Městská část Praha 3
místostarosta
Mgr. Pavel Dobeš

Praha 22. října 2026
Č.j.: UMCP3 582742/2026/Fi

Doplnění odvolání městské části Praha 3 proti rozhodnutí vydanému odborem výstavby Úřadu městské části Praha 3 dne 23. září 2026 pod spisovou značkou S UMCP3 576449/2020, značkou OV/2006/20/Bal - Rozhodnutí, č. j. UMCP3 334231/2026 ve věci stavby nazvané „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 čp. 2159, na pozemku parc. č. 2791/1, v k. ú. Žižkov, V Okruží 12, Praha 3, za účelem změny užívání na ubytovací zařízení“.

Městská část Praha 3 dne 8. října 2026 podala odvolání proti rozhodnutí vydanému odborem výstavby Úřadu městské části Praha 3 dne 23. září 2026 pod spisovou značkou S UMCP3 576449/2020, značkou OV/2006/20/Bal - Rozhodnutí, č. j. UMCP3 334231/2026, které bylo doručeno veřejnou vyhláškou dne 8. října 2026 a kterým bylo:

- pod **výrokem I.** vydáno **dodatečné povolení** stavby nazvané „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“ na pozemcích parc. č. 2791/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 2794/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 2761 (ostatní plocha), 2799/19 (ostatní plocha) v k. ú. Žižkov,
- pod **výrokem II.** uložena **stavebníkovi povinnost nahradit náklady tohoto správního řízení** v paušální částce **1 000 Kč**

(dále jen „**napadené rozhodnutí**“).

Odvolatel tímto své odvolání doplňuje o **podrobnou argumentaci**, kde odvolatel uvádí své jednotlivé uplatněné námitky a jejich vypořádání stavebním úřadem s popisem nezákonnosti a věcné nesprávnosti:

Městská část podala dne 4. dubna 2024 a znovu dne 1. října 2024 prostřednictvím Odboru územního rozvoje následující **námitku**:
1) *Městská část Praha 3 nesouhlasí se změnou užívání stavby č.p. 2159 na pozemku č. parc. 2791/1 v k. ú. Žižkov, V Okruží 12, Praha 3 na ubytovací zařízení, neboť předmětný objekt byl mezi sousedními bytovými domy v dané lokalitě umístěn tak, aby plnil funkci služeb a vhodně doplňoval území o pracovní nabídku. Od počátku svého vzniku nebyl v žádném případě plánován, projektován ani postaven pro funkci bydlení či ubytování. Strukturou ani formou zástavby není takový objekt vhodný do funkcionalistického urbanismu sídliště, kdy plochy mezi bytovými domy mají tvořit veřejně přístupnou zeleň, nebo objekty veřejné vybavenosti či služeb, nikoli zahušťovat území o další ubytovací kapacitu. Jedná se o takovou změnu užívání*

Vyvěsit: 03.11.2026 Sejmout: 18.11.2026

stavby, která má vliv na životní prostředí a má nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu; v řízení o dodatečném povolení stavby proto musí být posuzována změna oproti územnímu rozhodnutí v rozsahu územního řízení o změně vlivu užívání stavby na území podle § 81 stavebního zákona. Stavebník dále musí prokázat, že mj. stavební úpravy nejsou umístěny v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a že stavební úpravy nejsou v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Stavební úřad tuto námitku vypořádal s odkazem na souhlasné závazné stanovisko č. j. MHMP 1027253/2022 ze dne 20. června 2022, následně aktualizované dne 5. února 2026 pod č.j. MHMP 80442/2026, kde příslušný orgán územního plánování, tj. Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, vyhodnotil záměr jako souladný s platným územním plánem. Stavební úřad dále uvedl, že námitka „*vyjadřuje především nesouhlas s urbanistickou vhodností záměru a s jeho budoucím využitím, nikoliv rozpor s konkrétním požadavkem právního předpisu*“, přičemž stavební úřad „*nezjistil rozpor záměru s cíli a úkoly územního plánování ani s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy*“.

Řízení o dodatečném povolení stavby bylo vedeno podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 30. června 2024. Podle § 111 odst. 1 písm. a) tehdejšího stavebního zákona měl stavební úřad v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací. Vzhledem k tomu, že dodatečně povolované změny v užívání stavby (ubytovací zařízení) kladou nové, vyšší nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a výrazněji zatěžují okolí a životní prostředí oproti dosavadnímu povolenému užívání (skladovací, drobná výroba a prodej s administrativním zázemím), byl stavební úřad povinen posoudit změnu využití stavby v rozsahu územního řízení podle § 76 a násl. tehdejšího stavebního zákona. Každý, kdo navrhoval vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, byl povinen dbát požadavků uvedených v § 90 tehdejšího stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Jedním z úkolů územního plánování (§ 19 odst. 1 písm. b) a d) tehdejšího stavebního zákona) je mimo jiné stanovení *urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území* a *urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství*, stavební úřad byl proto v rámci cílů a úkolů územního plánování povinen posoudit i „*urbanistickou vhodnost záměru*“, neboť nástavbou a změnou v užívání stavby dochází k natolik závažné proměně stavby, že to má dopad do poměrů celé lokality přilehlých bytových domů, tedy do urbanismu dané části městské zástavby. Důkazem je ostatně i setrvalý odpor účastníků řízení – vlastníků sousedních pozemků nebo staveb, jejichž vlastnické právo může být dodatečným povolením nelegálně provedené stavby přímo dotčeno.

Jak uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 1 As 69/2011 – 176 ze dne 14. července 2011, provádí-li stavebník stavbu v rozporu se stavebním povolením a následně

požádá stavební úřad o její dodatečné povolení, musí v průběhu řízení o dodatečném povolení nejen prokázat podmínky vyjmenované v § 129 odst. 2 stavebního zákona, ale musí také „*snažit se minimalizovat zásahy do práv a oprávněných zájmů dotčených osob a usilovat o dohodu ve sporných otázkách, vědom si svých předešlých pochybení*“. Tento výklad je dovozen z předchozího rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 46/2006 – 75 ze dne 8. února 2007, dle něhož „*má-li norma určité požadavky na řádné rozhodnutí v situaci, kdy žadatel postupoval podle zákona, tím spíše je musí mít na rozhodnutí svou povahou mimořádné, kdy žadatel od počátku zákon nerespektoval (argumentum a minori ad maius)*“. V projednávané věci stavebník (žadatel) nijak neminimalizoval zásah do práv dotčených osob ani neusiloval o dohodu, jakým způsobem vyvážit zájmy stran, naopak žádá o vydání dodatečného stavebního povolení na stavbu, která znamená významný zásah do práv a oprávněných zájmů vlastníků sousedních nemovitostí (občanů městské části) i do charakteru celé okolní lokality. Odvolatel je přitom jako městská část hlavního města Prahy ze zákona povinen pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Odvolatel v rámci odvolání proti napadenému rozhodnutí napadá rovněž obsah **závazného stanoviska orgánu územního plánování** Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy č. j. MHMP 1027253/2022 ze dne 20. června 2022, které bylo aktualizováno dne 5. února 2026 pod čj. MHMP 80442/2026 a **žádá odvolací správní orgán, aby vyžádal potvrzení nebo změnu** od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání uvedeného závazného stanoviska. Výše uvedené závazné stanovisko orgánu územního plánování považuje odvolatel za nesprávné, pro vypořádání uplatněných námitek odvolatele nedostatečné a v důsledcích poškozující veřejné zájmy, které mají být dotčeným orgánem chráněny, tudíž i nezákonné.

Stavební úřad v rámci vypořádání námitky bez provedení vlastního správního uvážení pouze mechanicky odkázal na závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy. Takový způsob vypořádání, kdy se stavební úřad věcně nevyjádří ke konkrétně formulovaným námitkám a neuvede konkrétní úvahy, jak k závěru odmítajícímu námitku došel, ani věcně nevypořádá argumenty obsažené v námitce, považujeme za nesprávný, obsahově nedostatečný a nezákonný, neboť obecnost vypořádání fakticky způsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů.

Městská část podala dne 4. dubna 2024 a znovu dne 1. října 2024 prostřednictvím Odboru územního rozvoje rovněž následující **námitku**:
2) *Městská část Praha 3 dále nesouhlasí se změnou užívání obou staveb, tedy čp. 2158 i čp. 2159 z důvodu, že se vlastník staveb snaží dodatečně legalizovat již realizovanou stavbu (stavební úpravy) se zcela jiným využitím, než jaké uváděl do doby podání žádosti o dodatečné povolení stavby. Zvolený přístup by se v budoucnu mohl stát precedentem pro povolování dalších záměrů, kterými by byl nevhodným způsobem obcházen běžný a logický postup plánování, projektování a povolování staveb. Institut dodatečného povolování má být užíván pouze ve výjimečných, drobných a veřejně obhajitelných případech, ke kterým dané řízení*

nepatří – zde se jedná o pokus stavebníka napravit nezákonný stav stavebních úprav a užívání staveb v rozporu s vydanými kolaudačními rozhodnutími.

Stavební úřad tuto námitku vypořádal odkazem na ustanovení § 129 stavebního zákona, které *„představuje zákonem předvídaný postup pro posouzení staveb provedených bez příslušného povolení nebo v rozporu s ním. Účelem řízení o dodatečném povolení stavby není sankcionování stavebníka za porušení stavebního zákona, ale posouzení, zda stavba splňuje podmínky stanovené právními předpisy a zda její existence není v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zákonem. Teprve v případě, že stavebník splnění těchto podmínek neprokáže, je důvod pro nařízení odstranění stavby.“* Dle stavebního úřadu *„předmětem řízení není hodnocení morální či společenské přijatelnosti postupu stavebníka*“. Argument týkající se možného precedenčního významu vydaného rozhodnutí dle stavebního úřadu *„nemůže být pro posouzení žádosti rozhodující. Správní orgán je povinen posuzovat každý případ individuálně podle jeho konkrétních skutkových okolností a podle právního stavu existujícího v době vydání rozhodnutí. Možné budoucí případy nelze předjímat ani z nich dovozovat důvody pro zamítnutí projednávané žádosti“.*

Odvolatel opět odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 69/2011 – 176 ze dne 14. července 2011, podle něhož stavebník, který provedl stavbu v rozporu se stavebním povolením a následně požádá stavební úřad o její dodatečné povolení, musí v průběhu řízení o dodatečném povolení nejen prokázat podmínky vyjmenované v § 129 odst. 2 stavebního zákona, ale musí také *„snažit se minimalizovat zásahy do práv a oprávněných zájmů dotčených osob a usilovat o dohodu ve sporných otázkách, vědom si svých předešlých pochybení*“. Stavební úřad se odvolává na povinnost posuzovat každý případ individuálně podle jeho konkrétních skutkových okolností, právě v rozporu s touto povinností však nepřihlédl k naprosto bezohlednému a dlouhodobému využívání nemovitosti stavebníka (žadatele) v rozporu s povoleným účelem užívání a s nepovolenými stavebními úpravami, které zásadně změnily jak stavbu samotnou, tak její vliv na okolní lokalitu.

Vypořádání naší námitky považujeme za věcně nesprávné a obsahově nedostatečné.

Městská část podala dne 1. října 2024 prostřednictvím Odboru územního rozvoje vyjádření k doplněným podkladům, rozhodnutí, kde zopakovala své námitky a dále uvedla, že *„ani prostřednictvím doplněných podkladů nebyly jí namítané skutečnosti napraveny.*

Jednotlivé **námitky k doplněným podkladům** a jejich vypořádání uvádíme níže:

- Stavebník byl vyzván k doplnění opraveného výpočtu dopravy v klidu v souladu s aktuálním způsobem užívání podle § 32 pražských stavebních předpisů a prokázání umístění parkovacích stání na pozemku stavebníka, a to včetně požadovaných rozměru parkovacích míst. Stavebník doložil pouze torzo dokumentů – jednu stranu dokumentace 6.4 Dopravní řešení s neuvedeným datem (není tedy zřejmé, zda došlo k opravě či aktualizaci, jak bylo

požadováno) a Výpočet počtu vázaného a návštěvnického stání ze dne 11. srpna 2024. V tabulce výpočtu byla provedena chybná redukce počtu návštěvnických stání. Nebyla předložena dopravní situace. Dokumentace neodpovídá aktuální žádosti stavebníka o dodatečné povolení stavby (jiný způsob užívání stavby).

K tomu stavební úřad uvedl, že se požadavkem na dopravu v klidu opakovaně zabýval a „*po posouzení doplněných podkladů a jejich následných aktualizací dospěl stavební úřad k závěru, že požadavky na dopravu v klidu byly pro účely rozhodnutí dostatečně prokázány a že záměr vyhovuje požadavkům Pražských stavebních předpisů. Samotná skutečnost, že účastník nesouhlasí s použitou metodikou výpočtu nebo s navrženým řešením dopravy v klidu, bez doložení odborného posudku nebo jiného odborného podkladu, nezakládá důvod pro odmítnutí předloženého řešení*“.

- Stavebník byl vyzván k doplnění stavebně konstrukčního řešení stavby, včetně kontrolovatelného výpočtu. Stavebník opět doložil pouze torzo dokumentů – první stranu jakési montážní dokumentace z roku 2019 a tabulku deklarovaných vlastností a deklarovaných hodnot podepsanou v roce 2014, obě opatřené razítkem a podpisem autorizovaného architekta bez uvedení data. Nejedná se o stavebně konstrukčního řešení stavby včetně kontrolovatelného výpočtu (statického řešení celé stavby), jak bylo požadováno.

K tomu stavební úřad uvedl, že otázka stavebně konstrukčního řešení byla v průběhu řízení opakovaně prověřována a že po přezkoumání předložených podkladů „*neshledal důvod zpochybňovat správnost odborných závěrů autorizované osoby. Účastník nepředložil žádný odborný statický posudek ani jiný důkaz, který by prokazoval nevyhovující stav stavby nebo nesprávnost předloženého řešení*“.

K vypořádání uvedených námitek odvolatel uvádí, že stavební úřad v rámci vypořádání námitky neuvedl konkrétní úvahy, jak k závěru odmítajícímu námitku došel, pouze mechanicky odkázal na předloženou dokumentaci vypracovanou odborně způsobilou osobou. Takový způsob vypořádání, kdy se stavební úřad věcně nevyjádří ke konkrétně formulovaným námitkám a ani věcně nevypořádá argumenty obsažené v námitce, považujeme za nesprávný, obsahově nedostatečný a nezákonný, neboť obecnost vypořádání fakticky způsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů. Odvolatel vyjádřil a konkrétně formuloval výtky v prvním případě vůči použité metodice výpočtu a navrženému řešení dopravy v klidu, resp. jeho nedostatečnému doložení, v druhém případě ke stavebně konstrukčnímu řešení stavby. Není povinností odvolatele jako účastníka řízení, předkládat stavebnímu úřadu odborné posudky nebo jiné odborné podklady; je naopak povinností stavebního úřadu dbát, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu a postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný mimo jiné pro soulad vydaného povolení s veřejným zájmem, s požadavky právních předpisů, s právy nabytými v dobré víře a s oprávněnými zájmy osob, jichž se činnost stavebního úřadu jako správního orgánu

v jednotlivém případě dotýká, tedy především se zájmy účastníků řízení. Procesní aktivita účastníků řízení nemá a nemůže nahrazovat plnění zákonných povinností stavebního úřadu.

- Stavebník byl vyzván k doplnění smlouvy o zřízení služebnosti s HMP zastoupeným odborem evidence majetku z důvodu přesahu zateplení na sousední pozemky, které nejsou ve vlastnictví žadatele, neboť stavba je již dokončena a není tak splněna podmínka pro vydání souhlasu se stavbou, kterou vydal MHMP odbor evidence majetku ze dne 13.11.2019 čj. MHMP 2299745/2019. Stavebník nedoplnil smlouvu o zřízení služebnosti, jak bylo požadováno, pouze zcela neprůkazným a nepřezkoumatelným způsobem („spuštění provázku s olovnicí" nad údajnou, geometricky nezaměřenou hranici pozemku – „obrubník") tvrdí, že doložení smlouvy o zřízení služebnosti je nadbytečné, protože celý objem stavby se údajně nachází na pozemku stavebníka nebo v povolené toleranci jeho hranice. Jediným průkazným dokumentem by bylo geometrické zaměření obvodu stavby, to však stavebník nedoložil, přestože z jím předložené korespondence s Magistrátem hl. m. Prahy vyplývá, že byl právě o předložení geometrického plánu s vyznačeným rozsahem služebnosti žádán. Toto pochybení zároveň stavebník učinil zcela vědomě a svévolně, když předchozí žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů vzal zpět.

K tomu stavební úřad uvedl, že vlastník dotčených nemovitostí, hlavní město Praha zastoupené odborem evidence majetku, vydalo dne 9. prosince 2025 pod č.j. MHMP 1299696/2025 souhlas vlastníka stavby a pozemků s dodatečným povolením stavby a že stavební úřad posoudil „*všechny podklady týkající se rozsahu stavebních úprav, geometrického zaměření i majetkoprávních vztahů a dospěl k závěru, že z hlediska ochrany vlastnických práv nebyla zjištěna překážka bránící vydání rozhodnutí. Otázka případného soukromoprávního vypořádání mezi vlastníky nemovitostí sama o sobě nepředstavuje důvod pro zamítnutí žádosti, jestliže stavebník prokázal právo provést a užívat stavbu v rozsahu požadovaném stavebním zákonem a z předložených podkladů nevyplývá rozpor s chráněnými veřejnými zájmy*".

Odvolatel považuje vypořádání námitky za nepřesvědčivé a vnitřně rozporné s ohledem na to, že sám stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění *smlouvy o zřízení služebnosti s HMP zastoupeným odborem evidence majetku*, tedy listiny dokládající *soukromoprávní vypořádání mezi vlastníky nemovitostí*, aby se poté spokojil s prostým *souhlasem vlastníka stavby a pozemků s dodatečným povolením stavby*.

Ohledně **výroku II napadeného rozhodnutí** pak odvolatel uvádí, že podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, v platném znění ke dni 30. června 2024, paušální částka nákladů správního řízení, které účastník vyvolal porušením své právní povinnosti, činí 1 000 Kč. Paušální částka podle odstavce 1 se ve zvláště složitých případech **zvyšuje o 2 500 Kč**, což je dle názoru odvolatele na místě i v posuzovaném případě, který je procesně velmi komplikovaný.

Praha

Odvolatel tedy shrnuje, že stavební úřad při vypořádání uvedených námitek odvolatele výše popisovaným způsobem **nedbal, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu** (porušení § 2 odst. 4 správního řádu) a **nepostupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu** (porušení § 3 správního řádu).

S ohledem na výše uvedené důvody odvolatel navrhuje, aby Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, napadené rozhodnutí zrušil.

Jménem samosprávy městské části Praha 3

Mgr. Pavel Dobeš
místostarosta s kompetencí pro územní rozvoj
opatřeno elektronickým podpisem

Magistrát hl. města Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29
110 01 Praha 1

prostřednictvím

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor výstavby a územního rozvoje
Oddělení stavební
Seifertova 51
130 00 Praha 3