiny stanovené gymnáziem a zakotvené v územně analytických podkladech. Stavba je navíc z hlediska terénního uspořádání navržena tak, že se přibližuje výšce stávajících domů situovaných v ulici Nad Turbovou a výrazně je nepřevyšuje. Tato skutečnost vyplývá i z ÚAP, podle nichž se řešené území nachází v oblasti absolutních výšek hladin zástavby 270 až 320 m n.m., což navržený záměr splňuje a hodnoty absolutních výšek nepřekračuje. Výška atiky 6. nadzemního podlaží směrem do ulice Nad Turbovou je 295,85 m n.m. Na střeše 6. nadzemního podlaží se nachází terasa a její zázemí a výška atiky tohoto zázemí je max. 292,65 m n. m. Budova gymnázia má absolutní výšku atiky 289,18 m n.m.
46. Stavební záměr, ani jeho budoucí uživatelé nebudou nijak omezovat žalobce v disponování s jejich majetkem, nebo jej jinak zatěžovat. Co do tvrzeného nepřiměřeného obtěžování žalobců stavebník uvedl, že se stavba nenachází v bezprostřední blízkosti jejich staveb. Nejbližší nároží staveb je v případě stavby žalobce b) a c) vzdálenost 35,5 m a v případě stavby žalobce d) pak 21 m. V rámci daného území se jedná o vzdálenosti nadstandardní (jak patrně i z katastrální ortofotomapy).
47. Vzhledem k tomu, že žalobci svůj nesouhlas se závěry MMR vyjádřili pouze ve vyjádření k doplněným podkladům odvolacího řízení a nevyužili práva na podání rozkladu k ministrovi, nelze souhlasit s upozorněním žalobců na postup odvolacího orgánu ani s tvrzením o nerovnoměrném přístupu správního orgánu k účastníkům řízení.
48. Osoba zúčastněná na řízení 2. oznámila, že bude uplatňovat svá práva. K věci samé se nevyjádřila.

3.5 Replika žalobců b), c) a d)

49. Žalobci v rámci své repliky uvedli, že žádají, aby bylo rozhodnutí uvedeno do souladu s obsahem závazných stanovisek dotčených orgánů územního plánování a předloženou dokumentací. Samotné užívání stavby v rozporu s územním plánem není přestupkem podle stavebního zákona. V navazujícím kolaudačním řízení by byl stavební úřad povinen ji přenést do kolaudačního rozhodnutí. Tím by se stalo užívání stavby pro účely poskytování sociálních služeb vymahatelným.
50. Sám stavebník v předložené dokumentaci uvádí, že se o stabilizované území jedná, stejně tak to přejal žalovaný v napadeném rozhodnutí. Není pravdou, že by otázka určení charakteru území z hlediska míry jeho stability byla pro věc irelevantní. Regulativy pro rozvojová a stabilizovaná území se liší, k čemuž stačí odkázat již na vymezení obou pojmů v oddílu 15 přílohy č. 1 k územnímu plánu, body 41 a 45.
51. Žalovaný i stavebník odvozují výškovou hladinu pouze od jediné další stavby, kterou je budova gymnázia, což je v rozporu s judikaturou. Gymnázium představuje lokální dominantu, které se ostatní stavby dosud podřizovaly a MMR to ve své publikaci dokonce samo uvádí. Srovnávat výšky staveb podle nadmořské výšky jejich střešních částí není relevantní. Navíc žalovaný i stavebník porovnávají výšku navržené stavby převážně s úrovní hřebene střech okolních nemovitostí. Výškou stavby se přitom podle § 27 PSP u staveb s šikmou střechou rozumí obvodová linie střechy. Výškou stavby není úroveň hřebene střechy.
52. Žalobci opakovaně poukázali na postup podle odůvodnění PSP, podle kterého „*při umisťování větších záměrů [ve stabilizovaném území] je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru*“.

adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje“. Žalovaný se ani ve vyjádření k žalobě touto otázkou nezabýval.

4. Posouzení věci soudem

53. Ve věci se konalo ústní jednání v souladu s § 49 s. ř. s.
54. Žalobkyně a) setrvala na své argumentaci. Shrnula skutkové okolnosti a své žalobní námitky. Záměr je rozvržen jako bytový dům a o dům pro seniory se nejedná. Ten navíc není na území městské části ani potřeba a jeho umístění je nevhodné mj. s ohledem na špatnou přístupnost. Žalovaný posoudil výškové hladiny v rozporu s PSP. Navrhla proto, aby soud zrušil napadené rozhodnutí i rozhodnutí, které mu předcházelo, a přiznal jí náhradu nákladů řízení.
55. Žalobci b) a c) taktéž setrvali na své argumentaci a odkázali na ni. Stručně shrnuli své jednotlivé námitky, přičemž zdůraznili, že záměr se objemově nehodí do lokality, což je zřejmé též ze snímku 3D modelu Prahy, který předložili. Stavebník se o realizaci záměru snaží již 18 let, přičemž obdobný klamavý postup, kdy je záměr prezentován jako dům pro seniory, ale ve skutečnosti jde o bytový dům, se objevuje v Praze i v jiných případech. Záměr nemá náležitosti domu pro seniory ani dostatečné personální zabezpečení a není navázán na hromadnou dopravu ani jinou občanskou obslužnost. Navrhli proto, aby soud zrušil napadené i prvostupňové rozhodnutí.
56. Žalobce d) také setrval na žalobní argumentaci a shrnul ji. Záměr dle něj obchází stavební předpisy a je zjevně navržen tak, aby plnil funkci bytového domu. Jeho žalobní návrh je totožný jako zbylých žalobců.
57. Žalovaný odkázal na napadené rozhodnutí a jeho odůvodnění. Žaloby nepovažuje za důvodné a navrhl, aby je soud zamítl.
58. Osoba zúčastněná na řízení 1. odkázala na svoji písemnou argumentaci a uvedla, že opravdu plánuje postavit dům pro seniory, jak uvádí i její záměr. S ohledem na svoji reputaci si klamavý záměr nemůže dovolit, stejně jako si nemůže dovolit prodávat byty, které by tak nebyly zkolaudovány. Navrhla, aby soud žaloby zamítl.
59. Osoba zúčastněná na řízení 2. se jednání neúčastnila, ač ji o něm soud řádně vyrozuměl.
60. Soud na jednání provedl k důkazu následující listiny postupem dle § 52 odst. 1 a § 77 odst. 1 s. ř. s.
61. Žalobkyně a) k žalobě přiložila *Usnesení zastupitelstva Hlavního města Prahy z 24. 1. 2008 č. 13/30 k návrhu zadání změn 07 Územního plánu*. Z něj vyplývá, že zastupitelstvo neschválilo změnu č. 1200, jejímž předmětem měla být výstavba obytného souboru na parc. č. 842.
62. Dále *Návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí z 12. 3. 2008*, jehož součástí je *kupní smlouva téhož data*, kterou stavebník nabyt pozemek parc. č. 842 do svého vlastnictví. Z bodu 1.2 kupní smlouvy vyplývá, že prodávající a Gymnázium Kavalírka mají mezi sebou uzavřenou nájemní smlouvu, jejímž předmětem je užívání pozemku parc. č. 842 a že se s nájemní smlouvou kupující, tj. stavebník, seznámil.
63. Žalobkyně a) dále předložila *usnesení výboru pro územní rozvoj městské části Praha 5 č. VÚR/16/6/2019 z 7. 11. 2019*. V bodě I. se výbor usnesl na tom, že nesouhlasí se záměrem zástavby hřiště u Gymnázia Kavalírka na pozemku parc. č. 842. Veřejným zájmem i zájmem městské části Praha 5 je, aby hřiště zůstalo zachované a funkční plocha VV v územním plánu

zůstala celá zachována jako školní areál. V bodě II. výbor doporučil Radě městské části, aby zahájila intenzivní jednání s magistrátem ohledně výkupu nebo směny pozemku hřiště.

64. Dále *usnesení Rady městské části Praha 5 č. RMČ/45/1379/2019 z 20. 11. 2019*, ve kterém rada v bodě I. vyslovila nesouhlas se záměrem stavby „Dům pro seniory Nad Kavalírkou“, v bodě II. schválila znění dopisu městské části Prahy 5 týkající se zachování využití dotčeného území pro sportovní účely školy zřizovateli a v bodě III. uložila příslušnému radnímu předat vyjádření městské části k záměru stavby žadateli, společnosti CENTRAL GROUP REZIDENCE NAD KAVALÍRKOU a. s., a předat dopis se žádostí týkající se zachování sportovního využití dotčeného území pro sportovní účely školy zřizovateli.
65. Žalobkyně a) dále předložila *vyjádření odboru evidence majetku, Magistrátu hlavního města Prahy z 8. 1. 2021 čj. MHMP 26249/2021*, z kterého vyplývá, že se tímto vyjádřením mění vyjádření z 3. 6. 2020, čj. MHMP 828695/2020, ve věci označené jako *Praha 5, Košíře, Nad kavalírkou, Nad Turbovou, NN204, parc. č. 842 a další, „Dům pro seniory“ (investor Central Group 63. investiční s. r. o.) DÚR+DSP*. Ve vyjádření jsou stanoveny podmínky, za kterých odbor vydává souhlas pro společné územní a stavební řízení. V odůvodnění se mj. uvádí, že odbor dává souhlas za předpokladu souhlasného stanoviska a splnění podmínek Gymnázia Nad Kavalírkou (správce pozemku v k. ú. Košíře parc. č. 693/1).
66. Dále žalobkyně a) předložila *dopis ředitelky odboru školství, mládeže a sportu MHMP z 1. 11. 2019* adresovaný Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. V něm se ředitelka odporu obrací na ředitele institutu a žádá ho, aby prověřil možnost v územním plánu ponechat parc. č. 842 (v dopise je zjevně nesprávně uvedeno číslo „824“ – pozn. soudu) k způsobu využití jako sportoviště a rekreační plocha. Dle názoru paní ředitelky by zastavění plochy omezilo a zhoršilo podmínky celého území.
67. Žalobci b), c), a d) navrhli, aby soud provedl důkaz spočívající v identifikaci místa záměru a okolních lokalit na *3D modelu hl. města Prahy*. Na jednání tento důkazní návrh nahradili návrhem na provedení *snímku územní situace kolem místa záměru z 3D modelu*, který předložili. Soud *snímek* provedl k důkazu a zjistil z něj, že území kolem místa záměru je výrazně výškově členěno a v bezprostřední blízkosti záměru se nachází především rodinné domy, v širší oblasti je pak několik vyšších a objemově větších budov.
68. Soud neprovedl pro nadbytečnost k důkazu *přílohu G Změny Z 1000/00 Územního plánu z 22. 10. 2009* vzhledem k tomu, že žalovaný i stavební úřad mají povinnost rozhodovat podle aktuálního stavu územně plánovací dokumentace a nejsou vázány dřívějšími změnami.
69. Stejně tak soud neprovedl k důkazu *rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 z 21. 10. 2008 a rozhodnutí téhož úřadu z 24. 9. 2013*, jelikož obě rozhodnutí byla vydána v jiných správních řízeních, které nejsou předmětem nynějšího posouzení. Taktéž *vyjádření stavebníka k chystané reportáži týkající se domu č.p. 1124 v k.ú. Bubeneč (Villa Charles)* se nevztahuje k nyní řešené věci, naopak se jedná o vyjádření ke stavbě jiného stavebníka v jiném katastrálním území, a proto tento důkaz soud považuje za nadbytečný pro posouzení nyní projednávané věci.
70. Soud také pro nadbytečnost neprovedl *usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5 z dědického řízení*, jelikož se nevztahuje k žádné žalobní námitce a o postavení žalobce d) není v řízení pochyb.
71. Dalšími listinami soud dokazování neprováděl, jelikož jsou součástí správního spisu.

72. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti. Vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
73. Žaloby byly podány včas osobami k tomu oprávněnými.
74. Žaloby jsou důvodné.
75. Soud nejprve považuje za potřebné vyjádřit se k okruhu námitek, které mohou jednotliví žalobci namítat v řízení před správním soudem. Správní soudy totiž poskytují ochranu veřejným subjektivním právům a institut žaloby podle § 65 a násl. s. ř. s. slouží k ochraně té osoby, která tvrdí, že rozhodnutím správního orgánu byla zkrácena na svých právech. Žalobce se nemůže domáhat ochrany práv jiných osob nebo (až na výjimky) obecného veřejného zájmu.
76. Žalobkyně a) je městskou částí, v jejímž území se záměr povoluje. Městská část je podle § 2 odst. 2 zákona č. 11/2000 Sb., o hlavním městě Praze, povinna pečovat o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech. K žalobní legitimaci městské části se opakovaně vyjádřila též judikatura správních soudů (např. rozsudek NSS z 12. 1. 2023, čj. 1 As 278/2021-25, č. 4482/2023 Sb. NSS, či z 14. 11. 2012, čj. 1 As 85/2012-41).
77. Žalobci b) a c) jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 844 a 845, jehož součástí je stavba čp. 464. Žalobce d) je vlastníkem pozemku parc. č. 847/1 a 847/3, jehož součástí je stavba čp. 1115. Nemovitosti žalobců b) a c) se nachází v ulici Nad Turbovou, nemovitost žalobce d) se nachází přímo oproti povolované stavbě. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že většina žalobních námitek směřuje do jednotlivých oblastí veřejného zájmu, jejichž ochrana žalobcům nepřísluší.
78. Tato úvaha není správná a odporuje ustálené judikatuře NSS. Oddělení ochrany veřejného zájmu a právní sféry občanů není a nemůže být rigidní. Veřejný zájem je typicky zároveň kolektivním zájmem velkého množství jednotlivců a zpravidla se rovněž překrývá se subjektivními právy těchto jednotlivců (usnesení rozšířeného senátu z 29. 5. 2019, čj. 2 As 187/2017-264, č. 3903/2019 Sb. NSS, bod 41). Žalobci v žalobě uvedli, že stavba je jednak mimořádně hmotná, nesrovnatelná s jejich nemovitostmi, je navržena do stabilizovaného území, kde se podle územního plánu nepřepokládá další rozvoj a že budou přímo dotčeni nejen při provádění stavby, ale i při budoucím užívání, a to hlukem prachem, světlem, vibracemi, dalšími imisemi a také související stavební a obslužnou dopravou. Dle žalobců dojde k zahuštění zástavby a likvidaci prakticky veškeré zeleně na pozemku stavebníka. Do klidových částí zahrad žalobců budou moci nahlížet až 300 uživatelů stavby, což je nepřiměřené lokalitě.
79. Je třeba přisvědčit žalobcům, že skutečnost, zda bude v sousedství umístěna stavba či se zde bude nacházet travnaté hřiště, se nepochybně dotýká jejich práv jakožto vlastníků nemovitostí. Správní soudy s naprostou samozřejmostí věcně přezkoumávají žaloby, kterými sousedé brojí proti povolení stavby z důvodu, že byla v rozporu s územně plánovací dokumentací nebo stavebně-technickými požadavky na výstavbu (např. rozsudky NSS z 13. 12. 2018, čj. 6 As 410/2017-29, či z 29. 8. 2019, čj. 4 As 207/2019-42). Žalobci jsou oprávněni vznášet i námitky směřující k porušení zákonů, prováděcích právních předpisů, či územního

plánu, jejichž smyslem je primárně ochrana veřejného zájmu, to však za podmínky, že nedodržením uvedených ustanovení mohou být přímo dotčeni na svých právech.

80. S ohledem na výše uvedené je přípustná většina žalobní argumentace. Nejsou však přípustné námitky žalobců týkající se veřejného zájmu na zachování pozemku pro potřeby školy. Ty se totiž nijak netýkají právní sféry žalobců, a soud se jimi proto zabývat nebude.

4.1 Účel užívání stavby

81. První a čtvrtá námitka se vztahuje k budoucímu užívání stavby, a proto je soud vypořádá společně.
82. Podle § 94p odst. 1 věty první stavebního zákona platí, že *stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání*. Podle věty třetí téhož ustanovení se *podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem* (důraz ve všech případech doplněn). Podle odst. 7 obsahové náležitosti společného povolení stanoví prováděcí právní předpis.
83. Výrok společného povolení musí dle § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“) obsahovat mj. druh a účel umísťované a povolované stavby. Jinými slovy je třeba uvést, o jakou konkrétní stavbu se jedná a k čemu bude sloužit. Soulad způsobu užívání stavby s účelem vymezeným v jejím povolení je jeden z veřejných zájmů sledovaných stavebním zákonem [§ 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona]. K tomu soud pro úplnost dodává, že ačkoliv byla vyhláška zrušena zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem (§ 334 bod 47), na posuzovanou věc se nadále použije, neboť řízení bylo zahájeno před účinností nového stavebního zákona (§ 330 odst. 1).
84. Již při umísťování a povolování stavby musí být zřejmé, k jakému účelu bude stavba užívána. Jen tak lze při jejím povolování zvážit, zda má všechny potřebné vlastnosti, aby k danému účelu mohla sloužit bez vad, s respektem k jiným veřejným zájmům a s ohledem na práva a právem chráněné zájmy třetích osob. Zamýšlené užívání musí být územním plánem umožněno a záměr musí vyhovovat a respektovat stanovenou funkci dané plochy, na které se nachází – v tomto případě funkci veřejné vybavenosti.
85. Druh a účel umísťované stavby je v prvostupňovém rozhodnutí vymezený jako „stavba veřejné vybavenosti – dům pro seniory“. Na str. 20 prvostupňového rozhodnutí stavební úřad uvádí, že hlavní stavbou je stavba pro bydlení. Na str. 57 uvádí, že „*povolovaná stavba je domov pro seniory dle § 49 odst. 2 zákona č. 108/2006, o sociálních službách, která je určena k pobytu osobám v seniorním věku, které potřebují trvalou pomoc druhé osoby z důvodu snížené soběstačnosti*“. V napadeném rozhodnutí na str. 9 žalovaný v uvedl, že „*stavbu pro seniory lze podle PSP zařadit do kategorie staveb s ubytovacími jednotkami dlouhodobého ubytování a že stavba byla povolena jako stavba veřejného vybavení, protože takové využití specifikuje územní plán. Veřejné vybavení je definováno jako občanské vybavení, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury. Pokud by chtěl vlastník provozovat stavbu, která by nebyla veřejným vybavením, musel by žádat o změnu užívání*“.
86. Žalovaný dále v napadeném rozhodnutí k námitkám žalobců uvedl, že není možné do rozhodnutí vložit podmínku využití stavby pouze způsobem podle zákona o sociálních

službách, tedy, že její užívání bude zaměřeno na sociální začlenění seniorů nebo prevenci jejich vyloučení ze společnosti (§ 3 zákona o sociálních službách). Územní plán totiž umožňuje podmíněně přípustné využití i jako zařízení nad rámec zákona o sociálních službách. V záměru je uvedena zdravotnická péče, z čehož lze dovodit, že stavba bude právě takovým zařízením nad rámec zákona. Nikde navíc není stanoveno, že senioři musí bydlet pouze v zařízení sociálních služeb podle zákona o sociálních službách. Podle žalovaného není ani možné stanovit podmínku užívání stavby jako veřejné vybavenosti, jelikož se jedná o neurčitý právní pojem, a tak by podmínka nebyla vymahatelná. Stejně tak je pojem senior neurčitý, tudíž by nebylo možné zajistit, že v budově budou jen senioři.

87. Výše uvedené však nemá oporu přinejmenším v závazném stanovisku orgánu územního plánování, podle kterého byl záměr posuzován jako zařízení sociálních služeb podle zákona o sociálních službách, který je přípustným využitím plochy VV, a nikoliv obecně jako stavba veřejné vybavenosti či jako zařízení nad rámec zákona o sociálních službách. MMR ve stanovisku přímo uvádí, že *„je záměr označen jako zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách, proto byl záměr takto i posuzován v závazném stanovisku orgánu územního plánování“*. Orgán územního plánování neposuzoval umístění stavby s podmíněně přípustným využitím.
88. Ostatně z napadeného rozhodnutí se podle soudu podává, že ani žalovaný nemá jasno, k čemu má stavba sloužit. Žalovaný na str. 10 uvádí, že je pojem senior neurčitý právní pojem a fakt, že se dům nazývá dům pro seniory neznamena, že tam nemůže být ubytován i někdo jiný, pokud se bude jednat o ubytování jako veřejné vybavení. Následně na str. 11 uvádí, že *„pro účely stavebního zákona je veřejný zájem specifikován v jeho § 132 odst. 3, z něž není jasné, že domov důchodců veřejným zájmem je. Je pak podle žalovaného otázkou, zda by podmínka využívání jako veřejné vybavení byla vymahatelná, pokud veřejné vybavení není dostatečně legislativně vymezeno“*. Soudu v kontextu výše uvedeného tedy není zřejmé, jak žalovaný, resp. stavební úřad, dospěl k závěru, že účelem nebo druhem stavby je „dům pro seniory“, kterou lze označit za stavbu veřejné vybavenosti, za předpokladu, že se nejedná o pojem stavebního zákona ale o „neurčitý právní pojem“, který žalovaný nevyložil.
89. Tyto rozporné závěry žalovaného nemohou postačit pro umístění a povolení stavby ve funkční ploše VV, která je mj. určena pro zařízení sociální péče ve smyslu zákona o sociálních službách, a nikoliv pro bytový dům, ve kterém mohou být ubytováni i senioři, ať už tento pojem zahrnuje kohokoliv. K tvrzení žalovaného, *„že nikde není stanoveno, že bydlení seniorů musí být jen v zařízení sociálních služeb podle zákona o sociálních službách a to, jakým způsobem bude sociální služba seniorům poskytována závisí na rozhodnutí provozovatele“*, soud uvádí, že žalovaný má samozřejmě pravdu, nicméně zapomíná na to, že územní plán stanoví podmínku pro užívání staveb určitým způsobem, v tomto případě je podmínkou poskytování služeb sociální péče podle zákona o sociálních službách, případně nad jeho rámec.
90. Co se týče skutečného účelu umísťované a povolované stavby, z rozhodnutí je zřejmé, že se jedná o stavbu určenou k bydlení. To ostatně žalovaný na různých místech rozhodnutí uvádí a přiznává i to, že takovéto vymezení druhu stavby nezajistí, že se bude jednat o stavbu určenou pro seniory. Dům pro seniory není pojmem stavebního práva a jeho uvedení ve stavebním povolení nebo kolaudačním rozhodnutí k ničemu stavebníka nezavazuje.
91. Stavby pro bydlení či časově omezené ubytování jistě mohou být součástí zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona o sociálních službách, neboť i v těchto zařízeních jsou poskytovány

pobytové služby. Jde o domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, chráněné bydlení, azylové domy a domy na půl cesty. Poskytovatelé sociálních služeb mají registrační povinnost, tj. je pro ně podmínkou k poskytování sociálních služeb zařazení do registru poskytovatelů sociálních služeb. Z uvedeného vyplývá, že v plochách veřejné vybavenosti lze akceptovat umístění staveb pro bydlení, které jsou součástí zařízení sociálních služeb provozovaných ve smyslu zákona o sociálních službách, tzn., že zařízení budou mít provozovatele zapsané do registru poskytovatelů sociálních služeb.

92. Fakt, že je záměr navržen tak, aby v něm mohly být poskytovány sociální služby ještě neznamená, že v něm poskytovány skutečně budou. Zákon o sociálních službách podmiňuje poskytování služeb platnou registrací, nikoliv stavebně technickými požadavky na stavbu. Pokud tedy MMR uvádí, že je na stavebníkovi, aby navrhl záměr tak, aby následně splnil podmínky pro registraci a provozování zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách, když je takto záměr v projektové dokumentaci prezentován, mýlí se. Je naopak na orgánu územního plánování, aby zajistil, že budou v plochách s funkčním vymezením VV umístovány pouze takové stavby, které svým využíváním skutečně budou naplňovat požadovaným způsobem využití dané plochy.
93. MMR v závazném stanovisku uvádí, že pokud nebude v budoucnu stavba zapsána do registru poskytovatelů sociálních služeb, nemůže plnit jím deklarovaný účel v předložené dokumentaci, a tudíž se na něj nebudou vztahovat ani závazná stanoviska MMR a MHMP OÚR.
94. Soud se samozřejmě ztotožňuje s tím, že změny ve způsobu užívání stavby jsou přípustné pouze na základě rozhodnutí stavebního úřadu a změna v užívání stavby nemůže být povolena, pokud bude v rozporu s územním plánem (rozsudek NSS z 29. 3. 2013, čj. 8 As 33/2012-48, bod 38). Zároveň však k samotnému užívání stavby soud uvádí, že podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. musí dokumentace pro vydání společného povolení obsahovat část B Souhrnnou technickou zprávu a ta musí mj. obsahovat část B.2 Celkový popis stavby, ve kterém stavebník uvede: B.2.1 Základní charakteristiku stavby a jejího užívání, včetně b) účelu užívání stavby, a B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výroby.
95. Projektové dokumentace záměru má podle výše uvedeného schématu dokumentace na str. 39 a 40 obsahovat účel užívání stavby, stavebník však účel nijak nevymezuje, tato část je totožná s částí projektové dokumentace na str. 47, kde se stavebník vyjadřuje k celkovému provoznímu řešení a technologie výroby (část B.2.3.). Soudu tudíž není zřejmé, jaký účel má MMR ve svém závazném stanovisku konkrétně na mysli. Stavebníkovo pojednání o tom, jakými způsoby mohou obyvatelé nebo provozovatelé vstupovat do objektu, to jistě není. Na tom nic nemůže změnit ani stavebníkem doplněná věta, že je „*záměr navržen jako zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 zákona o sociálních službách*“. Fakt, že je záměr tak navržen, tzn. že je dlažba protiskluzová a dveře mají určitou šířku, ještě neznamená, že se ze stavby takové zařízení sociálních služeb skutečně stane.
96. Netřeba připomínat, že pro posouzení druhu navržené stavby v územním řízení je rozhodující skutečný charakter stavby, a to nikoliv to, jak je označena v projektové dokumentaci či v dalších podkladech pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Skutečnost, že plánovanou cílovou skupinou obyvatel domu mají být senioři, ještě sama o sobě neznamená, že se bude jednat o domov pro seniory ve smyslu § 49 zákona o sociálních službách, a o stavbu, v níž má docházet k poskytování sociálních služeb seniorům, a nikoliv

o bytový dům. Rozhodujícím prvkem je zde suma služeb orientovaná na péči a uspokojování potřeb seniorů (rozsudek NSS z 29. 3. 2013, čj. 8 As 33/2012-48, bod 33). Žalovaný má skutečně pravdu v tom, že ve společném povolení se o registraci poskytovatele sociálních služeb nerozhoduje a ani se neuděluje, je však na něm, aby posoudil podíl funkce bydlení a podíl poskytovaných sociálních/zdravotních služeb v domě a na základě toho dospěl k závěru, zda tento poměr brání nebo naopak nebrání možnosti umístit stavbu do plochy veřejného vybavenosti nebo aby případně s ohledem na výše uvedené ve veřejném zájmu zajistil takového využití podmínkami ve smyslu § 94p odst. 1 stavebního zákona. Jak v obdobném kontextu uvedl NSS:

„Účel zamýšlené stavby je proto pro rozhodování o umístění stavby a vydání stavebního povolení zcela zásadní a je nepochybné, že schopnost zamýšlené stavby takový účel naplňovat musí být předmětem úvah správního orgánu. V opačném případě by se totiž posuzování, resp. schvalování účelu stavby stalo pouze formálním a vedlo by potenciálně k absurdním důsledkům, neboť by umožňovalo umísťování a povolování staveb pro deklarovaný účel zcela nevhodných (např. staveb provozního či technického charakteru pro účely bydlení apod.). Je sice pravda, že rozhodnutí, zda účel stavby bude skutečně naplňován, zpravidla taktéž leží na stavebníkovi (např. zda stavbu určenou k bydlení skutečně bude za tímto účelem využívat či ji ponechá ladem), avšak to (ze shora uvedených důvodů) neznamená, že správní orgány nemusí posuzovat, zda je stavba k naplnění daného účelu vůbec způsobilá, resp. zda k němu jsou splněny příslušné podmínky, a to mimo jiné podmínky právní dovolenosti či přípustnosti stavebníkem oznámený účel naplňovat. [...] Je však zřejmé, že podmínkou pro to, aby se správní orgány mohly budoucími účinky stavby dostatečně zabývat, je prvotní zhodnocení toho, zda stavba může (fakticky i právně) vůbec fungovat z hlediska účelu, pro nějž má být na území umístěna a povolena; ověřovat účinky budoucího užívání stavby bez toho, že by stavba mohla či směla být pro svůj účel reálně užívána, postrádalo by totiž jakýkoli smysl, takže zákonem stanovenou povinnost by stavební úřad bez oné předběžné, avšak samozřejmé, úvahy nemohl vůbec splnit“

(rozsudek z 22. 10. 2015, čj. 10 As 106/2015-108 bod 53 a 55).

97. Žalovaný se těmito úvahami dostatečně nezabýval, a soud proto uzavírá, že napadené rozhodnutí je v této části nepřezkoumatelné, jelikož není postaveno na jisto, že stavba vyhovuje příslušné ploše s rozdílným způsobem využití. Již to je důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí, nebrání však v posouzení dalších žalobních námitek.

4.2 Splnění podmínek pro umístění záměru ve stabilizovaném území

98. Soud nemá pochyb o tom, že se stavba nachází ve stabilizovaném území. Polemika stavebníka na tom nemůže nic změnit, neboť MMR ve svém stanovisku výslovně na str. 11 uvádí, že vycházelo z toho, že se jedná o plochu stabilizovanou.
99. Soud se ztotožňuje se žalovaným, že z definičního vymezení pojmu stabilizovaného území vyplývá, že toto území je zastavitelné. Jedná se o území, které připouští novou výstavbu, pokud tato výstavba nepřekračuje stanovené limity. Limity se pak rozumí zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti rozsáhlé stavební činnosti.
100. Z podstaty stabilizovaného území a limitů rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury plyne, že zohledňovat je třeba urbanistickou strukturu v rámci daného území, tj. širšího okolí záměru. Záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, na níž má být umístěn. Vždy je nutno vycházet ze skutkových okolností konkrétní věci (rozsudky NSS z 8. 2. 2023, čj. 3 As 247/2022-62,

bod 47, a z 6. 3. 2023, čj. 5 As 25/2021-174, bod 49). Správní orgány jsou také povinny posoudit, zda stavební záměr lze považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. V opačném případě jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná (rozsudek NSS z 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122, bod 41)

101. MMR ve svém stanovisku uvedlo, že v rámci stabilizovaných ploch není stanoven kód míry využití plochy, a proto se odvozuje přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území. Odkázalo na stavby v různé vzdálenosti od záměru, uvedlo jejich výšky a podlažnost, aby následně dovodilo, že je možné akceptovat výškové řešení záměru s ohledem na urbanistickou strukturu území. Pro závěr o tom, že se nejedná o rozsáhlou stavební činnost opět uvedlo několik staveb a jejich zastavěnou plochu, aby následně uzavřelo, že *„záměr neodporuje regulativu dotvoření stávající urbanistické struktury, ani se nejedná o rozsáhlou stavební činnost, neboť se nevymyká sledovaným parametrům stávající zástavby v daném území“*. Takového odůvodnění však soud nepovažuje za dostačující.
102. MMR se vůbec nezabývalo tím, zda lze stavební záměr považovat za „zachování“, „dotvoření“, či „rehabilitaci“ stávající urbanistické struktury. Jedná se o neurčité právní pojmy, které musí orgán sám s přihlédnutím ke konkrétní skutkové situaci vymezit a vyhodnotit (rozsudek NSS z 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174, bod 64). MMR se ve svém stanovisku ani nezabývalo tím, o jakou urbanistickou strukturu se jedná, nijak ji pro tyto účely nevymezilo či nekonkretizovalo, naopak zpochybnilo členění území na lokality dle ÚAP (lokality Košíře, Kavalírka a Šmukýřka). Jak správně poukázali žalobci, porovnávané stavby se nacházejí v třech různých úrovních ulic a jsou různě rozmístěné napříč k. ú. Košíře bez ohledu na terén území. Soud nepochybně, že je třeba zohlednit urbanistickou strukturu i v rámci širšího okolí daného záměru, ale pokud se vybrané bloky staveb nachází v jiných úrovních terénu/svahu, nemohou mít logicky vypovídající hodnotu o převažujícím charakteru urbanistické struktury pro umístění záměru (rozsudek NSS z 29. 11. 2023, čj. 4 As 282/2022-174, bod 67). Zároveň platí, že stavební záměr by měl zapadat zejména do urbanistické struktury okolí bezprostředního, do něhož je umístován (rozsudek NSS z 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122, bod 40).
103. S ohledem na výše uvedené shledal soud napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné i v této části. Platí totiž, že pokud je nepřezkoumatelné závazné stanovisko, ze kterého správní orgán vychází, je nepřezkoumatelné i samotné rozhodnutí správního orgánu (rozsudek NSS z 27. 1. 2021, čj. 7 As 222/2019-45, bod 24).

4.3 Další námitky žalobců

104. Žalobkyně a) v rámci své první námitky uvedla, že závazné stanovisko MMR poukazuje na doplnění projektové dokumentace v odvolacím řízení, ale že se tato změna dokumentace neprojevila v samotném napadeném rozhodnutím.
105. MMR uvedlo, že podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OÚR byla projektová dokumentace s datem 01/2019. Podle MMR však nebyla v podkladech jednoznačně stanovena funkce záměru, proto si od stavebníka vyžádalo doplnění projektové dokumentace. V doplněné Souhrnné technické zprávě bylo následně jednoznačně stanoveno, že je záměr navržen jako zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 zákona o sociálních službách.

106. Ve správním spise je založeno podání stavebníka z 13. 1. 2023, ve kterém stavebník uvádí, že předkládá dokumentaci stavebního záměru v rozsahu výzvy z 15. 12. 2022, čj. MMR-80001/2022-81. Společně s tím je ve spise sp. zn. S-MHMP 30191/2022/STR/So založena Souhrnná technická zpráva taktéž s datem 01/2019, kde je na str. 3 v části B1. b) Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací uvedeno, že je stavba navržena jako zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 zákona o sociálních službách. V dokumentaci, kterou stavební úřad ve smyslu § 94p odst. 4 stavebního zákona ověřil, se nachází Souhrnná technická zpráva s datem 01/2019, ve které je na str. 3 je v bodě B1. b) Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací doplněno, že je stavba navržena jako zařízení sociálních služeb ve smyslu § 34 zákona o sociálních službách. Jedná se tudíž o onu aktualizovanou verzi z odvolacího řízení, byť se MMR v závazném stanovisku vyjadřuje ohledně datace a doplnění nepřesně. Námitka žalobkyně tak není důvodná.
107. V rámci druhé námítky žalobkyně a) předložila soudu závazné stanovisko Odboru evidence majetku žalovaného z 8. 1. 2021, čj. MHMP 26249/2021, s tím, že napadené rozhodnutí nerespektuje v něm stanovenou podmínku. Soud ověřil, že ve správním spise toto stanovisko obsaženo není, namísto toho se v něm nachází vyjádření Odboru evidence majetku žalovaného z 3. 6. 2020, čj. MHMP 828695/2020, a vyjádření Odboru evidence majetku žalovaného z 30. 3. 2021, čj. MHMP 415220/2021. Stanovisko z března 2021 uvádí, že „*tímto se mění naše vyjádření čj. MHMP 828695/2020 z 3. 6. 2020*“. Tomu je nutno rozumět tak, že nahrazuje původní stanovisko z roku 2020 i ve znění případných stanovisek vydaných v mezidobí. Proto je třeba na stanovisko z 30. 3. 2021, čj. MHMP 415220/2021, pohlížet jako na to aktuálně závazné. V něm žádná podmínka stanovena není, a proto ani tato námitka není důvodná.
108. Stejně tak se soud ztotožňuje s žalovaným, že pokud měla plocha pozemku sloužit výhradně pro potřeby školy, mohla žalobkyně a) nechat toto území vymezit v územním plánu pro veřejně prospěšnou stavbu školského zařízení. Nelze po stavebníkovi požadovat, aby své zastavitelné pozemky využíval podle konkrétního přání žalobkyně a).
109. Ani pátou žalobní námitku žalobců b) až d) nepovažuje soud za důvodnou. Žalovaný se podle názoru soudu touto námitkou obsáhle zabýval v bodě 10 na str. 12-14 napadeného rozhodnutí, jak ostatně sami žalobci připouští. Fakt, že žalovaný vyloženě nezmínil pobytové terasy, nemůže způsobit nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost rozhodnutí, když ze způsobu, jakým žalovaný námitku sousedských imisí celkově vypořádal je patrné, že tato námitka neobstojí. Žalovaný jednak poukázal správně na vzdálenost nemovitostí žalobců a jejich oddělení komunikací, způsob situování domů, kdy zahrada je na „odvrácené“ straně i charakter husté zástavby a s tím obvyklou sníženou mírou soukromí obyvatel. S posouzením této námítky se soud ztotožňuje a odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
110. Šestá žalobní námitka žalobců b) až d) směřuje proti reviznímu stanovisku. Žalovaný na str. 24 napadeného rozhodnutí zcela chybně uvedl, že mohli žalobci podat proti závaznému stanovisku rozklad. Závazné stanovisko není samostatně přezkoumatelným rozhodnutím. Námitky proti závaznému stanovisku mohou účastníci řízení uplatnit jako součást odvolacích námitek proti prvostupňovému rozhodnutí. Žalovaný je zodpovědný za to, že budou odvolací námitky, které směřují proti obsahu závazného stanoviska, vypořádány nadřízeným dotčeným orgánem, pokud se tak nestane, vystavuje se riziku, že bude jeho rozhodnutí zrušeno (srov. rozsudek zdejšího soudu z 4. 12. 2013, čj. 5 A 241/2011-69, č. 3018/2014 Sb. NSS). Je však pravdou, že další postup ohledně námitek vůči reviznímu stanovisku nadřízeného dotčeného orgánu správní řád neupravuje. Soud má však za to, že

žalovaný nemusel opětovně předkládat námitky žalobců k posouzení MMR, jelikož jejich podstata byla již vypořádána. Tuto námitku tak soud nepovažuje za důvodnou

111. Nad rámec žalobních námitek soud upozorňuje na následující. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvádí, že v průběhu řízení byly doplněny podklady pro vydání rozhodnutí. Stanovisko orgánu požární ochrany z 5. 11. 2020, čj. HSAA-14700-3/2020, bylo změněno na souhlasné s podmínkami koordinovaným závazným stanoviskem z 18. 3. 2022, čj. MV-15934-9/PO-PRE-2022. V tomto koordinovaném závazném stanovisku dotčený orgán stanovil podmínku, že se musí dveře mezi kuchyní C100.18 a chodbou C100.20 otevírat opačně. Tomu stavebník vyhověl a 6. 4. 2022 zaslal MHMP, Odboru stavebního řádu, doplnění projektové dokumentace, konkrétně Požárně bezpečnostní řešení D.1.3, Půdorys 1. NP, příloha č. 01 a 1.3.6 s datem 4/2022. Žalovaný jednak tuto podmínku závazného stanoviska nepřejal do napadeného rozhodnutí, ale ani tuto aktualizaci do projektové dokumentace nezaložil. Stavební úřad následně ve smyslu § 94p odst. 4 stavebního zákona ověřil dokumentaci obsahující Požárně bezpečnostní řešení D.1.3, Půdorys 1. NP, příloha č. 01 a půdorys 1.NP 1.3.6 s datem 09/2020.

5. Závěr a náklady řízení

112. Soud shledal, že jsou žaloby důvodné, neboť napadené rozhodnutí je částečně nepřezkoumatelné. Proto výrokem I. zrušil napadené rozhodnutí pro tuto vadu řízení dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a rozhodl, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení dle § 78 odst. 4 s. ř. s. V něm je žalovaný vázán právním názorem, který soud vyslovil v tomto rozsudku dle § 78 odst. 5 s. ř. s.
113. O nákladech účastníků řízení rozhodl soud výroky II. až IV. podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci byli ve věci úspěšní, proto jim náleží náhrada nákladů řízení:

Žalobkyni a) náleží náhrada ve výši 13 320 Kč (výrok II.):

- zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč
- odměna za zastupování advokátkou ve výši 10 320 Kč. Žalobkyně a) podala a doplnila žalobu sama bez zastoupení. Advokátka převzala její zastoupení teprve poté a ve věci učinila tři úkony
 - a) za převzetí a přípravu zastoupení náleží odměna ve výši 3 100 Kč a náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč [§ 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5. § 11 odst. 1 písm. a) a § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění účinném do 31. 12. 2024],
 - b) za podání návrhu na přiznání odkladného účinku náleží odměna ve výši 1 550 Kč a náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč [§ 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5. § 11 odst. 2 písm. a) a odst. 3 a § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění účinném do 31. 12. 2024],
 - c) za účast na jednání náleží odměna ve výši 4 620 Kč a náhrada hotových výdajů ve výši 450 Kč [§ 9 odst. 5, § 7 bod 5. a § 11 odst. 1 písm. g) a § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 1. 2025].
- lhůtu k náhradě nákladů řízení stanovil soud podle § 160 odst. 1 v části věty za středníkem o. s. ř., místo plnění podle § 149 odst. 1 o. s. ř.; oboje ve spojení s § 64 s. ř. s.

Žalobcům b) a d) náleží každému náhrada nákladů řízení ve výši 4 000 Kč, která se skládá ze soudního poplatku za žalobu a soudního poplatku za návrh na přiznání odkladného účinku (výrok III.).

Žalobkyni c) náleží náhrada nákladů řízení ve výši 3 000 Kč, která odpovídá zaplacenému soudnímu poplatku za žalobu (výrok IV.).

U žalobců b), c) a d) stanovil soud lhůtu k náhradě nákladů řízení též podle § 160 odst. 1 v části věty za středníkem o. s. ř. K nákladům samotným pak soud dodává, že za zastoupení obecným zmocněncem žalobcům žádná náhrada nenáleží. Žalobci žádné skutečné náklady za toto zastoupení nevyúčtovali, paušální náhradu dle advokátního tarifu lze přiznat pouze v případě zastoupení advokátem a paušální náhrada nezastoupenému účastníkovi dle § 151 odst. 3 o. s. ř. se na správní soudnictví nevztahuje (rozsudek NSS z 25. 8. 2015, čj. 6 As 135/2015-79, č. 3344/2016 Sb. NSS).

114. Soud při vyhlášení rozsudku nedopatřením vyhlásil výrok III. a IV. nesprávně tak, že ve výroku III. uvedl žalobce b) a c) namísto žalobců b) a d) a ve výroku IV. nesprávně uvedl žalobce d) namísto žalobkyně c). Ze soudního spisu je však zcela zřejmé, že každému z žalobců b) a d) vyměřil soud soudní poplatky ve výši 4 000 Kč a ti je též zaplatili, zatímco žalobkyni c) soud vyměřil soudní poplatek pouze ve výši 3 000 Kč a ta tento poplatek též zaplatila. Žalobci b) a d) totiž navrhovali, aby soud přiznal jejich žalobě odkladný účinek, a soud jejich návrhu vyhověl (usnesení čj. 11 A 21/2024-69). Jde tedy o zjevnou nesprávnost, která je zřejmá ze soudního spisu a spočívá pouze v záměně žalobkyně c) a žalobce d). Soud ji proto opravil postupem dle § 54 odst. 4 s. ř. s. (k podobným opravám, které jsou zřejmé ze spisu, srov. např. usnesení NSS z 2. 7. 2013, čj. 7 Ans 2/2013-29, z 30. 10. 2014, čj. 4 As 191/2014-26, z 15. 2. 2018, čj. 4 Azs 245/2017-36, a z 18. 3. 2024, čj. 5 As 315/2023-89). Protože na chybu soud přišel ještě před vypravením rozsudku, opravil soud chybu již v písemném vyhotovení rozsudku, který je tak v této části opravným usnesením.
115. Výrokem V. rozhodl soud o nákladech řízení osob zúčastněných na řízení. Ty nemají v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud v tomto řízení žádnou povinnost neuložil, pouze jim umožnil uplatnit práva osoby zúčastněné na řízení.

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.

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 nejbližší 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 27. března 2025

Mgr. Marek Bedřich v. r.
předseda senátu