



Vyvěšeno dne: 28. 8. 2026

Svěšeno dne: 11. 9. 2026

Jarmila Kožnarová

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Viktora Kučery a soudců JUDr. Lenky Matyášové a JUDr. Jakuba Camrdy v právní věci žalobců: **a) Vladimír Šedivý**, bytem U Nemocenské pojišťovny 1230/2, Praha, **b) Ing. Lenka Šedivá**, bytem Rumunská 304, Pardubice, oba zast. Mgr. Jaromírem Kalužíkem, LL.M., advokátem se sídlem Václavské náměstí 846/1, Praha, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha, o kasační stížnosti žalobců proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 5. 5. 2026, č. j. 6 A 36/2026-28,

t a k t o :

- I.** Řízení o kasační stížnosti žalobkyně b) **se z a s t a v u j e .**
- II.** Kasační stížnost žalobce a) **se z a m í t á .**
- III.** Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti žalobkyně b).
- IV.** Žalovanému **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti žalobce a).

O d ů v o d n ě n í :

1. Vymezení věci

[1] Kasační stížností se žalobci (dále též „stěžovatelé“) domáhali zrušení v záhlaví uvedeného usnesení, kterým Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) odmítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 2. 2026, č. j. MHMP 144426/2026.

[2] Uvedeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání stěžovatelů a potvrdil rozhodnutí ze dne 16. 6. 2025, č. j. UMCP1 344087/2025, kterým Úřad městské části Praha 1 (dále jen „stavební úřad“) formou zakazujícího opatření v souladu s § 294 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v rozhodném znění (dále jen „stavební zákon“), zakázal stěžovatelům nepovolený účel užívání stavby, konkrétně bytové jednotky č. 1230/18 v bytovém domě na adrese Praha 1, Nové Město č. p. 1230, U Nemocenské pojišťovny 2.

[3] Tímto zakazujícím opatřením stavební úřad v daném případě zakazuje užívání uvedené bytové jednotky k poskytování ubytovacích služeb stěžovateli jakožto vlastníky a zároveň zakazuje umožnění takového užívání jiné osobě. Onou jinou osobou byla společnost Curso s.r.o., která byla v rozhodné době nájemcem předmětné bytové jednotky stěžovatelů. Cílem tohoto zakazujícího opatření bylo zamezit užívání stavby, v tomto případě bytové jednotky určené k bydlení, v rozporu s jejím stavebním účelem, v tomto případě poskytováním ubytovacích služeb. K prošetření způsobu užívání stavby z důvodu možného užívání bytové jednotky k poskytování ubytovacích služeb, tedy možného užívání stavby v rozporu s kolaudačním souhlasem, byl ke stavebnímu úřadu dne 12. 9. 2023 podán podnět. O této skutečnosti a následném postupu stavebního úřadu byli stěžovatelé obeznámeni vyrozuměním ze dne 21. 9. 2023, č. j. UMCP1 436370/2023. V něm stavební úřad stěžovatele upozornil na svůj další možný postup zahrnující vyzvání vlastníka stavby k ukončení nepovoleného užívání stavby a v případě, kdy takovéto výzvě nebude vyhověno, vydání rozhodnutí o zákazu takového užívání a případné zahájení přestupkového řízení. Současně stavební úřad stěžovatele upozornil na možnost požádat o změnu v účelu užívání stavby.

[4] Po provedeném šetření stavební úřad dospěl k závěru, že předmětná bytová jednotka je dlouhodobě využívána k poskytování ubytovacích služeb, tj. v rozporu s jejím stavebním účelem, protože výzvou ze dne 12. 6. 2024, č. j. UMCP1 297644/2024, vyzval stěžovatele, aby bezodkladně ukončili nepovolený způsob užívání stavby; stěžovatele též poučil o následku v případě nevyhovění výzvě v podobě vydání rozhodnutí stavebním úřadem, kterým užívání stavby – poskytování krátkodobých ubytovacích služeb – zakáže. Zároveň stavební úřad stěžovatele ve výzvě upozornil na znění § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v rozhodném znění, podle kterého se fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba dopustí přestupku tím, že „*v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, neryžduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě*“.

[5] Po marné výzvě stěžovatelů k bezodkladnému ukončení nepovoleného způsobu užívání stavby vydal stavební úřad, již podle nově účinného stavebního zákona, rozhodnutí o zákazu užívání záměru (stavby) ze dne 19. 9. 2024, č. j. UMCP1 435495/2024. Proti tomuto rozhodnutí podali stěžovatelé odvolání. Žalovaný napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání rozhodnutím ze dne 14. 4. 2025, č. j. MHMP 357942/2025, a to pro nepřezkoumatelnost prvostupňového rozhodnutí. Po doplnění odůvodnění stavební úřad stěžovatelům shora uvedeným rozhodnutím ze dne 16. 6. 2025 znovu zakázal užívání stavby ve formě zákazu poskytování ubytovacích služeb. Proti tomuto rozhodnutí se stěžovatelé opět odvolali. Podané odvolání žalovaný zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil (viz výše).

2. Rozhodnutí městského soudu

[6] Proti odvolacímu rozhodnutí žalovaného podali stěžovatelé žalobu, kterou městský soud odmítl pro opožděnost podle § 46 odst. 1 písm. b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

[7] V odůvodnění vyšel městský soud ze znění § 72 odst. 1 věty první s. ř. s., která stanoví: „*Žalobu lze podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou*“. Zvláštním zákonem byl v tomto případě stavební zákon, který lhůtu pro podání žaloby upravuje v § 306 odst. 1 takto: „*Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno*“. Podle městského soudu se tak na stěžovatele pro podání žaloby proti rozhodnutí žalovaného vztahovala měsíční lhůta.

pokračování

[8] Žalobou napadené rozhodnutí žalovaného bylo zástupci stěžovatelů oznámeno doručením do datové schránky dne 2. 3. 2026. Měsíční lhůta pro podání žaloby proti rozhodnutí dle stavebního zákona tak uplynula dne 2. 4. 2026. Zástupce stěžovatelů však žalobu podal prostřednictvím datové schránky až dne 17. 4. 2026. Městský soud tak žalobu shledal jako opožděnou a odmítl ji; současně rozhodl o vrácení stěžovateli zaplaceného soudního poplatku za podání žaloby; viz § 10 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o soudních poplatcích“).

3. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[9] V kasační stížnosti stěžovatelé navrhli, aby Nejvyšší správní soud pro nezákonnost napadené usnesení zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení městskému soudu [srov. § 103 odst. 1 písm. e) s. ř. s.].

[10] Podle § 306 odst. 1 stavebního zákona platí, že lhůta pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu činí jeden měsíc. Pokud se však jedná o rozhodnutí o přestupku, lhůta pro podání žaloby proti tomuto rozhodnutí činí, v souladu s § 72 odst. 1 s. ř. s., dva měsíce. Nezákonnost usnesení stěžovatelé spatřovali v nesprávném posouzení právní otázky městským soudem, podle něhož se v případě rozhodnutí žalovaného jednalo o potvrzení prvostupňového rozhodnutí o uložení zakazujícího opatření podle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a nikoli o potvrzení rozhodnutí o přestupku. V důsledku toho městský soud z měsíční lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu dle § 306 odst. 1 stavebního zákona výjimku pro rozhodnutí o přestupcích neuplatnil a žalobu stěžovatelů odmítl pro opožděnost.

[11] Stěžovatelé v kasační stížnosti namítají, že v rámci výše označeného vyrozumění i výzvy stavebního úřadu byli poučeni, že užívání bytové jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím má být přestupkem podle § 178 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., resp., že ve věci může být zahájeno přestupkové řízení. K rozhodnutí stavebního úřadu o zákazu nepovoleného účelu užívání stavby stěžovatelé udávají, že ačkoli je institut zakazujících opatření ve stavebním zákoně systematicky zařazen v části deváté věnované kontrole a nápravným opatřením a výroková část rozhodnutí neobsahuje strukturu s vyslovením viny, materiálně se jedná o sankci za přestupek. Porušení zákona stěžovateli má totiž spočívat v nepovoleném účelu užívání stavby, což naplňuje skutkovou podstatu přestupku podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Stěžovatelé tak mají za to, že se zjevně jedná o rozhodnutí trestní povahy za spáchaný přestupek – byť stavební úřad ve svém rozhodnutí porušení posledně zmíněného ustanovení nekonstatoval. Činí tak však materiálně kombinací výroku a odůvodnění a zákaz nepovoleného účelu užívání stavby využívá jako konečnou sankci. Pro posouzení není rozhodující, zda pro trestání stěžovatelů byl využit institut zakazujících opatření, protože podle stěžovatelů je rozhodnutí stavebního úřadu konečným a závazným rozhodnutím o přestupku. Proto podle stěžovatelů měla být aplikována obecná úprava § 72 odst. 1 s. ř. s. a jejich žaloba měla být jako včasná řádně projednána.

[12] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že stěžovatelé vycházejí z nesprávných premis, pokud dovozují, že poučení stavebního úřadu o možném spáchání přestupku může mít za následek, že vydané rozhodnutí zákazu nepovoleného účelu užívání stavby bylo rozhodnutím o přestupku a samotné zakazující opatření trestem za tento přestupek. Takový výklad nemá oporu v zákoně a jde o pouhou fabulaci. Proto žalovaný navrhl zamítnutí kasační stížnosti.

4. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[13] Nejvyšší správní soud (NSS) nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení

napadeného usnesení městského soudu, je podána oprávněnými osobami, neboť stěžovatelé byli účastníky řízení, z něhož napadené usnesení městského soudu vzešlo, a jsou řádně zastoupeni advokátem. NSS usnesením ze dne 26. 5. 2026, č. j. 5 As 95/2026-9, vyzval každého ze stěžovatelů, aby ve lhůtě 15 dnů od doručení tohoto usnesení zaplatili soudní poplatek za kasační stížnost ve výši 5 000 Kč. Zároveň je poučil o následcích nevyhovění této výzvě a o možnosti žádat o osvobození od soudních poplatků. Toto usnesení bylo zástupci stěžovatelů doručeno dne 29. 5. 2026. Stěžovatel a) [žalobce a)] zaplatil dne 8. 6. 2026 soudní poplatek ve výši 5 000 Kč. Stěžovatelka b) [žalobkyně b)] však dosud soudní poplatek nezaplatila ani nepožádala o osvobození od soudních poplatků, proto NSS řízení o její kasační stížnosti zastavil v souladu s § 47 písm. c) ve spojení s § 120 s. ř. s. a § 9 odst. 1 zákona o soudních poplatcích.

[14] Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal napadené usnesení městského soudu v rozsahu kasační stížnosti stěžovatele a) a v rámci jím uplatněných důvodů, ověřil přitom, zda rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti, a dospěl k následujícímu závěru.

[15] Kasační stížnost stěžovatele a) není důvodná.

[16] Podstatou věci je posouzení zákonnosti napadeného usnesení, jímž městský soud odmítl podanou žalobu pro opožděnost z důvodu posouzení rozhodnutí žalovaného jako rozhodnutí o zakazujícím opatření, nikoli jako rozhodnutí o přestupku, a v dané věci proto aplikoval lhůtu jednoho měsíce pro podání žaloby podle § 306 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 72 odst. 1 věty první (*in fine*) s. ř. s. Tento závěr stěžovatel a) rozporuje v kasační stížnosti, v níž tvrdí, že ač bylo v rozhodnutí stavebního úřadu formálně uvedeno, že se jedná o rozhodnutí o zakazujícím opatření, materiálně je dané rozhodnutí rozhodnutím o přestupku podle stavebního zákona a zákaz nepovoleného účelu užívání stavby (bytové jednotky) byl využit jako sankce za tento přestupek. Tudíž měla být dle stěžovatele pro délku lhůty k podání žaloby proti tomuto rozhodnutí, resp. rozhodnutí žalovaného uplatněna výjimka pro rozhodnutí o přestupku zakotvená v § 306 odst. 1 stavebního zákona a tato lhůta měla činit dva měsíce. Podaná žaloba k městskému soudu tak nebyla podle názoru stěžovatele a) opožděná.

[17] Zakazující opatření jsou upravena § 294 stavebního zákona, který v odst. 1 písm. c) stanoví: „*Stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat užívání záměru, je-li užíván v rozporu s tímto zákonem nebo jiným právním předpisem*“. Stěžovatel a) vychází z předpokladu, že celá právní úprava zakazujících opatření ve stavebním zákoně představuje sankční nástroj, který stavební úřad ve věci využil k trestání spáchaného přestupku, a obchází tak procesní garance správního trestání. Nutno však zdůraznit, že zakazující opatření podle stavebního zákona jsou nápravnými opatřeními, jejichž účelem je, nikoli trestání, ale náprava nežádoucího stavu způsobeného protiprávním jednáním adresátů tohoto opatření. Důvodová zpráva k § 294 stavebního zákona uvádí, že první odstavec tohoto ustanovení udává demonstrativní výčet okolností, „*které ze strany stavebního úřadu vyžadují aktivní kroky k tomu, aby závadnému stavu bylo zabráněno a došlo k nápravě onoho nežádoucího stavu*“ [sněmovní tisk č. 1008/0, důvodová zpráva, II. zvláštní část, k § 294 (Opatření k nápravě), 8. volební období, od 2017, www.psp.cz]. Za takovou okolnost označuje samotné znění tohoto ustanovení [konkrétně § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] užívání záměru v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy. Vydání zakazujícího opatření je tedy pravomocí stavebního úřadu v situaci, kdy je třeba autoritativně zasáhnout a zakázat činnost, jenž je v rozporu s právními předpisy.

[18] Skutková podstata přestupku, o kterém má stěžovatel a) za to, že jej za jeho spáchání stavební úřad trestá, je vymezena v § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení platí: „*Přestupku se dopustí ten, kdo užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím*“.

pokračování

[19] Ačkoli je pravdou, že v případě nepovoleného způsobu užívání stavby stěžovatelem a) mohlo být uvažováno o spáchání přestupku podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, bylo na úvaze stavebního úřadu, zda řízení o přestupku zahájí. Ze spisového materiálu nevyplývá, že by stavební úřad v této věci přestupkové řízení zahájil; pouze stěžovateli a) uložil zakazující opatření se záměrem napravit protiprávní stav – byť byl stavební úřad oprávněn ve věci stěžovatele a) rozhodnout o zakazujícím opatření [tak jak učinil s odkazem § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] a zároveň ve stejné věci zahájit řízení o přestupku a případný spáchaný přestupek sankcionovat právě v souladu s § 301 odst. 3 stavebního zákona. Vydání rozhodnutí o přestupku podle stavebního zákona není podmíněno předchozím rozhodnutím o zakazujícím opatření. A současně uložení zakazujícího opatření nevyklučuje postih stejného porušení právní povinnosti, které vedlo k jeho uložení, v rámci uplatnění odpovědnosti za přestupek (srov. STAŠA, Josef, BOHADLO, David, BOUŠKA, Michal, CODL, Daniel. § 294 [Zakazující opatření]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025. Dostupné na beck-online.cz). Dlužno dodat, že stěžovatel a) by se navíc mohl dopustit i přestupku podle § 301 odst. 2 stavebního zákona v případě, že by jemu uložené zakazující opatření porušil.

[20] Vzhledem k výše popsanému charakteru zakazujících opatření neobsahuje rozhodnutí o zákazu nepovoleného účelu užívání stavby výrok o vině a trestu, neboť jeho účelem není trestat za porušení právní povinnosti. Pokud stěžovatelé v kasační stížnosti uvádí, že rozhodnutí o zakazujícím opatření svou strukturou materiálně naplňuje znaky rozhodnutí o přestupku, uvádí k tomu zdejší soud následující.

[21] Není pochyb, že stavební úřad musí pro uložení zakazujícího opatření v dané věci svou úřední činností zjistit porušení konkrétní právní povinnosti, nicméně posouzení závažnosti takového porušení z hlediska potřeby uložení zakazujícího opatření je na úvaze samotného stavebního úřadu. V odůvodnění rozhodnutí ukládajícího zakazující opatření je poté stavební úřad povinen vypořádat se s okolnostmi, které zdůvodňují takový zásah stavebního úřadu, jakým je zákaz uložený rozhodnutím o zakazujícím opatření (viz k tomu už zmíněnou důvodovou zprávu k § 294 stavebního zákona). Rozhodnutí stavebního úřadu ve věci stěžovatele a) pak nutně musí mít strukturu výroku – samotný zákaz konkrétního užívání záměru – a odůvodnění – okolnosti, které vedly k vydání takového rozhodnutí. Touto strukturou stavební úřad nekonstatuje naplnění skutkové podstaty přestupku podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, jak se stěžovatel a) domnívá, nýbrž naplňuje zákonné požadavky na náležitosti rozhodnutí podle § 294 stavebního zákona.

[22] Stěžovatel a) v kasační stížnosti argumentuje, že v názoru, že se ze strany stavebního úřadu jednalo o rozhodnutí o přestupku ho utvrdilo i to, že stavební úřad ve vyrozumění ze dne 21. 9. 2023 sděluje, že v případě, že bude zjištěn nepovolený způsob užívání stavby (poskytování krátkodobých ubytovacích služeb v bytové jednotce), vlastník stavby bude vyzván k bezodkladnému ukončení takového užívání a bude zahájeno přestupkové řízení. V tomto vyrozumění stavební úřad však stěžovatele a) ohledně těchto možností informoval v části „Upozornění“, nikoli v části „Poučení“. Stejným způsobem si stěžovatel a) nesprávně vyložil i upozornění ve výzvě ze dne 12. 6. 2024, když má za to, že jej stavební úřad poučil o spáchání přestupku [naplnění skutkové podstaty přestupku podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona]. Je nutné odlišovat – a stavební úřad tak ve svých úkonech graficky činí – poučení jako obligatorní náležitost správního úkonu, v rámci něhož je adresát informován o jeho právech a povinnostech, a upozornění, kterým v této věci stavební úřad v souladu s principy dobré správy upozorňuje stěžovatele a), že v případě, že bude s užíváním bytové jednotky v rozporu s právními předpisy pokračovat, mohl by se dopustit přestupku podle stavebního zákona a stavební úřad by mohl zahájit přestupkové řízení. Takovéto upozornění stavebního úřadu však neznámá, že by jím

stavební úřad konstatoval spáchání přestupku nebo informoval o zahájení přestupkového řízení. Naopak je díky němu zřejmé, že vyrozuměním a poté ani výzvou přestupek stavebním úřadem konstatován není. Z žádného úkonu stavebního úřadu nevyplývá, že by dané jednání stěžovatele a) bylo shledáno přestupkem, resp. že by stěžovatele a) některý úkon stavebního úřadu uznával vinným ze spáchaného přestupku a za tento přestupek jej sankcionoval.

[23] Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnutí stavebního úřadu svou povahou skutečně rozhodnutím ukládající zakazující opatření podle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a nikoli rozhodnutím o přestupku, jak se domníval stěžovatel a). Městský soud tedy správně aplikoval § 306 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 72 odst. 1 větou první s. ř. s., když odmítl žalobu stěžovatele a) pro opožděnost, neboť lhůta pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu činila jeden měsíc (srov. rozsudky NSS ze dne 22. 4. 2025, č. j. 1 As 247/2024-90, ze dne 29. 1. 2026, č. j. 2 As 141/2025-29, či ze dne 22. 7. 2026, č. j. 21 As 17/2026-42).

5. Závěr a náklady řízení

[24] Jelikož stěžovatelka b) nezaplatila soudní poplatek za kasační stížnost, Nejvyšší správní soud řízení o její kasační stížnosti zastavil [§ 47 písm. c) ve spojení s § 120 s. ř. s. a § 9 odst. 1 zákona o soudních poplatcích]. V řízení o kasační stížnosti stěžovatelky b) nemá žádný z účastníků řízení právo na náhradu nákladů řízení, neboť toto řízení bylo zastaveno (§ 60 odst. 3 ve spojení s § 120 s. ř. s.).

[25] Kasační stížnost stěžovatele a) Nejvyšší správní soud neshledal důvodnou, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl. Neúspěšný stěžovatel a) nemá podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení o této kasační stížnosti. Procesně úspěšnému žalovanému náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, proto mu Nejvyšší správní soud náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti stěžovatele a) nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 28. srpna 2026

L. S.

JUDr. Viktor Kučera v. r.
předseda senátu