



Vaše č. j. MMR-45016/2025-31

Č. j. KVOP-35017/2025/S

Brno 6. srpna 2025

## **Připomínka veřejného ochránce práv**

### **k návrhu vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu**

Vypořádáním připomínky jsou pověřeni:

Mgr. Tomáš Mañas (542 542 397, [manas@ochrance.cz](mailto:manas@ochrance.cz))

Mgr. Pavel Půček, Ph.D. (542 542 358, [pucek@ochrance.cz](mailto:pucek@ochrance.cz))

### **KONKRÉTNÍ PŘIPOMÍNKA**

#### **1. K čl. I, bodu 19 (§ 20 odst. 1)**

Úprava zavádí princip, že za denní osvětlení se nepovažuje požadavek na proslunění, a to ani pro stávající stavby ovlivněné navrhovanou stavbou.

Důvodová zpráva k tomu uvádí, že vložení věty druhé dochází ke zpřesnění právního předpisu.

K tomu uvádím, že nejde o zpřesnění textu, jak uvádí předkladatel, ale o zavedení zcela nové úpravy. Strohé odůvodnění návrhu je tak zavádějící.

Jak jsem uvedl již v připomínce k návrhu vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (č. j. KVOP-21306/2023/S, ze dne 18. července 2023), výhrady jsem měl i k návrhu na zmírnění požadavku na proslunění, pokud šlo o byty v novostavbách (v navrhovaných stavbách).

Za zcela neakceptovatelné ale považuji, aby bylo návrhem odňato také proslunění již existujících staveb, a to právě v důsledku nově navrhovaných staveb. Návrh tak znemožní jakoukoli legitimní obranu proti úbytku či dokonce úplnému odnětí proslunění. To je přitom důležitým faktorem pro lidské zdraví a psychiku, pro kvalitu bydlení a pro vnitřní prostředí bytu. Navíc jde vzhledem k míře případného vlivu na kvalitu prostředí a k intenzitě zásahu do práv (mj. i majetkových) o úpravu, která by měla být svěřena zákonu, a nikoli předpisu podzákonné právní síly (vyhlášce).

Pokud jde o města s nejvyšší hustotou zástavby (Praha a Brno), je mi známo, že příslušné městské stavební předpisy (pražské a brněnské) tento výjimečný režim u požadavku na proslunění zavedly. Vzhledem k urbanistické tendenci zahušťování zástavby největších velkoměst v ČR takovou úpravu беру na vědomí, jakkoli i k ní lze mít výhrady. Zcela jiná je však situace, pokud jde o obecnou právní úpravu – vyhlášku, týkající se všech zbylých měst a obcí.

Správní soudy v ustálené judikatuře považují přístup denního světla do obytných místností (oslunění) za jednu z klíčových složek pohody bydlení (kvality prostředí). Viz rozsudky NSS ze dne 13. 4. 2021, 6 As 175/2019 – 49, NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012 – 113, č. 2776/2013 Sb. NSS, MS v Praze ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101, Sbírka rozhodnutí NSS č. 5/2012 č. 2577.

Také mezinárodní odborné studie hovoří o důležitosti přímého slunečního svitu v obytných budovách a o jeho přínosech pro zdraví obyvatel a kvalitu bydlení, snížení závislosti na umělém osvětlení a vytápění, jakož i snížení závislosti na umělém osvětlení a vytápění (např. Catalina Bocan *et al* 2019 *IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng.* 471 082056, dále Aries, M. B. C., Aarts, M. P. J., & Hoof, van, J. (2015). Daylight and health : a review of the evidence and consequences for the built environment. *Lighting Research and Technology*, 47, 16-27, a dále Mead, Mark. (2008). Benefits of Sunlight: A Bright Spot for Human Health. *Environmental health perspectives*. 116. A160-7. 10.1289/ehp.116-a160).

Je zároveň neodůvodnitelné, aby vlastníkům stávajících staveb bylo v rámci veřejnoprávních procesů a regulace stavebního řádu odňato právo na obranu proti podstatnému zásahu do jejich vlastnických a majetkových práv, plošně a bez jakékoliv kompenzace. Jak přitom vyplývá z další odborné studie, přístup ke slunečnímu svitu ovlivňuje (zvyšuje) hodnotu nemovitostí až o cca 7 % (Zhong, Y., Lu, J., & Li, Z. (2022). Impact of access to sunlight on residential property values: an empirical analysis of the housing market in Shanghai. *International Journal of Strategic Property Management*, 26(5), 385–396). Cenový rozdíl mezi bytem s předpokládaným dostatkem slunečního světla a bez něj tak může činit cca 360 tis. Kč při referenční hodnotě bytu 5 mil. Kč, resp. více než 700 tis. Kč v případě bytu s hodnotou 10 mil. Kč. Návrh má tedy potenciál významně, zpravidla nevratně a zároveň bez jakékoliv kompenzace snížit hodnotu stávajících staveb a citelně tak zasáhnout do majetkové sféry vlastníků staveb ovlivněných navrhovanou stavbou.

K takovému zásahu v návrhu zcela postrádám jakékoliv odůvodnění.

**Navrhuji proto zcela vypustit z návrhu novelizační bod 19 a nekládat do ustanovení § 20 odst. 1 větu druhou:** „Pro účely této vyhlášky se za denní osvětlení nepovažuje požadavek na proslunění, a to ani pro stávající stavby ovlivněné navrhovanou stavbou.“

JUDr. Stanislav Křeček v. r.

Vážený pan  
Ing. Petr Kulhánek  
ministr  
Ministerstvo pro místní rozvoj  
Staroměstské náměstí 6  
110 00 Praha 1

Prostřednictvím elektronické knihovny eKLEP e elektronických adres  
[Gabriela.Krauszova@mmr.gov.cz](mailto:Gabriela.Krauszova@mmr.gov.cz) a [Marie.Pokorna@mmr.gov.cz](mailto:Marie.Pokorna@mmr.gov.cz)