



Vyvěšeno dne: 15. 7. 2026

Svěšeno dne: 29. 7. 2026

Jaroslava Riedelová

ČESKÁ REPUBLIKA

R O Z S U D E K

J M É N E M R E P U B L I K Y

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Vojtěcha Šimíčka (soudce zpravodaj), soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Ondřeje Mrákoty v právní věci žalobců: **a) Společenství vlastníků domu Třeboradická 1073 až 1076, Praha 8**, Třeboradická 47, Praha, **b) Lenka Krejčíková**, Třeboradická 49, Praha 8, oba zastoupeni advokátem Mgr. Jiřím Vozákem, 1. máje 25, Liberec, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské náměstí 2, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Třeboradická, s. r. o.**, Karpatská 7, Praha 10, zastoupena advokátem Mgr. Janem Seidelem, Dělnická 12, Praha, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 4. 2025, čj. MHMP 284025/2025, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 3. 2026, 6 A 57/2025-101,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.
- III.** Žalobci **j s o u p o v i n n i** uhradit společně a nerozdílně osobě zúčastněné na nákladech řízení částku 6 134,70 Kč k rukám jejího zástupce Mgr. Jana Seidela, advokáta, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

1. Vymezení věci

[1] Žalobci se brání proti rozhodnutí o umístění stavby nazvané „*Nástavba a přístavba nebytového objektu č. p. 1109 a 1872*“ Praha, Kobylisy, Třeboradická 14 a 12 na pozemcích par. č. 2538, 2539, 2540 a 2541 v katastrálním území Kobylisy, obnášející změnu stávající budovy opuštěného zdravotnického střediska, které v současnosti tvoří trojpodlažní budova A a dvojpodlažní budova B. Předložený záměr spočívá ve zvýšení stavby o 3 nadzemní podlaží, přičemž po změně bude obsahovat 15 bytových jednotek, 8 ordinací a 1 služební byt. Tento stavební záměr byl poprvé podán v roce 2014, přičemž rozhodnutí správního orgánu I. stupně bylo dvakrát zrušeno. Nynější věc se tedy týká v pořadí již třetího rozhodnutí správního orgánu I. stupně, které žalobci nejprve napadli neúspěšným odvoláním a následně žalobou u Městského soudu v Praze, kterou městský soud nyní napadeným rozsudkem zamítl.

2. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a OZNŘ

[2] **Žalobci (stěžovatelé)** rozhodnutí městského soudu napadají kasační stížností z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s., tedy pro nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení, pro vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech nebo je s nimi v rozporu, a pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí.

[3] Nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku stěžovatelé spatřují v tom, že městský soud pouze rekapituloval závěry žalovaného, aniž by je doplnil o vlastní odůvodnění, a že se nevypořádal s klíčovou argumentací stěžovatelů spočívající v zákazu stavební činnosti ve stabilizovaném území. Městský soud dále dostatečně neposoudil jednotlivé vlivy na kvalitu bydlení, přičemž pouze vyhodnotil jednotlivé prvky, aniž by se jimi zabýval ve vzájemné souvislosti. Dílčí posouzení jednotlivých vlivů je ale nedostačující, neboť kvalitu prostředí nelze redukovat na splnění jednotlivých technických norem.

[4] Stěžovatelé namítají rovněž pochybení městského soudu spočívající v nesprávném posouzení souladu předloženého záměru s územně plánovací dokumentací, dle které má být záměr proveden ve stabilizovaném území s funkčním využitím OB (plochy čistě obytné), ve kterém je přípustné pouze zachování, dotváření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Nástavbu stávající budovy o tři nadzemní podlaží nelze považovat za stavební činnost spočívající v zachování či dotváření urbanistické struktury, ale za rozsáhlou stavební činnost, která je neslučitelná s limity územního plánování. Stěžovatelé dále uvádí, že správní orgány záměr posuzovaly v nepřezkoumatelně vymezeném širokém okolí zástavby, aniž by náležitě vysvětlily, proč je sídliště Kobylisy II relevantním referenčním územím, a naopak z jakého důvodu není rozhodná bližší zástavba v okolí ulic Hovorčovická a Chaberská. Bez takového vysvětlení nelze posoudit, zda správní orgány vybraly širší okolí účelově tak, aby záměr v porovnání s vyššími panelovými domy obstál. V této návaznosti následně pochybil rovněž městský soud, který dospěl k závěru, že stěžovatelé nepředestřeli žádné konkrétní argumenty, v čem shledávají zástavbu natolik odlišnou, aby mohla mít vliv na posouzení záměru.

[5] Městský soud pochybil též při posuzování požadavků na parkování, neboť dovodil, že pro nyní posuzovaný záměr postačí prokázat zajištění 15 nových parkovacích míst, protože stávající stavba již disponuje 23 stání k parkování. Stavební řízení se ale týká dokončené stavby, nikoli pouze nástavby, která v území nebude existovat odděleně. Požadavky na dopravu v klidu proto nelze posuzovat izolovaně pouze ve vztahu k nástavbě a správní orgány měly prokázat, že stávající stavba již skutečně disponuje 23 parkovacími místy.

[6] Stěžovatelé dále uvádí, že se městský soud dostatečně nezabýval námitkami co do kvality prostředí, přestože již v žalobě upozornili na to, že provedením záměru bude prostředí nenávratně narušeno. Správní orgány redukovaly požadavek šetrnosti stavby k sousednímu okolí na pouhé posouzení splnění technických a hygienických limitů, aniž by jednotlivé prvky kvality prostředí přezkoumaly též ve vzájemné souvislosti, a současně ani nevysvětlily, proč konkrétní zhoršení poměrů (snížení denního oslunění o 35 %) považují za přiměřené. V tomto ohledu se městský soud omezil na pouhé konstatování, že se správní orgány jednotlivými prvky spadajícími do kvality prostředí dostatečně zabývaly, aniž by zohlednil stěžovateli namítané nedostatky.

[7] Závěrem stěžovatelé namítají pochybení městského soudu co do posouzení platnosti stanovisek dotčených orgánů. Závazné stanovisko Úřadu městské části Praha 8, Odboru územního rozvoje a výstavby ze dne 6. 5. 2015 bylo vydáno na dva roky, tedy s omezenou platností. Jelikož ale nebylo v řízení nijak prodlouženo, nelze dovozovat jeho neomezenou platnost z přechodných ustanovení zákona č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona (*zákon č. 284/2021*), neboť žádné jeho ustanovení neupravuje obnovu či neomezené prodloužení závazných stanovisek. Městský soud nesprávně vyhodnotil též platnost

pokračování

stanoviska společnosti PREdistribuce, a.s., ze dne 30. 3. 2023, které pozbylo platnosti dne 30. 3. 2024. Nebylo-li stanovisko společnosti PREdistribuce, a.s., v odvolacím řízení platné, nelze z něj ani zpětně dovozovat zákonnost rozhodnutí.

[8] **Žalovaný** nesouhlasí s tvrzením stěžovatelů co do nedostatečného posouzení limitů stabilizovaného území a zásadního zásahu do urbanistické struktury, neboť předložený záměr byl označen za částečnou rehabilitaci území s dílčím zachováním stávajícího účelu stavby. Z napadeného rozhodnutí je rovněž zřejmé, že se žalovaný náležitě zabýval tím, zda nebude předložený záměr spojen s rozsáhlou stavební činností či z jakého důvodu byl záměr posouzen v kontextu tzv. širšího okolí zástavby. Žalovaný nesouhlasí ani s namítaným pochybením při posuzování povinnosti zajistit parkovací stání. Jelikož záměr předpokládá nástavbu již dokončené stavby, byl předmět řízení omezen na zjištění, zda budou zajištěna parkovací stání právě k této nástavbě.

[9] **OZNŘ** (Třeboradická, s. r. o.) uvádí, že stěžovatelé nepředestřeli žádné konkrétní skutečnosti a pouze obecně namítají, že stavba nerespektuje limity územního plánu a je v rozporu s jeho cíli a úkoly. Se stěžovateli nelze souhlasit ani v tom, že správní orgány pochybily při posuzování zajištění parkovacích míst, neboť nyní posuzovaná věc se týká nástavby a přístavby již dokončené stavby. Požadavky na parkování se proto zkoumají pouze ve vztahu k předloženému záměru. Tyto požadavky stavebník doložil. Pochybení pak nelze shledat ani co do nedostatečného posouzení zásahu do kvality bydlení nebo pro nedoložení nových závazných stanovisek. OZNŘ připomíná, že došlo ke změně právní úpravy a že v obdobných věcech závazné stanovisko již nevydává, pročez nebylo zapotřebí jej doložit předtím, než žalovaný ve věci rozhodl.

3. Posouzení věci NSS

[10] NSS se nejprve zabýval tvrzenou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku, neboť pouze u přezkoumatelného rozhodnutí lze posuzovat také jeho zákonnost.

[11] Z napadeného rozsudku je však zřejmé, jaké skutečnosti považoval městský soud za rozhodné a jakými úvahami se řídil. Městský soud se zabýval jednotlivými žalobními body a vypořádal všechny uvedené námitky. Přihlédl k tvrzenému zákazu rozsáhlé stavební činnosti ve stabilizovaném území a připomněl, že v nyní posuzované věci se jedná pouze o nástavbu, nikoli o výstavbu nové budovy. V mezích žalobní argumentace se městský soud zabýval též námitkami co do zásahu do kvality prostředí a kvality bydlení v dané oblasti a jednotlivými prvky tvořící kvalitu bydlení, včetně oslunění, hygienickými limity a případným narušením soukromí. Napadený rozsudek nelze považovat za nepřezkoumatelný ani proto, že městský soud označil část argumentace stěžovatelů za obecnou a spekulativní, či proto, že dospěl k závěru, že stěžovatelé neuvedli žádné konkrétní námitky.

[12] Stěžovatelům nelze přisvědčit ani v tom, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný, protože městský soud nekriticky přijal závěry žalovaného, aniž by sám vyhodnotil jednotlivé žalobní námitky. Z ustálené judikatury NSS totiž vyplývá, že „je-li rozhodnutí žalovaného správního orgánu řádně odůvodněno, je z něho zřejmé, proč žalovaný nepovažoval právní argumentaci účastníka řízení za důvodnou a proč jeho odvolací námitky považoval za liché, mylné nebo vyvrácené, shodují-li se žalobní námitky s námitkami odvolacími a nedochází-li krajský soud k jiným závěrům, je přípustné, aby si krajský soud správné závěry se souhlasnou poznámkou osvojil“ (rozsudky ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005-130, č. 1350/2007 Sb. NSS, ze dne 26. 9. 2024, čj. 6 Afs 168/2023-44, ze dne 27. 6. 2024, čj. 10 Afs 26/2024-62, nebo ze dne 27. 6. 2024, čj. 8 Afs 151/2022-135). Z napadeného rozsudku je přitom zřejmé, že se městský soud jednotlivými námitkami zabýval, a to v rozsahu předestřené argumentace. Byly-li však některé žalobní body příliš obecné, není na městském soudu, aby za stěžovatele žalobní argumentaci domýšlel (rozsudek ze dne 13. 11. 2023, čj. 3 Ads 269/2022-36).

[13] Lze tak učinit dílčí závěr, že napadený rozsudek městského soudu je přezkoumatelný. Proto NSS přistoupil k jeho věcnému přezkumu.

[14] Stěžovatelé namítají nedostatečné posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a pochybení při hodnocení limitů výstavby ve stabilizovaném území. Ze spisového materiálu se k tomu podává, že je zřejmé, že záměr má být proveden ve stabilizovaném území, pro které podle oddílu 7 pododdílu 7a bodu 3 regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy platí, že z hlediska limitů rozvoje je možné pouze *zachování, dotváření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti* a současně, že míra využití území se vymezuje s ohledem na stávající urbanistickou strukturu. Samotné posouzení zásahu do stávající urbanistické struktury ale představuje ryze odbornou otázku, která spadá do úvahy správního orgánu, a úkolem správních soudů je proto pouze posoudit, zda správní orgán v konkrétní věci nepřekročil stanovené meze své úvahy a zda přdestřel dostatečné odůvodnění svých závěrů (rozsudek NSS ze dne 16. 7. 2024, čj. 10 As 332/2023-122). NSS rovněž připomíná, že urbanistická struktura je výrazem veřejného zájmu na uspořádaném využívání území a nikomu neplyne subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jeho majetek, byly zakonzervovány a nemohly být změněny (rozsudky NSS ze dne 6. 8. 2025, čj. 2 As 261/2024-31, nebo ze dne 12. 9. 2008, čj. 2 As 49/2007-191, č. 2479/2012 Sb. NSS). Z ustálené judikatury se též podává, že *„připuštění, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou případů, kdy její její konkrétní podobu třeba chránit a neměnit, např. z důvodů památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat“* (rozsudek ze dne 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-14). Městský soud proto dospěl ke správnému závěru, že žádné území nemůže být neměnné v čase, a to i v oblastech, které již byly zastavěny nějakou zástavbou a odráží tak minulé zvyklosti, neboť i u takového území v průběhu času vznikne potřeba jeho dotváření. V nyní posuzované věci nemá být navíc do stabilizovaného území umístěna nová stavba, nýbrž stávající stavba má být zvýšena o 3 nadzemní podlaží. Ze spisového materiálu rovněž vyplývá, že účel stávající stavby, pro který byla zkolaudována, má být z významné části zachován.

[15] Stěžovatelům nelze přisvědčit ani co do námitky, že městský soud neměl záměr posuzovat z hlediska širšího okolí a měl se zaměřit předně na bezprostřední zástavbu. S tím nelze souhlasit, neboť z ustálené judikatury zdejšího soudu vyplývá, že s ohledem na limity rozvoje v podobě zachování, dotváření či rehabilitace stávající urbanistické struktury je třeba zohlednit tuto strukturu v rámci širšího okolí záměru (srov. rozsudek ze dne 28. 5. 2025, čj. 6 As 231/2024-51). Z napadeného rozsudku je současně zřejmé, že městský soud shodně jako žalovaný přihlédl jak k širšímu, tak k bezprostřednímu okolí stavby, přičemž dospěl k závěru, že se stavba nachází na sídlišti s modernistickou strukturou, kde se střídají solitérní budovy a uzavřená nízkopodlažní centra (bod 23 rozsudku). Městský soud reagoval rovněž na námitku chybného hodnocení záměru s ohledem na rozdílnou zástavbu v blízkosti ulic Hovorčovická a Chaberská, nicméně z žaloby ani z kasační stížnosti není zřejmé, v čem konkrétně stěžovatelé spatřují zásadní rozdíl.

[16] NSS neshledal pochybení městského soudu ani co do námitky nesprávného posouzení zajištění parkovacích stání. Stěžovatelé namítají, že správní orgány a následně rovněž městský soud dospěly k chybnému závěru, že pro nyní posuzovaný záměr postačí zajistit 15 nových parkovacích stání, a jsou naopak přesvědčeni, že se správní orgány měly zabývat zajištěním parkovacích stání jak ve vztahu k posuzovanému záměru, tak ke stávající budově. S tím však nelze souhlasit. Správní orgány jsou oprávněny posuzovat minima a maxima počtu parkovacích míst ve vztahu k předloženému stavebnímu záměru, což ostatně vyplývá rovněž z bodu 14.1.3 normy ČSN 73 6110, o projektování místních komunikací, podle něhož se určí potřebný počet odstavných a parkovacích stání pouze pro potřeby 1) rozhodnutí o umístění stavby a 2) stavebního povolení. Jak vyplývá ze spisového materiálu, předmětem správního řízení je nástavba a přístavba stávající stavby, která spočívá ve zvýšení stavby o 3 nadzemní podlaží, ve kterých má být umístěno 15 bytových jednotek. Městský soud proto dospěl ke správnému závěru, že vzhledem k předmětu

pokračování

řízení bude zapotřebí zajistit 15 nových parkovacích míst a že žalovaný nebyl povinen zjišťovat, zda stávající stavba skutečně disponuje 23 parkovacími místy. V souladu se správním spisem městský soud rovněž ověřil, že zajištění nových parkovacích stání vyplývá z projektové dokumentace (Dokument 0).

[17] NSS se dále zabýval tvrzenými nedostatky co do posouzení vlivu záměru na kvalitu bydlení. Již v řízení před městským soudem stěžovatelé namítali nedostatečné přezkoumání negativních následků provedení záměru, pročez městský soud přistoupil k hodnocení, zda žalovaný dostatečně vypořádal jednotlivé prvky tvořící kvalitu prostředí. S odkazem na jednotlivé části napadeného rozhodnutí žalovaného však neshledal jeho pochybení, a naopak dospěl k závěru, že se kvalitou prostředí a možného negativního vlivu provedením záměru dostatečně zabýval. Namítají-li stěžovatelé, že městský soud dospěl k nesprávnému závěru, neboť se jejich námitkami dostatečně nezabýval a pouze odkázal na jednotlivé body rozhodnutí žalovaného, NSS konstatuje, že v žalobě uvedli pouze obecná tvrzení, aniž by blíže vymezili, v čem konkrétně shledávají pochybení správních orgánů. Zdejší soud proto připomíná, že přezkum rozhodnutí je ve správním soudnictví vymezen žalobními body, jimiž žalobci konkretizují tvrzení ve vztahu k namítanému porušení zákona. Obsah a kvalita žaloby předurčuje rozsah přezkumné činnosti správního soudu a soud není povinen ani oprávněn domýšlet argumenty za účastníky řízení (rozsudek NSS ze dne 15. 7. 2021, čj. 1 As 132/2021-30). Bylo proto na samotných stěžovatelích (resp. jejich zástupci), aby městskému soudu předestřeli konkrétní skutečnosti, v nichž spatřují pochybení žalovaného.

[18] Pochybení městského soudu nelze shledat ani co do námítky nesprávného vyhodnocení pozbytí platnosti stanovisek dotčených orgánů. Tvrdí-li stěžovatelé, že městský soud chybně interpretoval § 104 odst. 9 (nyní odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, protože dospěl k závěru, že předložená stanoviska s ohledem na zákon č. 284/2021 zůstávají v platnosti, NSS konstatuje, že městský soud správně vycházel z čl. LV bodu 3 přechodných ustanovení zákona č. 284/2021 Sb., podle něhož platí, že „*rozhodnutí, závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy a jiná vyjádření vydaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona jako podklad pro vydání rozhodnutí podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považují za rozhodnutí, závazné stanovisko, stanovisko, souhlas nebo vyjádření podle právních předpisů účinných ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*“ Městský soud současně v souladu s tehdy účinnou právní úpravou dospěl k závěru, že vydání stanoviska již nebylo podmínkou v řízení vedeném podle stavebního zákona. Jelikož podle čl. LV bodu 2 přechodných ustanovení zákona č. 284/2021 Sb. platí, že „*řízení a jiné postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí a práva a povinnosti s nimi související se posoudí podle právních předpisů účinných ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona*“, nemá NSS důvod se od tohoto závěru městského soudu jakkoli odchýlit.

[19] Co do tvrzeného pochybení ve vztahu ke stanovisku společnosti PREdistribuce, a.s., ze dne 30. 3. 2023, NSS připomíná, že závěry žalovaného byly předurčeny odvolací argumentací stěžovatelů, kteří pouze poukázali na možné pozbytí platnosti tohoto stanoviska. Žalovaný proto pouze konstatoval, že je rozhodné, že bylo platné v řízení před správním orgánem I. stupně. Ze spisového materiálu je rovněž zřejmé, že stavebník doplnil nové stanovisko společnosti PREdistribuce, a.s. ještě předtím, než žalovaný ve věci rozhodl.

4. Závěr

[20] Z uvedených důvodů NSS kasační stížnost podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[21] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelé neměli v posuzované věci úspěch, proto jim právo na náhradu nákladů nenáleží. Žalovanému, který byl ve věci úspěšný, žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly.

[22] OZNŘ má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci (žalobcům), bránila-li své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou. V ostatních případech má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Jelikož v nyní posuzované věci vystupuje OZNŘ v pozici stavebníka a v řízení úspěšně bránila své právo proti neúspěšným žalobcům, NSS dospěl k závěru, že jejímu zástupci náleží odměna za jeden úkon právní služby, tj. za vyjádření ke kasační stížnosti [§ 1 odst. 1, § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)] ve výši 4 620 Kč, a paušální částka ve výši 450 Kč. Zástupci OZNŘ tedy náleží odměna ve výši 6 134,70 Kč, včetně DPH.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 15. července 2026

L. S.

Vojtěch Šimíček v. r.
předseda senátu