

Magistrát hlavního města Prahy

odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

podáno prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 3

odbor výstavby
Havlíčkovo náměstí 700/9
130 00 Praha 3

Odvolatelka:

Prof. PhDr. Ing. Antonie Doležalová, Ph.D.
Za Vackovem 14
Praha 3

zastoupena advokátem:

JUDr. Theodor Klán, advokát
Bold Legal s.r.o.
Karlínské náměstí 235/13, 186 00 Praha 8

V Praze dne 20.2.2026

Věc: Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, ze dne 19.5.2025, č. j. UMCP3 262479/2025, sp. zn. S UMCP3 316506/2023

Důkazy: dle textu

I. Napadené rozhodnutí

Vážení,

paní Prof. PhDr. Ing. Antonie Doležalová, Ph.D., bytem Za Vackovem 14, Praha 3 (dále jen „**Odvolatelka**“) je výlučnou vlastnící pozemku parc. č. 3313 v k.ú. Žižkov, jehož součástí je rodinný dům (dále jen „**Nemovitost 1**“) situovaný v bezprostřední stavebně-technické návaznosti na objekt umístěný na pozemcích parc. č. 3315/1 a 3315/2, vše v k.ú. Žižkov (dále jen „**Nemovitost 2**“).

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako obecní stavební úřad příslušný dle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., přičemž v přechodném období postupující podle zákona č. 183/2006 Sb., vydal dne 19.5.2025 rozhodnutí č. j. UMCP3 262479/2025, sp. zn. S UMCP3 316506/2023 (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým ve společném územním a stavebním řízení podle § 94o a násl. stavebního zákona schválil stavební záměr nazvaný „*Generální rekonstrukce domu s ev. č. 38, parc. č. 3315/2, 3315/1 k.ú. Žižkov*“ (dále jen „**Záměr**“), a toto Rozhodnutí obsahuje doložku právní moci s datem 28.6.2025.

Podle výroku Rozhodnutí mělo jít o stavební úpravy, přístavbu a nástavbu stávajícího Nemovitosti 2, zahrnující úpravy 1.PP a 1.NP, vybudování dvou nových nadzemních podlaží nástavbou a realizaci přístavby schodiště. Rozhodnutí výslovně předpokládalo zachování stávajícího půdorysu a pracovalo s koncepcí rekonstrukce existující stavby. Předmětem Rozhodnutí nebylo povolení odstranění stavby ani její kompletní demolice.

Původní objekt na Nemovitosti 2 byl přitom stavebně přimknut k Nemovitosti 1, tj. domu Odvolatelky. Nosné prvky sousední stavby byly konstrukčně pevně provázány s obvodovou nosnou zdí domu Odvolatelky, stropní trámy byly do této zdi osazeny a objekty vykazovaly přímou statickou souvislost. Základové konstrukce obou staveb se nacházely ve vzájemné těsné vazbě a jejich stabilita byla fakticky na sobě závislá.

Realizace Záměru se však od projektovaného a povoleného rozsahu zásadně odchylovala. Původní objekt byl postupně kompletně snesen až na úroveň základů, byly odstraněny nosné konstrukce i obvodové zdivo a došlo k likvidaci konstrukčních vazeb mezi oběma objekty, přičemž je evidentní, že stavební práce probíhaly i na Nemovitosti 1. Současně byly podkopány a obnaženy základy domu Odvolatelky v rozsahu přesahujícím původní projektové řešení. Následně byly provedeny nové základové konstrukce odlišného charakteru.

Při kontrolní prohlídce dne 29.1.2026 Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, konstatoval rozdíl mezi projektovanou a skutečnou základovou spárou a nutnost zesílení základové konstrukce oproti původnímu návrhu. V průběhu stavebních prací se na Nemovitosti 1 projevil statické poruchy v podobě trhlin v nosných konstrukcích.

Odvolatelka byla sice ve stavebním povolení uvedena mezi vlastníky sousedních pozemků podle § 94k písm. e) stavebního zákona, avšak Rozhodnutí jí bylo doručeno veřejnou vyhláškou, nikoli do vlastních rukou jako osobě, jejíž vlastnické právo je přímo dotčeno (de facto probíhá stavební činnost na Nemovitosti 2 přímými zásahy do Nemovitosti 1). Přestože již samotná povaha konstrukčního propojení staveb a reálná možnost zásahu do základových konstrukcí zakládaly reálné a přímé dotčení jejich práv vč. evidentního zásahu stavebních prací do Nemovitosti 1, nebyla v řízení vedena jako účastník podle § 27 odst. 1 správního řádu (k tomuto bodu blíže v článku II. tohoto odvolání).

Důkazem:

- LV Odvolatelky (Nemovitost 1);
- LV Stavebníka (Nemovitost 2);
- Rozhodnutí č. j. UMCP3 262479/2025, sp. zn. S UMCP3 316506/2023;
- Fotografický materiál (přímý zásah do Nemovitosti 1 – detail stěny, detail střechy, části dřevěných trámů Nemovitosti 2 zabudované do Nemovitosti 1);
- Záznam z kontrolní prohlídky z 29.1.2026;

II. Účastenství Odvolatelky

Správní orgán vedl řízení o povolení Záměru jako řízení, v němž byla Odvolatelka považována za účastníka podle zvláštní úpravy stavebního zákona odpovídající postavení vlastníka sousedního pozemku či stavby. Takové vymezení však neodpovídá skutečné intenzitě dotčení jejich práv, za situace, kdy šlo jednoznačně očekávat, že stavební práce budou probíhat i na Nemovitosti 1.

Podle § 27 odst. 1 správního řádu je účastníkem řízení mimo jiné ten, o jehož právech nebo povinnostech má být v řízení jednáno, anebo ten, jehož práva mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Rozhodující je tedy materiální hledisko – nikoli formální označení v řízení, nýbrž reálná možnost přímého zásahu do subjektivního práva.

V dané věci nebylo dotčení práv Odvolatelky pouze hypotetické či zprostředkované. Záměr se již podle své povahy týkal konstrukčně přimknuté stavby, jejíž stabilita a základové poměry byly objektivně způsobilé ovlivnit stabilitu domu Odvolatelky. Nešlo tedy o běžné sousedské vztahy spočívající například v otázce odstupových vzdáleností, oslunění či imisí, ale o přímý zásah do stavebně-technických parametrů nemovitosti Odvolatelky.

Za takových okolností je třeba vyhodnotit postavení Odvolatelky jako účastníka podle § 27 odst. 1 správního řádu, nikoli pouze jako účastníka ve smyslu zvláštní úpravy dotčeného vlastníka sousední nemovitosti.

Rozlišování mezi účastníky podle § 27 odst. 1 a odst. 2 správního řádu není formální. Zatímco účastník podle odst. 2 hájí toliko veřejný zájem či obecný zájem na zákonnosti, účastník podle odst. 1 je osobou, jejíž konkrétní subjektivní právo může být rozhodnutím přímo dotčeno. Taková osoba musí mít plnohodnotné procesní postavení, včetně řádného individuálního doručení rozhodnutí.

Pokud je osoba, jejíž vlastnické právo může být rozhodnutím přímo dotčeno, z řízení vyloučena nebo je jí přiznáno pouze omezené procesní postavení, jedná se o podstatnou vadu řízení. Rozhodnutí vydané bez účasti takové osoby nemůže vůči ní nabýt právní moci.

V posuzované věci nebylo Rozhodnutí Odvolatelce doručeno do vlastních rukou jako účastníku podle § 27 odst. 1 správního řádu, přestože povaha Záměru objektivně zakládala přímou možnost zásahu do jejího vlastnického práva. Doručování veřejnou vyhláškou, resp. způsobem odpovídajícím jinému typu účastenství, proto nemohlo založit účinky právní moci vůči Odvolatelce.

Z ustálené správní praxe i judikatury vyplývá, že pokud správní orgán opomene účastníka dle § 27 odst. 1 správního řádu, nenastává vůči této osobě právní moc rozhodnutí. Lhůta k podání odvolání (subjektivní v délce 90 dní) tak počíná běžet až od okamžiku, kdy se opomenutý účastník s rozhodnutím prokazatelně seznámí. Odvolatelka se s Rozhodnutím prokazatelně seznámila až v 12.ledna 2026. Odvolání je proto podáno v zákonné lhůtě.

Nad rámec uvedeného je třeba zdůraznit, že otázka účastenství nemůže být posuzována pouze *ex post* podle skutečného rozsahu zásahu, ale již *ex ante* podle objektivní možnosti přímého dotčení práv. **Již samotná povaha povolovaného zásahu do konstrukčně navázané (de-facto spojené) stavby zakládala povinnost správního orgánu vyhodnotit postavení Odvolatelky jako účastníka podle § 27 odst. 1 správního řádu.**

Nezohlednění této skutečnosti představuje zcela zásadní procesní vadu, která sama o sobě odůvodňuje zrušení napadeného Rozhodnutí.

Důkazem:

- zásahy do Nemovitosti 1 – detail stěny se zasunutými stropními trámy, upevnění střechy, základová jáma (součástí fotografického materiálu přílohou tohoto podání)

III. Neúplnost podkladů Rozhodnutí a absence souhlasu dle § 184a stavebního zákona

Napadené Rozhodnutí bylo vydáno na základě podkladů, které neumožňovaly řádné posouzení skutečných dopadů Záměru na Nemovitost 1, ve vlastnictví Odvolatelky, a tedy bez zjištění skutkového stavu v rozsahu požadovaném § 3 správního řádu.

Ze spisu nevyplývá, že by Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, disponoval dokumentací odpovídající faktickému rozsahu realizace Záměru, zejména:

- projektovou dokumentací řešící skutečné založení nové konstrukce po odstranění původního objektu,
- statickým posudkem nosné vyhodnocujícím vliv zásahu na konstrukce sousední stavby,

- geotechnickým podkladem odpovídajícím reálnému stavu po odkrytí základů,
- detailním konstrukčním řešením styku obou staveb (dilatace, hydroizolace, tepelně-technické a akustické řešení),
- akustickým a vibračním posouzením umístění technologií (tepelné čerpadlo v suterénu, pozemek Stavebníka parc.č. 3315/1, typ. IVT AIR X90) Nemovitosti 2 s ohledem na specifické okolnosti

(dále jen „**Dokumenty**“).

Rozhodnutí tak bylo vydáno bez odborného posouzení zásahu do konstrukčně provázaných objektů a dopadů na Nemovitost 1. Zcela zásadní je přitom absence souhlasu vlastníka dotčené stavby ve smyslu § 184a stavebního zákona.

Realizovaný Záměr zasahuje do konstrukce ve vlastnictví Odvolatelky, a zároveň mění její statické poměry. Pokud má být Záměr prováděn na cizí stavbě nebo do ní fakticky zasahovat, je Stavebník povinen doložit souhlas jejího vlastníka, není-li Záměr opřen o jiné věcné právo.

Absence tohoto souhlasu Odvolatelky představuje samostatnou procesní vadu, která brání zákonnosti povolení Záměru.

Pokud má být Záměr na Nemovitosti 2 znovu projednán a případně povolen, musí Stavebník předložit předpokládané Dokumenty. Bez těchto podkladů nelze Záměr považovat za zákonně projednaný ani způsobilý k povolení.

IV. Návrh na přijetí opatření a pozastavení stavebních prací

Odvolatelka upozorňuje, že pokračování stavebních prací za současného stavu představuje reálné riziko dalších zásahů do její nemovitosti. V průběhu realizace již došlo ke vzniku trhlin a k zásahu do základových poměrů v přímém kontaktu se stavbou Odvolatelky, zásahu do hromosvodu a stěny Nemovitosti 1.

Za situace, kdy: I) probíhá odvolací řízení, II) je namítána podstatná změna charakteru stavby, III) nebyla doložena kompletní statická dokumentace odpovídající skutečnému rozsahu zásahu a dalších dokumentů v rámci Dokumentace, IV) nebyl předložen souhlas vlastníka stavby realizací Záměru dle § 184a stavebního zákona, je další pokračování prací způsobilé způsobit obtížně napravitelné následky.

Odvolatelka proto navrhuje, aby stavební úřad bezodkladně využil svých dozorových oprávnění, přezkoumal soulad realizace s vydaným povolením a do doby rozhodnutí o tomto odvolání přijal opatření směřující k pozastavení prací, případně alespoň k zajištění stability dotčených konstrukcí a nařídil provedení neodkladných a nutných zabezpečovacích prací.

Cílem návrhu není blokáce realizace nepovoleného Záměru jako takového, nýbrž ochrana vlastnického práva a prevence další škody do doby vydání zákonného a úplného rozhodnutí.

V. Návrh

Odvolatelka navrhuje, aby odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

zrušil pro nezákonnost nebo nesprávnost rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, ze dne 19. 5. 2025, č. j. UMCP3 262479/2025, sp. zn. S UMCP3 316506/2023, a věc vrátil správnímu orgánu I. stupně k novému projednání.

Podnět k přezkumnému řízení: Odvolatelka si dovoluje upozornit, že v případě nevyhovění tomuto odvolání (tj. pokud by odvolací orgán snad zamítl odvolání a potvrdil nezákonné Rozhodnutí) hodlá využít další prostředky ochrany. Zejména Odvolatelka podá podnět k přezkumnému řízení podle § 94 a násl. správního řádu k nadřízenému orgánu, případně zváží i obranu jinou právní cestou. Tato eventualita je zmíněna pro úplnost a dokresluje přesvědčení Odvolatelky, že napadené Rozhodnutí je natolik vadné, že nemůže obstát v žádné fázi právního přezkumu.

Odvolatelka věří, že odvolací orgán po seznámení se s výše uvedenými důvody shledá odvolání důvodným a napadené Rozhodnutí zruší. Děkuje za pečlivé posouzení věci a v rámci odvolacího řízení je připraven poskytnout další součinnost či doplnění, bude-li to potřeba.

v.z. JUDr. Theodor Klán, advokát

Prof. PhDr. Ing. Antonie Doležalová, Ph.D.