Úřední deska: Městská část Praha 3

MGR. IVETA STRMEŇOVÁ, ADVOKÁTKA
ev. č. ČAK 14805, IČ: 01343343
se sídlem Londýnská 730/59, 120 00 Praha 2
email: iveta@strmenova.cz, tel. +420 608 901 616

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor stavebního řádu
Jungmannova 29, 111 21 Praha 1

prostřednictvím
Úřadu Městské části Praha 3
odbor výstavby
Seifertova 51, 130 00 Praha 3

Do datové schránky

V Praze dne 6. 10. 2026

Spisová značka: S UMCP3 576449/2020
Značka: OV/2006/20/Bal – Rozhodnutí
Číslo jednací: UMCP3 334231/2026

Stavebník: Ing. Arch. Eva Lišková, nar. 9. 11. 1952
bytem Pod Javory 36, 148 00 Praha 4

Účastník: **Společenství vlastníků U Kněžské louky 12-20**
IČ: 27061752
vedeno u Městského soudu v Praze, sp. zn. S 3937
se sídlem U Kněžské louky 2150/20, 130 00 Praha 3
(dále také jako „**Odvolatel**“ nebo „**Účastník**“)

Zastoupen: Mgr. Ivetou Strmeňovou, advokátkou, ev. č. ČAK 14805
se sídlem Londýnská 730/59, Praha 2, PSČ: 120 00

ODVOLÁNÍ ÚČASTNÍKA PROTI ROZHODNUTÍ ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3, ODBOR VÝSTAVBY, Č. J. UMCP3 334231/2026 ZE DNE 23. 9. 2026 O DODATEČNÉM POVOLENÍ

na stavbu označenou: „Nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2158, na pozemku parc. č. 2794/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 10, Praha 3, a nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2159, na pozemku parc. č. 2791/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 12, Praha 3, za účelem změny užívání na ubytovací zařízení“

Vyvěsit: 03.11.2026 Sejmout: 18.11.2026

I.

1. Odvolatel tímto v zákonné lhůtě podává odvolání proti Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odbor výstavby, č. j. UMCP3 334231/2026 ze dne 23. 9. 2026 (dále jen „**rozhodnutí**“), kterým bylo vydáno dodatečné povolení na stavbu označenou: „Nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2158, na pozemku parc. č. 2794/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 10, Praha 3, a nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2159, na pozemku parc. č. 2791/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 12, Praha 3, za účelem změny užívání na ubytovací zařízení, **a to do celého rozsahu.**

2. Odvolatel napadá rozhodnutí v celém rozsahu, neboť má za to, že stavební úřad dospěl k nesprávnému právnímu závěru o splnění podmínek pro dodatečné povolení předmětné stavby. Napadené rozhodnutí podle názoru odvolatele trpí vadami, které mohly mít za následek jeho nezákonnost a věcnou nesprávnost.

3. Odvolatel namítá zejména:
   a) **nesprávné právní posouzení věci**, zejména závěr, že byly splněny všechny zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby;
   b) **nedostatečné a nepřezkoumatelné odůvodnění rozhodnutí**, neboť z něj není v některých podstatných otázkách zřejmé, z jakých konkrétních podkladů stavební úřad vycházel, jak je hodnotil a jakými úvahami dospěl ke svým závěrům;
   c) **nedostatečné vypořádání námitek odvolatele**, zejména námitek týkajících se projektové dokumentace, skutečného provedení stavby, statického a dopravního řešení a změny užívání stavby.

4. Odvolatel má za to, že stavební úřad se s uvedenými otázkami nevypořádal v potřebném rozsahu. Obecná konstatování, že určité skutečnosti byly „prověřeny“ nebo že předložené podklady jsou „dostačující“, bez uvedení konkrétních skutkových zjištění a důvodů, na nichž jsou tyto závěry založeny, nejsou podle názoru odvolatele dostatečným odůvodněním rozhodnutí.

5. Odvolatel je účastníkem řízení jako osoba, jejíž vlastnické právo k nemovitostem může být předmětnou stavbou přímo dotčeno. Odvolatel uplatňuje námitky z důvodu nesouladu stavby s veřejným zájmem, která rovněž může mít přímý dopad na výkon jeho vlastnického práva a užívání nemovitostí odvolatele.

6. V řízení o dodatečném povolení je na stavebníkovi, aby prokázal splnění zákonných podmínek. Stavebník musí prokázat skutečnosti rozhodné pro dodatečné povolení. Jestliže účastník upozorní na konkrétní rozpory v statické, dopravní či jiné dokumentaci, musí se s nimi stavební úřad konkrétně vypořádat.

7. Odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, případně aby rozhodnutí změnil tak, že se žádost o dodatečné povolení stavby zamítá.

8. Toto odvolání proti rozhodnutí odůvodňuje odvolatel následovně.

II.

Nesprávně posouzená otázka včasnosti žádosti o dodatečné povolení stavby

9. Odvolatel opakovaně namítal, že lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby je lhůtou propadnou, a nikoli pouze pořádkovou. Tento právní názor přitom není založen pouze na tvrzení odvolatele, ale odpovídá závěrům Nejvyššího správního soudu, zejména Rozsudku ze dne 30. 1. 2023, č. j. 3 As 260/2020-42, v němž NSS výslovně uzavřel, že třicetidenní lhůta podle § 129 odst. 2 stavebního zákona je lhůtou procesní a propadnou. Tento závěr následně NSS potvrdil také v Rozsudku ze dne 31. 10. 2024, č. j. 3 As 189/2023-45.

10. MHMP vyšel z právního názoru, že lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby má povahu lhůty pořádkové, jak poukázal stavební úřad. Odvolatel však tento závěr následně opakovaně zpochybnil a poukázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž se jedná o lhůtu propadnou, zejména na Rozsudek NSS ze dne 30. 1. 2023, č. j. 3 As 260/2020-42 (shodně Rozsudek ze dne 31. 10. 2024, č. j. 3 As 189/2023-45). NSS v prvně uvedeném rozsudku výslovně dovodil, že nedodržení této lhůty má za následek, že stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby nevede. Toto posouzení je přitom zásadní i s ohledem na konkrétní procesní historii této věci. Nejde pouze o otázku, zda byla původní žádost podána včas. Odvolatel uváděl a namítal, že původní žádost byla následně rozhodnutím ze dne **18. 9. 2019 zamítnuta, dne 17. 8. 2020 byla žádost stavebníkem vzata zpět a následně bylo usnesením ze dne 30. 9. 2020 řízení zastaveno.** Přesto bylo později v procesu směřujícím k dodatečnému povolení stavby pokračováno a žádost byla dále doplňována a měněna.

11. Dle odvolatele musí být vysvětleno nejen to, jakou povahu má lhůta pro podání žádosti, ale také jaký právní význam mělo její případné zmeškání a jaký právní význam mělo následné zamítnutí, zpětvzetí a zastavení předchozího řízení. Pokud je lhůta propadná, je nutné posoudit, zda jejím marným uplynutím nedošlo ke ztrátě možnosti vést řízení o dodatečném povolení stavby a zda pozdější podání nebo doplňování žádosti mohlo tento následek odstranit. NSS v uvedené judikatuře přitom výslovně spojil nedodržení lhůty s tím, že na základě opožděné žádosti nemá být řízení o dodatečném povolení stavby vedeno.

12. Pokud naopak stavební úřad vychází z toho, že lhůta je pouze pořádková, musí konkrétně vysvětlit, na základě jakého právního ustanovení bylo možné po zamítnutí původní žádosti, jejím následném zpětvzetí a zastavení řízení dále pokračovat v procesu směřujícím k dodatečnému povolení stavby. Samotné tvrzení, že žádost bylo možné následně doplňovat, tuto otázku neřeší.

13. Odvolatel proto požaduje, aby byla tato otázka v novém rozhodnutí výslovně, konkrétně a přezkoumatelně vypořádána, a to s ohledem na oba výše uvedené rozsudky NSS a především na konkrétní procesní průběh této věci, včetně zamítnutí žádosti ze dne 18. 9. 2019, jejího zpětvzetí stavebníkem dne 17. 8. 2020 a zastavení řízení dne 30. 9. 2020.

14. Odvolatel současně výslovně uvádí, že pokud tato otázka nebude řádně posouzena a nebude zřejmé, jak se stavební úřad vypořádal jak s právním názorem NSS o propadné povaze lhůty, tak s právními

účinky zpětvzetí žádosti či následného zastavení řízení, bude tuto otázku nucen znovu uplatnit v rámci následného řízení včetně řízení o kasační stížnosti před Nejvyšším správním soudem.

15. Odvolatel proto považuje za nezbytné, aby správní orgány tuto otázku vyřešily již nyní a aby jejich právní závěr byl v novém rozhodnutí řádně a přesvědčivě odůvodněn. Pouhé převzetí závěru o pořádkové povaze lhůty z předchozího rozhodnutí bez vypořádání výše uvedené judikatury NSS a bez posouzení účinků zamítnutí, zpětvzetí a zastavení řízení by podle názoru odvolatele nebylo dostačující.

III.

A) Nepřesnost a vnitřní rozpor výroku rozhodnutí, zejména ve vymezení účelu staveb a stavebních úprav

16. Odvolatel namítá nepřesnost rozhodnutí spočívající ve formulaci výroku napadeného rozhodnutí. Stavební úřad ve výroku uvedl, že „vydává dodatečné povolení“, ačkoli správně měl rozhodnout tak, že stavbu dodatečně povoluje. Předmětem výroku je totiž rozhodnutí správního orgánu o dodatečném povolení stavby, nikoli konstatování, že správní orgán vydává stavební povolení.

17. Odvolatel dále namítá, že výrok napadeného rozhodnutí není formulován jednoznačně neboť z něj nelze bez pochybností zjistit, jaký rozsah změn užívání byl jednotlivým objektům dodatečně povolen ani jaký konkrétní rozsah stavebních úprav byl rozhodnutím povolen u jednotlivých objektů č. p. 2158 a č. p. 2159. Výrok napadeného rozhodnutí je tak **neurčitý a nesrozumitelný**.

18. V bodě I. výroku stavební úřad nejprve vydává dodatečné povolení na stavbu označenou jako:
„*Nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2158, na pozemku parc. č. 2794/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 10, Praha 3, a nástavba a stavební úpravy objektu č. p. 2159, na pozemku parc. č. 2791/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 12, Praha 3, za účelem změny užívání na ubytovací zařízení*“

Takto formulovaný výrok lze přitom gramaticky i věcně chápat tak, že účelem stavebních úprav obou uvedených objektů je změna jejich užívání na ubytovací zařízení. Z této formulace však není patrné, že by se změna užívání měla týkat pouze objektu č. p. 2159.

19. Bezprostředně poté však stavební úřad v témže bodě výroku uvádí odlišné vymezení předmětu povolení, když konstatuje:
„Jedná se o stavební úpravy stávající stavby čp. 2158 se zachováním stávajícího užívání (...) a stavební úpravy za účelem změny v užívání na ubytovací zařízení pro 20 lůžek čp. 2159.“

Z této části výroku naopak jednoznačně vyplývá, že u objektu č. p. 2158 má být zachováno stávající užívání a že změna užívání na ubytovací zařízení se týká pouze objektu č. p. 2159.

20. Jednotlivé části téhož výroku tedy vymezují rozsah povoleného způsobu užívání rozdílně. Zatímco první formulace může vyvolávat závěr, že změna užívání na ubytovací zařízení se vztahuje k oběma objektům, druhá formulace výslovně uvádí zachování stávajícího užívání objektu č. p. 2158 a změnu užívání pouze u objektu č. p. 2159.

21. Odvolatel namítá neurčitost a vnitřní nejasnost výroku napadeného rozhodnutí také z důvodu, že se týká dvou samostatných objektů č. p. 2158 a č. p. 2159, ale následně je uvedeno pouze „stavba“ a uvádí „zateplení celé stavby“, „navýšení stavby o 20 cm“ a „půdorysné rozšíření o 20 cm“, aniž je jednoznačně uvedeno, kterého objektu se tyto úpravy týkají, zda obou objektů nebo pouze jednoho z nich a na který sousední pozemek má rozšíření zasahovat.

22. Dle odvolatele se nejedná pouze o formální nedostatek. Vymezení způsobu užívání jednotlivých objektů představuje podstatnou součást předmětu rozhodnutí a určuje rozsah oprávnění, které je stavebníkovi rozhodnutím přiznáno. **Výroková část rozhodnutí musí obstát sama o sobě, jelikož tato je závazná a způsobilá přivodit právní důsledky.**

23. V daném případě však taková jednoznačnost dána není. Nelze z výroku bez dalšího určit, zda stavební úřad dodatečně povolil změnu užívání pouze objektu č. p. 2159, nebo zda zamýšlel povolit změnu užívání obou objektů.

24. Za významnou považuje odvolatel rovněž skutečnost, že předmět žádosti byl v průběhu řízení opakovaně měněn. Odvolací správní orgán ve svém předchozím rozhodnutí výslovně konstatoval, že v důsledku neustálých změn obsahu žádosti se správní spis stal „velmi nepřehledným“ a bylo obtížné učinit závěr o tom, „jakou konkrétní podobu má poslední verze žádosti o dodatečné povolení stavby“.

25. Právě za této situace bylo nezbytné, aby stavební úřad v novém rozhodnutí vymezil předmět dodatečného povolení zvlášť přesně, srozumitelně a bez jakýchkoli vzájemných rozporů. V rozhodnutí musí být z výroku jednoznačně a srozumitelná zjistitelné, jaká změna užívání a jaké stavební úpravy byly povoleny konkrétně u objektu č. p. 2158 a jaké u objektu č. p. 2159.

26. Odvolatel proto požaduje, aby odvolací orgán tuto vadu přezkoumal a v případě jejího potvrzení napadené rozhodnutí v odpovídajícím rozsahu zrušil a uložil vydání nového rozhodnutí s jednoznačným vymezením každého objektu, jeho povoleného užívání, zateplení, navýšení, půdorysného rozšíření a případného zásahu na sousední pozemek.

B) Námitka nepřezkoumatelnosti odůvodnění

27. Odvolatel považuje za jeden z hlavních problémů napadeného rozhodnutí způsob, jakým stavební úřad vypořádal námitky účastníka – odvolatele.

28. Napadené rozhodnutí opakovaně používá formulace jako: dokumentace byla doplněna, výpočet byl opraven, statika byla zpracována autorizovanou osobou, souhlas vlastníka je ve spise, účastník nepředložil odborný posudek apod. Takové formulace však často neobsahují vlastní úvahu, kterou by bylo možné přezkoumat.

29. Podle § 68 odst. 3 správního řádu musí být v odůvodnění uvedeny podklady rozhodnutí, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení, a způsob vypořádání námitek účastníků.

30. Dle odvolatele je rozhodující, zda stavební úřad s ohledem na námitky odvolatele identifikoval obsah dokumentace, ověřil její aktuálnost, ověřil její vztah ke skutečně provedené stavbě, vypořádal rozpory mezi jednotlivými dokumenty, a vysvětlil, proč právě tato dokumentace prokazuje splnění příslušné zákonné podmínky.

31. To podle odvolatele v řadě zásadních otázek neučinil. Z tohoto důvodu považuje odvolatel rozhodnutí za nepřezkoumatelné.

C) Nedostatečné vypořádání námitky k neprokázání souhlasu vlastníka podle § 184a stavebního zákona

32. Odvolatel především namítá, že se stavební úřad řádně nevypořádal s námitkou účastníka řízení uplatněnou po seznámení se spisem, která se týkala splnění podmínek podle § 184a stavebního zákona a existence, obsahu a rozsahu souhlasu vlastníka pozemků dotčených přesahem zateplení.

33. Účastník v průběhu řízení konkrétně poukázal na skutečnost, že stavební úřad dne 8. 1. 2026 sám požadoval doplnění souhlasu vlastníka a současně uvedl, že původní souhlas Hlavního města Prahy ze dne 9. 12. 2025 nebyl v souladu s § 184a stavebního zákona, neboť nebyl vyznačen na situačním výkresu. Následně byl předložen nový situační výkres, avšak ani z něj podle účastníka nebylo jednoznačně zjistitelné, kterých pozemků se přesah zateplení týká, v jakém rozsahu a zda je tento rozsah skutečně kryt souhlasem vlastníka.

34. Účastník zejména namítal, že na výkresu není řádně identifikován pozemek parc. č. 2761, k. ú. Žižkov. Současně poukázal na absenci jednoznačného zákresu původního a nového obrysu stavby, tloušťky zateplení a rozsahu jeho přesahu na jednotlivé sousední pozemky. Stavební úřad se však s těmito konkrétními námitkami nevypořádal. Pouze obecně uvedl, že souhlas Hlavního města Prahy ze dne 9. 12. 2025 byl následně doplněn zákresem do situačního výkresu a že tím byla původní vada odstraněna.

35. Takový závěr dle odvolatele neodpovídá požadavkům na odůvodnění rozhodnutí podle správního řádu, neboť z odůvodnění musí být zřejmé nejen podklady rozhodnutí a úvahy správního orgánu při jejich hodnocení, ale také způsob, jakým se správní orgán vypořádal s námitkami účastníků.

36. Dle odvolatele nejde o námitku pouze formálního charakteru. Podstatou námitky je, zda byl vůbec prokázán souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona v rozsahu odpovídajícím skutečné podobě stavby, která má být dodatečně povolena.

37. Odvolatel má za to, že musí být objektivně zjistitelné, s jakým konkrétním stavebním záměrem a s jakým zásahem do své věci vlastník souhlasil.

38. Za zásadní považuje odvolatel skutečnost, že v předchozím rozhodnutí odvolací správní orgán již výslovně uvedl, že předmětná stavba přesahuje na pozemky parc. č. 2782/3 a parc. č. 2761, oba v k. ú. Žižkov, a právě v souvislosti s těmito pozemky uvedl potřebu řešit souhlasy jejich vlastníků podle § 184a stavebního zákona.

39. Jestliže již bylo v předchozím rozhodnutí odvolacího orgánu konkrétně uvedeno, že přesah stavby zasahuje na parc. č. 2782/3 a parc. č. 2761, bylo dle odvolatele povinností stavebního úřadu v následném řízení jednoznačně zjistit a v odůvodnění vysvětlit, jak jsou tyto dva pozemky zachyceny v aktuální projektové dokumentaci a situačním výkresu, jaký přesah se jich týká a jaký konkrétní souhlas jejich vlastníků tento přesah pokrývá. Z napadeného rozhodnutí toto nevyplývá. Stavební úřad pouze konstatoval, že souhlas HMP byl doplněn do situačního výkresu, aniž by vysvětlil, jak konkrétně tento výkres reaguje na předchozí zjištění odvolacího orgánu o přesahu na parc. č. 2782/3 a 2761, k. ú. Žižkov.

40. Tento nedostatek je o to významnější, že účastník výslovně namítal, že parc. č. 2761 není v předloženém výkresu řádně identifikován a že z výkresu nelze jednoznačně zjistit rozsah zásahu do tohoto pozemku.

41. Co se týká pozemku parc. č. 2782/3, uváděl odvolatel, že ve spise je sice založen dokument ze dne 25. 6. 2021, ve kterém Úřad městské části Praha 3 uvádí, že izolace nepřesahuje na pozemek parc. č. 2782/3 a Odbor výstavby MČ Praha 3 nebude požadovat závazná stanoviska vlastníka pozemku, nicméně odvolatel namítal, že tento dokument není aktuální. Odvolatel upozornil, že na objektu probíhaly další změny a je potřeba vycházet ze stavu, v jakém se objekt nachází v současné době.

42. Stavebník tak měl v souladu s výzvou žádat o souhlas s přesahem na všechny pozemky dotčeného vlastníka, včetně případného přesahu na pozemek parc. č. 2782/3, a získat tak stanovisko vlastníka pozemku k aktuálnímu stavu objektu. Nelze bez dalšího vycházet z podkladů z roku 2021, pokud se mezitím stavba nebo její projektové řešení změnily. S touto námitkou se stavební úřad nevypořádal vůbec. Odůvodnění je proto v tomto rozsahu nedostatečné a nepřezkoumatelné.

43. Za významné považuje odvolatel také to, že samotný stavební úřad dne 8. 1. 2026 vyhodnotil původní souhlas vlastníka jako nedostatečný a požadoval jeho doplnění na situačním výkresu. Následně však pouze konstatoval, že doplněním zákresu byla tato vada odstraněna.

44. Z napadeného rozhodnutí přitom není zřejmé, jak konkrétně stavební úřad ověřil, že nový situační výkres skutečně odstraňuje všechny nedostatky původního souhlasu, zejména pokud jde o identifikaci všech dotčených pozemků a rozsah přesahu zateplení. Stavební úřad měl tuto úvahu v odůvodnění konkrétně uvést.

45. Nestačí proto pouze konstatovat, že souhlas byl doplněn na situační výkres. Bylo třeba posoudit, zda z takto doplněného výkresu skutečně vyplývá určitý projev vůle vlastníka ke konkrétnímu stavebnímu záměru a zda tento projev vůle pokrývá celý rozsah zásahu, který má být dodatečně povolen.

Nejasný obsah a podmíněnost souhlasu Hlavního města Prahy

46. Ve spise se nachází stanovisko Hlavního města Prahy ze dne 9. 12. 2025 týkající se pozemku parc. č. 2761, v němž Hlavní město Praha uvádí, že "souhlasí s přesahem zateplení" za předpokladu splnění veškerých podmínek stanovených vyjadřujícími se orgány a dalších uvedených podmínek.

47. Současně Hlavní město Praha požaduje, aby na umístění přesahu zateplení na pozemku parc. č. 2761 investor uzavřel smlouvu o zřízení služebnosti s Hlavním městem Prahou zastoupeným příslušným odborem. Stanovisko dále uvádí, že nezakládá žádné majetkoprávní nároky a je pouze podkladem pro dodatečné povolení stavby.

48. Dle odvolatele se stavební úřad řádně nevypořádal s tím, jaký konkrétní obsah má tento projev vůle vlastníka a zda jde o souhlas podle § 184a stavebního zákona bez dalšího, nebo o souhlas podmíněný splněním uvedených podmínek. **Podstatou námitky odvolatele tedy je, že stavební úřad byl povinen zjistit skutečný obsah projevu vůle vlastníka a posoudit, zda a v jakém rozsahu byl souhlas podle § 184a skutečně udělen.**

49. Odvolatel si je vědom toho, že samotný souhlas podle § 184a stavebního zákona nenahrazuje soukromoprávní titul k provedení stavby. To však neznamená, že lze pominout obsah projevu vůle vlastníka, pokud vlastník svůj souhlas výslovně spojil s určitými podmínkami. **Pokud vlastník uvedl, že souhlasí za předpokladu splnění určitých podmínek, měl se stavební úřad zabývat tím, jaký právní význam má tato podmínka pro posouzení samotného souhlasu a zda se souhlas vztahuje ke konkrétnímu rozsahu stavebního záměru, který je předmětem dodatečného povolení.**

Neurčitost situačního výkresu a rozsahu souhlasu

50. Odvolatel namítal, že samotné uvedení "schvaluji" na situačním výkresu ze dne 11. 12. 2025 podle odvolatele bez dalšího neřeší všechny pochybnosti týkající se rozsahu souhlasu. Ze spisu není zřejmé, zda označení "schvaluji" představuje vlastní souhlas vlastníka podle § 184a odst. 2 stavebního zákona, nebo pouze schválení předloženého dokumentu. Není rovněž zřejmé, zda se toto schválení vztahuje ke konkrétnímu rozsahu přesahu zateplení a ke všem pozemkům, které jsou tímto přesahem dotčeny.

51. Odvolatel uvádí, že stanovisko HMP je ze dne 9. 12. 2025, zatímco na situačním výkresu je uvedeno "schvaluji" s datem 11. 12. 2025. Stavební úřad nevysvětlil, jaký je mezi těmito dokumenty vztah a zda označení na výkresu představuje samostatný a určitý projev vůle vlastníka podle § 184a odst. 2, nebo pouze potvrzení určitého dokumentu.

52. Z dokumentace současně není dostatečně zřejmé, jak jsou v situačním výkresu identifikovány všechny pozemky dotčené přesahem. Pokud přitom předchozí odvolací orgán výslovně identifikoval jako pozemky dotčené přesahem parc. č. 2782/3 a 2761, nelze za dostatečné považovat pouze obecné tvrzení stavebního úřadu, že souhlas byl "doplněn zákresem". Bylo nutné konkrétně ověřit, zda jsou oba tyto pozemky v aktuální dokumentaci skutečně zachyceny a zda souhlas vlastníka pokrývá právě tento rozsah zásahu.

Osoba oprávněná souhlas za MHMP udělit

53. Odvolatel dále namítá, že stavební úřad dostatečně neodůvodnil svůj závěr, že nevznikly pochybnosti o oprávnění osoby jednající za Hlavní město Prahu. Účastník nezpochybňuje samotnou skutečnost, že dokument byl elektronicky podepsán, avšak namítá, že stavební úřad neuvedl, z jakého konkrétního podkladu oprávnění podepisující osoby dovodil a zda ověřil, že tato osoba byla oprávněna učinit za Hlavní město Prahu právě souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona.

54. Samotná skutečnost, že dokument byl předložen prostřednictvím Magistrátu hlavního města Prahy, ještě nevysvětluje, na základě jakého oprávnění konkrétní osoba tento projev vůle učinila. Pokud paní Pavla Dytrichová jednala na základě pověření, mělo být dle odvolatele zřejmé, že toto pověření její oprávnění k udělení souhlasu podle § 184a stavebního zákona zahrnovalo.

55. Stavební úřad však v napadeném rozhodnutí pouze obecně uvedl, že nemá pochybnosti o autenticitě dokumentů ani o oprávnění osob jednajících za Hlavní město Prahu. Neuvedl však, z jakého konkrétního podkladu oprávnění paní Pavly Dytrichové dovodil. Je přitom třeba odlišit otázku autenticity dokumentu od otázky oprávnění konkrétní osoby učinit za vlastníka právně relevantní souhlas.

56. **Tato otázka má dle odvolatele význam pro posouzení, zda byl ve spise vůbec prokázán řádný souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona a zda tento souhlas skutečně představuje projev vůle Hlavního města Prahy jako vlastníka dotčeného pozemku.** Samotná skutečnost, že dokument byl do spisu předložen prostřednictvím orgánu Hlavního města Prahy, nemůže nahradit zjištění obsahu projevu vůle a oprávnění konkrétní osoby, která jej učinila, pokud jsou v tomto směru vzneseny konkrétní námitky.

57. Napadené rozhodnutí se tedy nevypořádává s podstatou námitky účastníka. Stavební úřad neobjasnil:
    a) zda stanovisko MHMP ze dne 9. 12. 2025 představuje skutečný souhlas podle § 184a stavebního zákona,
    b) zda je tento souhlas podmíněný a jaký význam má požadavek na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti,
    c) zda označení „schválil“ na situačním výkresu ze dne 11. 12. 2025 představuje řádný souhlas podle § 184a odst. 2,
    d) zda souhlas skutečně zahrnuje pozemky parc. č. 2782/3 a 2761, které byly jako pozemky dotčené přesahem výslovně identifikovány již v předchozím rozhodnutí odvolacího orgánu,
    e) a především zda rozsah souhlasu skutečně odpovídá konečné podobě stavby, která má být dodatečně povolena.

58. Odvolatel proto nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, že vady byly odstraněny pouhým doplněním situačního výkresu. Odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán tuto otázku přezkoumal v plném rozsahu a ověřil a řádně odůvodnil, zda je ve spise skutečně a jednoznačně prokázán souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona ke konkrétnímu stavebnímu záměru a v celém rozsahu zásahu do dotčených pozemků, zejména parc. č. 2782/3 a parc. č. 2761.

59. Pokud takový souhlas není ze spisu jednoznačně prokázán, případně pokud není zřejmé, kdo jej za vlastníka učinil, v jakém rozsahu a na základě jakého oprávnění, je dle odvolatele třeba považovat skutkový stav za nedostatečně zjištěný a napadené rozhodnutí za nedostatečně odůvodněné. Takový nedostatek přitom není pouze formální, neboť se týká splnění zákonného podkladu pro dodatečné povolení.

D) Statika – zásadní nedostatek podkladů

60. Odvolatel v řízení namítal neúplnost a nedostatečnost statického a konstrukčního řešení stavby a konkrétně zpochybnil úplnost, aktuálnost, vzájemnou návaznost a vztah předložených podkladů ke skutečně provedenému stavu a ke konečné podobě stavby.

61. Stavební úřad tuto námitku nevypořádal dostatečně. Uvedl pouze, že součástí spisu je stavebně konstrukční řešení zpracované autorizovanou osobou v oboru statika a dynamika staveb, dále odborné posouzení nosných konstrukcí a další konstrukční podklady. Současně uvedl, že není oprávněn nahrazovat odborné závěry autorizovaného statika vlastním technickým hodnocením a že odvolatel nepředložil vlastní odborný posudek.

62. Odvolatel nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, že nepředložil vlastní odborný statický posudek. **Odvolatel nezpochybňuje odbornost autorizovaného statika, ale namítá neúplnost, neaktuálnost a nejasnou návaznost předložených podkladů na skutečně provedený stav a konečnou podobu obou objektů.** Stavební úřad se proto nemohl s těmito konkrétními námitkami vypořádat pouze poukazem na absenci vlastního posudku. Měl vysvětlit, proč považuje předložené statické podklady za úplné a dostatečné. Toto odůvodnění však napadené rozhodnutí neobsahuje.

63. Skutečnost, že určitý dokument zpracovala autorizovaná osoba, sama o sobě neřeší otázku, zda tento dokument skutečně posuzuje konečnou podobu stavby a zda na něj navazují ostatní odborné podklady. Stejně tak nelze důvodnost konkrétních námitek odmítnout pouze poukazem na to, že odvolatel nepředložil vlastní odborný posudek. Pokud odvolatel upozornil na konkrétní rozpory a nejasnosti v podkladech, bylo povinností stavebního úřadu se s těmito skutečnostmi věcně vypořádat a vysvětlit, proč nemají vliv na úplnost a průkaznost statického řešení.

64. Odvolatel poukazoval zejména na rozdílné stáří jednotlivých dokumentů, jejich nejasný vztah k jednotlivým objektům č. p. 2158 a č. p. 2159, rozpory v jejich označení a datování a na skutečnost, že některé dokumenty předpokládají další účast statika, dopracování statického řešení, zpracování výkresů zesílení, stanovení pracovních postupů a případné úpravy projektového řešení po odkrytí stávajících konstrukcí.

65. Za této situace měl stavební úřad jednoznačně uvést, **který konkrétní dokument považuje za konečné statické řešení stavby, jaký rozsah konstrukcí tento dokument posuzuje, zda se vztahuje k oběma objektům č. p. 2158 a č. p. 2159 a jak bylo ověřeno, že odpovídá skutečně provedenému stavu**.

66. To je významné například u dokumentu „Navrhovaná úprava nosných konstrukcí“ z roku 2025, který podle svého označení řeší objekt č. p. 2158. Z napadeného rozhodnutí však není zřejmé, zda a jakým způsobem byl staticky posouzen také objekt č. p. 2159.

67. Stejně tak odvolatel upozornil na „Montážní dokumentaci“, u níž je v dokumentaci uvedeno rozdílné datování roku 2019 a roku 2014 a není zcela zřejmé, ke kterému konkrétnímu objektu se vztahuje. **Pokud tento dokument řeší pouze určitou část konstrukce, například střešní konstrukci a vazníky, nemůže bez dalšího prokazovat statickou bezpečnost celé stavby. Stavební úřad proto měl vysvětlit, jakou část stavby tento dokument posuzuje a jak navazuje na její celkové statické řešení.**

68. Odvolatel dále upozornil na dokumentaci z června 2025, která podle svého obsahu předpokládá další účast statika, dokončení některých detailů, zpracování výkresů zesílení, stanovení pracovních postupů a případné úpravy projektu po odkrytí stávajících konstrukcí. Pokud tedy samotná dokumentace předpokládá další odborné posouzení nebo možné úpravy statického řešení, nemohl stavební úřad bez dalšího uzavřít, že statické řešení je úplné a konečné. Dle odvolatele bylo třeba zjistit, zda k předpokládanému dopracování skutečně došlo a zda byl následně ověřen výsledný stav konstrukcí.

69. Nedostatečné je také obecné konstatování stavebního úřadu, že starší dokumenty byly převzaty do projektové dokumentace, která byla podkladem rozhodnutí. Samotné převzetí staršího nebo dílčího dokumentu do pozdější projektové dokumentace totiž neprokazuje, že jeho obsah byl aktuálně ověřen a že odpovídá konečnému řešení stavby a jejímu skutečně provedenému stavu. Stavební úřad měl proto uvést, **jakým způsobem tuto skutečnost ověřil**.

70. Z napadeného rozhodnutí tak není zřejmé, který dokument stavební úřad považuje za rozhodující konečné statické řešení, jaký rozsah stavby tento dokument pokrývá, jak se vztahuje k oběma posuzovaným objektům, jak byly vyhodnoceny rozpory v datování a obsahu jednotlivých podkladů a jak bylo ověřeno, že tyto podklady odpovídají skutečně provedenému stavu.

71. Odvolatel zdůrazňuje, že úplnost a aktuálnost statického řešení není pouze formální otázkou, ale přímo souvisí s bezpečností stavby, jejími nosnými konstrukcemi a případnými dopady na sousední nemovitosti. Z předložených podkladů a z napadeného rozhodnutí není možné bez důvodných pochybností ověřit, zda byla statická bezpečnost skutečně posouzena ve vztahu ke skutečně provedenému a konečnému stavu obou objektů. Pouhý odkaz na dokumentaci zpracovanou autorizovaným statikem proto podle odvolatele nepostačuje, pokud stavební úřad současně nevysvětlí, zda tato dokumentace zahrnuje všechny provedené zásahy a zda umožňuje učinit spolehlivý závěr o statické bezpečnosti stavby.

72. Odvolatel proto nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, že předložené podklady jsou bez dalšího dostatečné pro posouzení skutečně provedené stavby. **Tento závěr není v napadeném rozhodnutí dostatečně skutkově ani odborně odůvodněn.** Stavební úřad se nevypořádal s konkrétními rozpory

a nejasnostmi, na které odvolatel upozornil, a pouze konstatoval existenci dokumentace zpracované autorizovanou osobou.

73. Za této situace má odvolatel za to, že námitka týkající se neúplnosti a nedostatečnosti statického a konstrukčního řešení nebyla řádně vypořádána. **Napadené rozhodnutí je proto v této části nedostatečně odůvodněné a nepřezkoumatelné**, neboť z něj nelze zjistit, na základě jakých konkrétních odborných podkladů stavební úřad dospěl k závěru, že statické řešení skutečně provedené stavby je úplné, aktuální a dostatečné pro její dodatečné povolení.

E) Námitka k nedostatečnému posouzení dopravy v klidu a rozměrů parkovacích stání

74. Odvolatel namítal nesprávnost výpočtu dopravy v klidu. Zpochybnil také rozměry konkrétního parkovacího stání u objektu č. p. 2158 a jeho započtení do celkového počtu stání.

75. Nesprávné vyhodnocení dopravy v klidu a rozměru parkovacího stání může mít přímý dopad na odvolatele, zejména zvýšením dopravní a parkovací zátěže v bezprostředním okolí jeho nemovitosti.

76. Stavební úřad uvedl, že doprava v klidu byla jedním z důvodů opakovaného doplňování podkladů. Stavebník následně předložil opravený výpočet dopravy v klidu. Stavební úřad jej přezkoumal podle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražských stavebních předpisů. Podklady následně vyhodnotil jako dostatečné. S tímto závěrem se odvolatel neztotožňuje.

77. Odvolatel konkrétně namítal, že u objektu č. p. 2158 je v předloženém výpočtu uvedena délka parkovacího stání pouze **4,9 m**. Odvolatel namítal, že tento rozměr nemusí být dostatečný pro bezpečné parkování běžného osobního vozidla. Vozidlo by v takovém případě mohlo zasahovat do přilehlého jízdního prostoru. Stavební úřad tuto konkrétní námitku nijak nevyhodnotil. Pouze obecně uvedl, že opravený výpočet dopravy v klidu přezkoumal a vyhodnotil jej jako dostatečný. To však není řádným vypořádáním konkrétní námitky odvolatele.

78. Stavební úřad měl uvést, zda je stání o délce 4,9 m podle příslušných požadavků vyhovující. Měl by také uvést, z jakého předpisu tento závěr vyplývá. Dále by měl vysvětlit, jak ověřil, že takto navržené stání umožňuje bezpečné zaparkování vozidla bez zasahování do přilehlé komunikace.

79. Odvolatel zpochybnil konkrétní parametry a použitelnost parkovacích stání. Stavební úřad ale konkrétní námitku týkající se délky parkovacího stání **4,9 m nijak nevypořádal**. Pouze obecně uvedl, že opravený výpočet dopravy v klidu přezkoumal a vyhodnotil jej jako dostatečný. To však neřeší konkrétní námitku odvolatele. Stavební úřad měl uvést, zda je stání o délce 4,9 m podle příslušných požadavků vyhovující. Měl také uvést, z jakého předpisu tento závěr vyplývá. Současně měl vysvětlit, jak ověřil, že toto stání umožňuje bezpečné zaparkování vozidla bez zasahování do přilehlé komunikace.

80. Námitka týkající se rozměru parkovacího stání směřuje proti stavebně-technickému řešení, které je součástí dokumentace projednávané v tomto řízení. Nejde o námitku týkající se budoucího

nesprávného parkování řidičů. Jde o otázku, zda je **již navržené a do výpočtu zahrnuté parkovací stání technicky a právně způsobilé plnit funkci parkovacího stání**. Tuto námitku proto nelze odmítnout pouze s odkazem na to, že případné porušování dopravních předpisů při parkování budou řešit jiné správní orgány.

F) Námitka k nedostatečnému posouzení požární bezpečnosti

81. Odvolatel namítal také nedostatečné doložení a posouzení požární bezpečnosti stavby pro objekt č. p. 2159. Nebylo tedy řádně doloženo, proč u tohoto objektu není stanovisko ani sdělení Hasičského záchranného sboru vyžadováno. Ve spisu je dle odvolatele založeno pouze stanovisko Hasičského záchranného sboru k objektu č. p. 2158 ze dne 23. května 2022.

82. Tato otázka je významná zejména s ohledem na skutečnost, že předmětem řízení je také **změna užívání objektu č. p. 2159 na ubytovací zařízení**. Nelze proto pouze převzít podklad vztahující se k objektu č. p. 2158 a bez dalšího z něj dovodit splnění požadavků požární bezpečnosti také u objektu č. p. 2159.

83. Stavební úřad dále uvádí, že požárně bezpečnostní řešení zpracovala autorizovaná osoba a že bylo posouzeno Hasičským záchranným sborem. Ani tato skutečnost však sama o sobě neřeší, zda předložené požárně bezpečnostní řešení odpovídá **konečnému a skutečnému stavu obou objektů a jejich konečnému způsobu užívání**.

84. Zvláštní význam má právě změna užívání objektu č. p. 2159 na ubytovací zařízení. Stavební úřad měl proto ověřit, zda požárně bezpečnostní řešení zohledňuje tuto změnu, konečnou kapacitu ubytovacího zařízení a skutečné stavební provedení objektu.

85. Odvolatel proto namítá, že z odůvodnění rozhodnutí není dostatečně zřejmé, zda se předložené požárně bezpečnostní řešení vztahuje na **oba objekty č. p. 2158 a 2159**.

86. Pouhé konstatování, že požárně bezpečnostní řešení bylo zpracováno autorizovanou osobou a posouzeno Hasičským záchranným sborem, proto nepostačuje, pokud není zřejmé, **jaký konkrétní podklad byl posouzen, pro který objekt a pro jaký konečný stav a způsob užívání**.

87. Odvolatel proto navrhuje, aby odvolací orgán ověřil úplnost podkladů požární bezpečnosti pro oba objekty a zejména aby posoudil, zda je požárně bezpečnostní řešení skutečně vztaženo také k objektu č. p. 2159 a k jeho změně na ubytovací zařízení.

G) Montážní jáma – nedostatečné vypořádání změny záměru a konečného stavu stavby

88. Odvolatel namítá, že se stavební úřad nedostatečně vypořádal s existencí montážní jámy a s její souvislostí se změnou původního záměru. Původně byl prostor zamýšlen pro provoz autoservisu, v souvislosti s čímž byla provedena také montážní jáma. Následně však došlo ke změně záměru a konečným způsobem užívání má být **skladování a administrativa**.

89. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvádí, že přítomnost montážní jámy mu byla známa, byla součástí posouzení skutečného stavu stavby a že z její existence neshledal důvod pro vyžadování nových nebo doplňujících závazných stanovisek. Toto odůvodnění však neřeší podstatnou otázku, zda a proč má být montážní jáma součástí **konečného povolovaného stavu stavby**.

90. Skutečnost, že stavební úřad o existenci jámy věděl, sama o sobě neznamená, že posoudil její význam po změně původního záměru. Stejně tak skutečnost, že podle jeho názoru nebylo třeba vyžádat nová nebo doplňující závazná stanoviska, neodpovídá na otázku, zda je zachování montážní jámy slučitelné s konečným způsobem užívání stavby pro „skladování a administrativu“.

91. Dle odvolatele měl stavební úřad posoudit zejména, zda má montážní jáma při konečném způsobu užívání objektu nějakou funkci, zda je součástí konečné projektové dokumentace a zda má být její existence součástí konečného povolovaného stavu. Pokud má být jáma zachována, musí být z rozhodnutí zřejmé, že její zachování bylo jako součást konečného stavu řádně posouzeno a z jakých podkladů stavební úřad vycházel. Pokud naopak součástí konečného záměru být nemá, musí být řešeno, jakým způsobem bude její další existence stavebně a právně vypořádána.

92. Uvedený nedostatek představuje **nedostatečné zjištění skutkového stavu a nedostatečné odůvodnění napadeného rozhodnutí**. Stavební úřad neobjasnil podstatnou otázku týkající se konečného povolovaného stavu stavby a z jeho rozhodnutí není dostatečně zřejmé, zda a z jakého důvodu má být montážní jáma zachována po změně původního záměru z autoservisu na skladování a administrativu.

93. Rozhodnutí je proto v této části **nedostatečně přezkoumatelné**, neboť z něj nelze zjistit, jakými úvahami stavební úřad při posouzení montážní jámy dospěl ke svému závěru.

94. Odvolatel proto navrhuje, aby odvolací orgán tuto vadu rozhodnutí zohlednil a uložil stavebnímu úřadu v dalším řízení jednoznačně posoudit právní a stavebně-technický režim montážní jámy a její vztah ke konečnému způsobu užívání stavby pro „skladování a administrativu.“

H) Nevypořádání námitky týkající se rozdílných verzí projektové dokumentace a stanovisek dotčených orgánů

95. Odvolatel namítá, že stavební úřad se v napadeném rozhodnutí řádně a přezkoumatelně nevypořádal s námitkou uváděnou v průběhu řízení, že jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a další odborné podklady vycházejí z různých verzí projektové dokumentace.

96. Ze správního spisu vyplývá, že projektová dokumentace byla v průběhu řízení upravována, přičemž některá stanoviska byla vydána k původní dokumentaci a jiná k dokumentaci pozdější. Jako příklad odvolatel namítal „Požárně bezpečnostní řešení“ z listopadu 2019, vypracované Petrem Stankem a Ing. Josefem Stankem, které vychází z projektové dokumentace z roku 2019, nikoli z projektové

dokumentace z června 2021, která byla podkladem pro pokračování řízení o dodatečném povolení stavby.

97. Stavební úřad se přitom nevypořádal s tím, **zda a jak bylo ověřeno, že závěry těchto starších stanovisek odpovídají konečné projektové dokumentaci a skutečnému stavu stavby**. Dle odvolatele je u dodatečného povolení stavby tato otázka zásadní, neboť předmětem řízení je již existující stavba a stavební úřad musí posoudit její skutečný stav v návaznosti na konečnou projektovou dokumentaci a na všechna relevantní odborná stanoviska.

98. Pokud byla dokumentace v průběhu řízení změněna, musí být jednoznačně určeno, která verze představuje konečnou dokumentaci, a musí být ověřeno, zda k této dokumentaci odpovídají zejména odborné podklady. Dle odvolatele nestačí pouze založit do spisu stanoviska vydaná k různým verzím dokumentace, aniž je vysvětleno, zda jsou jejich závěry použitelné i pro konečnou podobu stavby.

99. Odvolatel proto namítá, že napadené rozhodnutí je v této části nedostatečně odůvodněné a nepřezkoumatelné, neboť z něj není možné zjistit, jak stavební úřad ověřil soulad konečné dokumentace se skutečným stavem stavby a s jednotlivými stanovisky dotčených orgánů.

IV.

100. Odvolatel uvádí, že v řízení o dodatečném povolení stavby je stavební úřad povinen řádně zjistit a posoudit splnění všech zákonných podmínek pro její dodatečné povolení.

101. Odvolatel, jakožto účastník řízení je přitom oprávněn konkrétními námitkami upozornit na skutečnosti, které vyvolávají důvodné pochybnosti o splnění těchto podmínek. Pokud odvolatel takové konkrétní a věcně odůvodněné pochybnosti uplatní, je povinností stavebního úřadu se jimi řádně zabývat, zjistit skutkový stav v potřebném rozsahu a své závěry přesvědčivě a přezkoumatelně odůvodnit.

102. Tuto povinnost nelze nahradit pouhým konstatováním, že projektovou dokumentaci zpracovala autorizovaná osoba, případně že odvolatel nepředložil vlastní odborný posudek. Skutečnost, že dokumentaci zpracovala autorizovaná osoba, sama o sobě nezbavuje stavební úřad povinnosti posoudit konkrétní námitky účastníka a ověřit, zda jsou zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby skutečně splněny.

103. Odvolatel proto namítá, že stavební úřad se s jeho konkrétními námitkami a pochybnostmi nevypořádal v potřebném rozsahu. Z napadeného rozhodnutí není zřejmé, jak byly jednotlivé námitky posouzeny, z jakých skutkových a odborných podkladů stavební úřad vycházel a na základě čeho dospěl k závěru, že zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby byly splněny.

104. **Pokud se správní orgán s konkrétními námitkami účastníka řádně nevypořádá a své závěry v tomto směru dostatečně neodůvodní, je rozhodnutí v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.** Odvolatel proto požaduje, aby se odvolací orgán jednotlivými námitkami řádně

zabýval a přezkoumal, zda stavební úřad dostatečně zjistil skutkový stav a zda své závěry o splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby řádně a přezkoumatelně odůvodnil.

V.
Odvolací návrh

S ohledem na výše uvedené odvolatel navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy jako odvolací správní orgán:

I. podle § 90 odst. 1 správního řádu napadené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, č. j. UMCP3 334231/2026, **zrušil a věc vrátil správnímu orgánu prvního stupně k novému projednání**,

případně,

II. pokud odvolací orgán dospěje k závěru, že nejsou splněny zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby, rozhodnutí změnil tak, že se žádost o dodatečné povolení stavby **zamítá.**

Společenství vlastníků U Kněžské louky 12-20