

Právní informace ČKAIT 06/2026

Právní předpisy publikované ve [Sbírce zákonů a mezinárodních smluv](#) od 1. do 30. června 2026, které se svým obsahem dotýkají činnosti autorizovaných osob.

Průběžně jsou členové Komory informováni v [Aktualitách](#) systému PROFESIS.

Novinkou roku 2026 je rozšíření dokumentu o kapitolu **Judikáty správních soudů** obsahující vybrané judikáty stavebního práva, které byly projednávány v Sekci územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo. Tato kapitola je zařazena na základě spolupráce s [Českou společností pro stavební právo](#).

OBSAH:

Zákony

Nařízení vlády

Vyhlášky

Sdělení

Nálezy ÚS

Judikáty správních soudů

ZÁKONY

- Zákon [č. 91/2026 Sb.](#), kterým se mění stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, částka 91/2026 ze dne 10. 6. 2026, účinnost od 11. 6. 2026.

Poznámka:

Změnou ustanovení § 334b odst. 1 stavebního zákona se prodlužuje přechodné období pro úpravu požadavků pro Národní geoportál územního plánování do 30. 6. 2027.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

- Nařízení vlády, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

VYHLÁŠKY

- Vyhláška [č. 97/2026 Sb.](#), kterou se mění vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, částka 97/2026 ze dne 11. 6. 2026, účinnost od 1. 7. 2026.
- Vyhláška [č. 118/2026 Sb.](#), kterou se mění vyhláška č. 290/1998 Sb., kterou se prohlašují další zdroje přirozeně se vyskytujících minerálních vod za přírodní léčivé zdroje nebo přírodní minerální vody stolní a zrušuje se prohlášení některých zdrojů za přírodní léčivé zdroje, částka 118/2026 ze dne 30. 6. 2026, účinnost od 1. 7. 2026.

SDĚLENÍ

- Sdělení, které se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebylo v tomto období publikováno.

NÁLEZY ÚS

Nález Ústavního soudu, který se svým obsahem dotýká činnosti AO, nebyl v tomto období publikován.

Zpracovala:

JUDr. Zdeňka Vobrátilová, členka České společnosti pro stavební právo

JUDIKÁTY SPRÁVNÍCH SOUDŮ

Z rozsudků Nejvyššího správního soudu projednávaných na 104. zasedání Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo 16. 5. 2025

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.4. 2025 č.j. 9 As 255/2024 – pohoda bydlení, obtěžování pohledem**

NSS konstantně judikuje, že „subjektivní pocit stěžovatelky, že předmětná stavba naruší její pohodu bydlení, není dostačující, pokud správní a dotčené orgány dovodily soulad předmětné stavby s relevantními předpisy a normami regulujícími jednotlivé parametry a limity stanovené pro dané území“ (např. **rozsudek NSS z 21. 3. 2025, č. j. 4 As 405/2023-43, bod 55**¹⁾). Je třeba zkoumat míru přiměřenou místním poměrům (např. **rozsudek NSS z 23. 1. 2019, č. j. 6 As 174/2018-32, bod 29**²⁾). Vždy je třeba vážit, zda je zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí (ať omezením soukromí nebo jiným způsobem) přiměřený.

Ne každý zásah do práva je současně jeho porušením. Výhled z teras není nepřiměřený místním poměrům. Nemovitosti stěžovatelů jsou v zastavěné lokalitě v intravilánu obce. Jde o řadovou zástavbu. Již z fotografií ve správním spise je patrné, že míra soukromí zde není vysoká a odpovídá charakteru výstavby. Nelze se ztotožnit s tvrzením, že terasy jsou „tribuny pro sledování“ postavené s úmyslem pozorovat ostatní.

Poznámka:

¹⁾ Z odkazovaného rozsudku NSS č.j. 4 As 405/2023-43:

„55] Nejvyšší správní soud konstantně judikuje, že „pohoda bydlení“ je „neurčitý právní pojem, jehož obsah je tvořen celou řadou složek, které jsou konkrétněji zpracovány právními předpisy (hodnota hluku, prachu, vzdálenosti staveb) [...] Naplnění požadavku zachování pohody bydlení pro stávající stavby je [...] stavebním úřadem posuzováno podle konkrétních kritérií.“ (rozsudek ze dne 25. 2. 2021, č. j. 1 As 91/2020-30). „Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.“ (rozsudek ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116). Při posuzování námitky narušení pohody bydlení je třeba „vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení, osvětlení i oslunění. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení, osvětlení a oslunění nemovitostí, potenciálně předmětnou stavbou dotčených, jsou nedostatečné.“ (rozsudek ze dne 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007-76).

Z právě citovaných judikатурních východisek vyplývá, že subjektivní pocit stěžovatelky, že předmětná stavba naruší její pohodu bydlení, není dostačující, pokud správní a dotčené orgány dovodily soulad předmětné stavby s relevantními předpisy a normami regulujícími jednotlivé parametry a limity stanovené pro dané území. Stěžovatelka přitom netvrdila natolik výjimečné důvody, pro které by i při zachování stanovených limitů měly převládnout podstatné negativní vlivy na životní podmínky v dané lokalitě, které by ve svém souhrnu měly vést k nepřipustnosti předmětné stavby. Žalovaný se otázkou pohody bydlení stěžovatelky podrobně zabýval též na str. 17 až 19 napadeného rozhodnutí, na které kasační soud odkazuje, neboť tam obsažené posouzení shledává srozumitelným, komplexním a náležitě odůvodněným.“

²⁾ Z odkazovaného rozsudku NSS č.j. 6 As 174/2018-32, bod 29:

„29] Pokud jde o zásah do soukromí stěžovatelů, je třeba upozornit na skutečnost, že nachází-li se stavby v intravilánu obce, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011–131). Vlastník sousední nemovitosti si nemůže

osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010–145). Do soukromí stěžovatelů nepochybně zasáhl již původně umístěný záměr, který počítal s několika balkóny, okny a okny v sedlové střeše. Zvýšením počtu balkónů, zvětšením oken a umístěním teras se tento zásah zintenzivňuje. Nejvyšší správní soud jej však ve shodě s městským soudem a žalovaným nehodnotí jako zásah nepřiměřený, který by se vymykal poměrům v dané lokalitě. Odkázat lze též na podrobné odůvodnění napadeného rozsudku (body 57–65).“.

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 246/2024 ze dne 09.01.2025 – nečinnost vyvlastňovaného před zahájením řízení a její důsledky**

Vyvlastňovací úřad rozhodl o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Před zahájením řízení zde byl pokus vyvlastnítele o získání práv dohodou, avšak tento pokus byl bez jakékoliv odezvy. Až ve vyvlastňovacím řízení začali vyvlastňovaní tvrdit, že jim nebyl doručen celý znalecký posudek, ale jen nějaká jeho část. Správní orgány tomuto nepřisvědčily a uvedly, že toto mělo být namítáno před zahájením řízení. Pokud byli vyvlastňovaní pasivní, nelze k tomu ve vyvlastňovacím řízení přihlížet.

V situaci, kdy zaslání konkrétních příloh v kontraktační fázi nikdo z vyvlastňovaných nenamítal, nepostačuje ke zpochybnění zjištěného skutkového stavu až pozdější tvrzení stěžovatelky.

Ve věci byla podána i ústavní stížnost, která byla usnesením Ústavního soudu II. ÚS 827/25 ze dne 29. 4. 2025 odmítnuta.

Poznámka:

Podle § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), je vyvlastnění přípustné, „pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Pokud se doručuje do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy vyvlastnitel odeslal návrh na uzavření smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.“. V § 5 citovaného zákona jsou uvedeny podklady, které je vyvlastnitel povinen k návrhu smlouvy přiložit a další náležitosti návrhu smlouvy.

Je v zájmu vyvlastňovaného, aby na zaslaný návrh smlouvy včetně přiložených podkladů reagoval včas.

- **Rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 10 As 278/2024 ze dne 04.04.2025 – zda je nutné nařídit odstranění celé stavby nebo pouze její části**

Posouzení, zda části přístavby zimní zahrady, které jsou v rozporu se stavebním povolením, jsou od ní oddělitelné, a mělo být, proto rozhodnuto pouze o odstranění těchto částí, a nikoliv o odstranění zimní zahrady jako celku.

Stěžovatelka především nesouhlasí s tím, že důvodem pro odstranění celé zimní zahrady je skutečnost, že nepovolené části nelze od zbytku zimní zahrady oddělit a následně odstranit. Z judikatury NSS (viz rozsudky ze dne 27. 11. 2008, čj. 2 As 53/2007–111; ze dne 4. 5. 2005, čj. 3 As 45/2004–121; ze dne 27. 11. 2008, čj. 2 As 53/2007–111; ze dne 14. 7. 2011, čj. 1 As 70/2011–74) je totiž zřejmé, že je-li možné identifikovat nelegální části stavby a bude-li stavba i bez nich schopna samostatné existence, je namístě odstranit pouze tyto nelegální části. Městský soud, jakož i správní orgány, však dospěly k závěru o nutnosti odstranit celou stavbu i přesto, že stěžovatelka prokázala, že lze odstranit pouze její části. K prokázání svých tvrzení v řízení předložila několik dokumentů (vyjádření architekta, technickou zprávu aj.). Rozhodnutí jsou proto dle stěžovatelky nezákonná.

K otázce odstranitelnosti „části stavby“ NSS uvedl:

„Z judikatury NSS k plyne, že takový postup je možný v případech, kdy

(1.) lze vadně realizované části stavby identifikovat a

(2.) zbylá stavba bude nadále schopna samostatné existence (viz rozsudky ze dne 6. 12. 2022, čj. 7 As 67/2022–28; ze dne 27. 11. 2008, čj. 2 As 53/2007–111; ze dne 4. 5. 2005, čj. 3 As 45/2004–121).

V daném případě bod 1) byl sice splněn, ale stavebník neprokázal splnění bodu 2) - Odkazuje-li stěžovatelka na prohlášení projektanta, konstatuje NSS, že se jedná pouze o jeho velmi stručné prohlášení (3 věty), že stavebně technická adaptace stavby je možná, neboť se jedná o „skládačku montovanou na místě. Žádnou dokumentaci, ze které by bylo možno skutečně usuzovat na vážnost úmyslu uvést stavbu do souladu s vydaným stavebním povolením, však stěžovatelka nepředložila.“.

Zpracoval:

JUDr. Emil Flegel, předseda Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo

Praha, červenec 2026

Redakce:

Středisko vzdělávání a informací ČKAIT