

Magistrát hlavního města Prahy

prostřednictvím

Úřadu městské části Prahy 7

Stavební úřad

U Průhonu 1338/38

170 00 Praha 7 - Holešovice

DO DATOVÉ SCHRÁNKY (IDDS: r44b2x7)

V Praze, dne 29. září 2026

Ke sp. zn.: MČ P7 360563/2025/SU/Fiš

K č.j.: MČ P7 249227/2026/SU/Fiš

K výzvě č.j.: MČ P7 306007/2026/SU/Fiš ze dne 10. 9. 2026

Stavebník: BYDLENÍ HOLEŠOVICE s.r.o., IČO: 108 87 644, společnost se sídlem Polná, Tyršova 405, PSČ 588 13, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 137260

Odvolatel: LYRATA s.r.o., IČO: 048 70 026, společnost se sídlem Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 799/48, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 254904

Zastoupen: Mgr. Ing. Štěpánem Klečkem, advokátem vykonávajícím advokacii jako společník společnosti BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 085 59 791, se sídlem Praha 4, Chodov, V parku 2316/12, PSČ 148 00, zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 13448

další zmocnění Mgr. Václav Vích, advokát trvale spolupracující se společností BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 085 59 791, se sídlem Praha 4, Chodov, V parku 2316/12, PSČ 148 00, zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 19795

Mgr. Václav Vích
Digitálně podepsal Mgr. Václav Vích
Datum: 2026.09.29 14:19:47 +02'00'

DOPLNĚNÍ (ODŮVODNĚNÍ) BLANKETNÍHO ODVOLÁNÍ PROTI ROZHODNUTÍ - ODSTRANĚNÍ STAVBY A POVOLENÍ ZÁMĚRU ÚŘADU MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHY 7, STAVEBNÍ ÚŘAD, ZE DNE 20. 8. 2026, Č.J. MČ P7 249227/2026/SU/FIŠ

Přílohy podání: Bez příloh

I. ÚVOD A REKAPITULACE

- 1 Úřad městské části Praha 7, Stavební úřad (dále jen „**Stavební úřad**“) vydal dne 20. 8. 2026 pod sp. zn. MČ P7 360563/2025/SU/Fiš, č.j. MČ P7 249227/2026/SU/Fiš, rozhodnutí (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým (i) povolil odstranění stávající stavby a (ii) povolil záměr „*Polyfunkční dům U Topíren*“ (dále jen „**Záměr**“) stavebníka BYDLENÍ HOLEŠOVICE s.r.o. (dále jen „**Stavebník**“).
- 2 Odvolatel je vlastníkem sousední stavby č.p. 1594 na pozemku parc. č. 1208 v k.ú. Holešovice a jako takový byl Stavebním úřadem uznán účastníkem řízení podle § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**SZ**“). Vlastnická práva odvolatele k sousední stavbě mohou být povolením Záměru přímo dotčena, zejména vzhledem k bezprostřední blízkosti stavby, hlubokým výkopovým pracím, kotvení a plánovaným zásahům do distribuční soustavy elektrické energie.
- 3 Odvolatel podal proti Rozhodnutí dne 7. 9. 2026 blanketní odvolání. Stavební úřad výzvou ze dne 10. 9. 2026, č.j. MČ P7 306007/2026/SU/Fiš (dále jen „**Výzva**“), vyzval odvolatele podle § 37 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**SŘ**“), k doplnění odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení Výzvy.
- 4 Výzva byla právnímu zástupci odvolatele doručena dne 11. 9. 2026, s ohledem na datum doručení Výzvy a ustanovení § 40 odst. 1 písm. a), ve spojení s písm. c) SŘ, tak připadá konec lhůty k doplnění odvolání dle Výzvy na úterý 29. 9. 2026.
- 5 Tímto podáním odvolatel ve stanovené lhůtě uvedené Výzvě vyhovuje a doplňuje své odvolání o jeho odůvodnění, přičemž odvolání směřuje proti Rozhodnutí v celém jeho rozsahu. Odvolací důvody odvolatel vymezuje v části II. tohoto podání; návrh, jak má odvolací orgán rozhodnout, uvádí v části III.

II. ODVOLACÍ DŮVODY

II.1 Nedostatečné vypořádání námítky nepřerušeného zásobování objektu odvolatele elektrickou energií a technického řešení napojení nové distribuční trafostanice na TS 8861

- 6 Odvolatel v průběhu řízení opakovaně namítal, že projektová dokumentace neobsahuje dostatečné technické a časové řešení napojení nové distribuční trafostanice v rámci Záměru na stávající kabel VN vedený mezi TS 8861 a TS 8902, a to bez omezení provozu sousední budovy odvolatele č.p. 1594. Jádrem námítky nebyl formální dotaz na to, zda dojde ke „*zásahu do trafostanice*“, nýbrž na to, **zda, kdy, na jak dlouho a za jakých technických podmínek dojde k případnému přerušení dodávky elektrické energie do objektu odvolatele** a jaká opatření budou přijata, aby této škodě, resp. omezení provozu, bylo předejito.
- 7 Stavební úřad na str. 24 Rozhodnutí tuto námitku vypořádal pouze konstatováním, že „*dle předložené projektové dokumentace nebude do stávající trafostanice zasahováno a bude pouze připojena nová distribuční trafostanice kabelovou smyčkou na stávající kabel VN vedený mezi TS 8861 a TS 8902*“. Takové vypořádání je zjevně neúplné a nepřezkoumatelné, neboť:
 - a) skutečnou podstatu námítky - tj. dočasné odpojení, jeho časový průběh a technická opatření k prevenci škod - vůbec neadresuje;

- b) neuvádí žádné konkrétní úvahy o tom, proč nebude nutné (byť dočasné) přerušení dodávky, ani nevymezuje pravidla, za nichž by k takovému přerušení mohlo dojít; a
- c) neobsahuje ani žádné podmínky ve výroku Rozhodnutí, které by ochranu provozu objektu č.p. 1594 zajistily.
- 8 Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (viz zejména rozsudek ze dne 2. 4. 2015, č.j. 9 As 232/2014-33) má účastník stavebního řízení, jehož vlastnická práva mohou být povolením záměru přímo dotčena, právo na to, aby jeho námitky byly nejen zaznamenány, ale **uspokojivě posouzeny a věcně odůvodněny**. Za uspokojivé vypořádání nelze považovat pouhý obecný, nekonkrétní nebo formalistický odkaz. Odkaz na projektovou dokumentaci či na paušální tvrzení, že „*nebude zasahováno*“, aniž by se orgán vypořádal s dopady na sousední stavbu, je typickým příkladem nedostatečně odůvodněného, a tedy nepřezkoumatelného rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 SŘ.
- 9 Bez znalosti technického a časového řešení připojení odvolatel objektivně nemůže posoudit, zda a jak bude dotčena jeho stavba, a tedy ani zda a jaká opatření je třeba požadovat. Přenesení této otázky až do fáze realizace stavby (bez zakotvení v podmínkách povolení) rovněž vede k tomu, že odvolatel je fakticky zbaven ochrany v tom stadiu, v němž mu ji stavební zákon zaručuje.

II.2 Paušální odmítnutí námitek týkajících se ochrany sousedních staveb jako „přesahujících předmět povolení“

- 10 Odvolatel v řízení uplatnil námitky týkající se (i) strpění nezávislého statika při bouracích a stavebních pracích, (ii) uzavření pojistné smlouvy pokrývající škody na sousedních stavbách, (iii) povinnosti stavebníka nahradit případnou újmu a (iv) předložení výrobní realizační dokumentace před zahájením prací. Stavební úřad tyto námitky odmítl paušálně jediným souvětím, podle nějž „*námitka přesahuje předmět povolení a odstranění stavby, povinnosti zhotovitele jsou uvedeny v § 163 stavebního zákona*“ (str. 24 Rozhodnutí).
- 11 Toto vypořádání trpí několika vadami. Předně, § 163 SZ upravuje obecné povinnosti stavebníka a zhotovitele; jeho pouhá citace neodpovídá na otázku, zda a v jakém rozsahu měly být z uvedených námitek promítnuty konkrétní **podmínky** do Rozhodnutí za účelem ochrany sousedních staveb. Podle § 193 SZ (dříve § 111 zákona č. 183/2006 Sb.) je stavební úřad povinen posoudit, zda povolením záměru nebudou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem a zvláštními předpisy, včetně ochrany práv účastníků řízení (§ 182 písm. d) SZ). Právě zajištění ochrany sousedních staveb, které v inkriminované poloze bezprostředně sousedí s hlubokou stavební jámou a bouranými objekty, je věcně předmětem povolovacího řízení.
- 12 Za druhé, Stavební úřad nerozlišil jednotlivé námitky podle jejich povahy a paušalizoval je jako celek. Zatímco některé aspekty (typicky uzavření pojistné smlouvy jako soukromoprávního instrumentu) skutečně nelze uložit v povolovacím řízení, jiné požadavky - zejména **povinnost provést pasport a průběžný monitoring sousedních staveb, povinnost strpět kontrolu nezávislým odborníkem a povinnost předložit určité části dokumentace před zahájením prací** - standardně tvoří obsah podmínek stavebních povolení a jejich uložení je v pravomoci stavebního úřadu.
- 13 Paušální odmítnutí věcně různorodých námitek jednou obecnou formulací je v rozporu s požadavky na řádné odůvodnění (§ 68 odst. 3 SŘ) a s ustálenou judikaturou správních soudů, podle níž musí být z odůvodnění patrné, proč konkrétně nebylo té které námitce vyhověno; není-li tomu tak, jde o nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů (srov. výše cit. 9 As 232/2014-33;

ke standardu vypořádání konkrétních námitek souseda též rozsudek NSS ze dne 20. 8. 2020, č.j. 1 As 173/2019-61).

II.3 Nezakotvení povinnosti pasportu a monitoringu sousedních staveb do závazných podmínek Rozhodnutí

- 14 Odvolatel v námitkách výslovně požadoval, aby povinnost provedení pasportu sousedních staveb, včetně stavby č.p. 1594, a povinnost průběžného geodetického monitoringu (nivelačně i trigonometricky), byly zapracovány přímo do podmínek Rozhodnutí, a aby pozice nivelačních značek byly předloženy k odsouhlasení. Stavební úřad tomuto požadavku fakticky nevyhověl - toliko na str. 24-25 Rozhodnutí odkázal na to, že příslušné informace jsou obsaženy v souhrnné technické zprávě projektové dokumentace bouracích prací.
- 15 Takový přístup je nedostatečný. Podmínky, které mají být pro stavebníka závazně vymahatelné a přezkoumatelné v rámci kontrolní činnosti Stavebního úřadu, musí být zakotveny ve výroku (v podmínkách pro odstranění stavby a v podmínkách pro provedení a užívání stavby), nikoliv pouze v textové části projektové dokumentace. Výrok Rozhodnutí obsahuje 22 podmínek pro odstranění stavby a 43 podmínek pro provedení a užívání stavby (str. 2-8 Rozhodnutí); **ani jedna z nich pasport ani monitoring sousedních staveb výslovně neukládá**. To vytváří stav právní nejistoty, kdy případné neprovedení pasportu či monitoringu ze strany zhotovitele by nebylo možno postihnout jako porušení podmínky povolení.
- 16 S ohledem na charakter a rozsah Záměru (7 nadzemních podlaží, hluboká stavební jáma s podzemními garážemi, pilotová stěna a záporové pažení v bezprostřední blízkosti sousedních staveb, umístění v záplavovém území A1 pro Q2002) je zakotvení uvedených povinností do závazných podmínek Rozhodnutí přiměřenou a věcně odůvodněnou zárukou ochrany vlastnických práv odvolatele.

II.4 Podstatné porušení § 36 odst. 3 správního řádu - neumožnění seznámení s podklady rozhodnutí před jeho vydáním

- 17 Vedle vad odůvodnění Rozhodnutí uvedených výše pod body II.1 až III.3 je Rozhodnutí zatíženo též podstatnou procesní vadou spočívající v porušení § 36 odst. 3 SŘ, podle něhož musí být účastníkům řízení před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.
- 18 V průběhu řízení byla účastníkům možnost seznámení s podklady zpřístupněna dvakrát: (i) vyzněním o zahájení řízení ze dne 29. 12. 2025 (str. 9 Rozhodnutí) a (ii) vyzněním o pokračování řízení po doplnění a aktualizaci projektové dokumentace ze dne 11. 5. 2026 (str. 9 a 24 Rozhodnutí) s 15denní lhůtou. Odvolatel této možnosti využil a dne 20. 5. 2026 do spisu nahlédl a doplněné podklady prostudoval, načež své námitky doplněním doplnil.
- 19 Po tomto okamžiku, po zbytek téměř tříměsíčního období až do vydání Rozhodnutí dne 20. 8. 2026, Stavební úřad **žádnou další možnost seznámení účastníků s podklady rozhodnutí dle § 36 odst. 3 SŘ nezpřístupnil** a žádné sdělení o ukončení shromažďování podkladů neučinil. Přitom se spis v mezidobí dále doplňoval.
- 20 Přímou z odůvodnění Rozhodnutí totiž vyplývá, že Stavebník doložil Stavebnímu úřadu bezprostředně před vydáním Rozhodnutí nové skutkové podklady, a to:
 - a) dne 14. 8. 2026 potvrzení o splnění oznamovací povinnosti Archeologického ústavu AV ČR (str. 20 Rozhodnutí); a

b) dne 14. 8. 2026 protokol Pražské plynárenské Distribuce, a.s. o odstranění plynoměru ze dne 2. 1. 2025 (str. 21 Rozhodnutí).

- 21 Tyto podklady byly do spisu vloženy pouze šest dní před vydáním Rozhodnutí. Nejde o procesní úkony samotných účastníků, nýbrž o nové věcné podklady předložené Stavebníkem, o nichž nebyli účastníci řízení vyrozuměni a nebyla jim dána možnost se s nimi seznámit či se k nim vyjádřit. Současně jde o podklady, o které Stavební úřad výslovně opřel své vypořádání konkrétních námitek účastníků - zejména při odmítnutí námítka pana Matouše týkající se zajištění dodávky tepla do sousedního objektu a námítka týkající se oznamovací povinnosti dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.
- 22 Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (viz zejména rozsudek ze dne 18. 9. 2014, č.j. 9 As 99/2014-17) musí být účastníkovi správního řízení ve fázi před vydáním rozhodnutí dáno na vědomí, „*kdy konkrétně bude ukončeno shromažďování podkladů rozhodnutí, neboť účastník správního řízení si sám z logiky věci nemůže učinit právně relevantní úsudek o tomto časovém momentu*“. NSS dále výslovně uvedl, že „konstrukce“, kdy je sdělení dle § 36 odst. 3 SŘ obsaženo už v opatření o zahájení řízení, je použitelná **pouze** ve věcech, v nichž má správní orgán už při zahájení řízení shromážděny veškeré podklady pro své rozhodnutí. V nyní posuzované věci tato podmínka evidentně splněna nebyla - spis se doplňoval od října 2025 až do srpna 2026.
- 23 Neseznamování účastníka řízení s podklady rozhodnutí **není nepodstatnou procesní vadou** (rozsudek NSS 9 As 99/2014-17, bod 23; obdobně nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 329/04). Porušení tohoto práva zakládá rozpor s principem právního státu (čl. 1 Ústavy ČR) a s právem na spravedlivý proces (čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod). Jde o vadu, která mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí ve smyslu § 89 odst. 2 věty třetí SŘ, a k níž byl odvolací orgán povinen přihlédnout i bez výslovné námítky.
- 24 Doplněné podklady přitom nejsou pro věc bezvýznamné. Protokol o odstranění plynoměru byl Stavebním úřadem použit k odmítnutí námítka ohledně zajištění nepřerušené dodávky tepla; obdobně potvrzení Archeologického ústavu k odmítnutí námítka týkající se oznamovací povinnosti. Tyto podklady se týkají věcných práv účastníků, včetně odvolatele, který opírá své obavy z přerušování zásobování elektrickou energií právě o obdobné riziko odpojení. Nebylo-li odvolateli umožněno se s nimi seznámit, byla mu odepřena i možnost je zpochybnit, navrhnout jejich doplnění nebo vznést k nim věcné námítky.

II.5 Souhrnné konstatování

- 25 Rozhodnutí je zatíženo shora uvedenými vadami odůvodnění, podstatnou procesní vadou spočívající v porušení § 36 odst. 3 SŘ a částečně nezákonností spočívající v tom, že Stavební úřad odepřel zpracovat do závazných podmínek Rozhodnutí opatření k ochraně sousedních staveb, ačkoli o to byl řádně a včas žádán. Rozhodnutí proto nemůže obstát a je nutné je zrušit a věc vrátit Stavebnímu úřadu k novému projednání, případně (nabízí-li to procesní ekonomii) je změnit doplněním podmínek uvedených níže.

III. NÁVRH

- 26 S ohledem na výše uvedené odvolatel navrhuje, aby odvolací orgán, Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, postupem podle § 90 odst. 1 písm. b) SŘ **Rozhodnutí zrušil a věc vrátil Stavebnímu úřadu k novému projednání.**
- 27 Pro případ, že odvolací orgán shledá důvody pouze pro doplnění (změnu) Rozhodnutí, odvolatel podpůrně navrhuje, aby odvolací orgán postupem podle § 90 odst. 1 písm. c) SŘ Rozhodnutí

změnil tak, že do podmínek pro odstranění stavby a pro provedení a užívání stavby doplní zejména povinnost stavebníka:

- a) před zahájením stavebních a bouracích prací doložit Stavebnímu úřadu a vlastníkům dotčených sousedních staveb technické a časové řešení napojení nové distribuční trafostanice na stávající kabel VN mezi TS 8861 a TS 8902, včetně opatření zajišťujících nepřerušené zásobování sousedních objektů, včetně objektu č.p. 1594, elektrickou energií, a předem projednat toto řešení s vlastníky dotčených sousedních staveb;
- b) provést před zahájením bouracích a stavebních prací pasport sousedních staveb ve spolupráci s jejich vlastníky, osadit geodetické měřicí značky pro průběžný nivelační i trigonometrický monitoring, jehož pozice budou vlastníkům sousedních staveb předloženy k odsouhlasení, a průběžně zpřístupňovat vlastníkům sousedních staveb výstupy monitoringu; a
- c) informovat vlastníky bezprostředně sousedních staveb o zahájení bouracích a stavebních prací, o významných změnách harmonogramu a o jakýchkoli opatřeních, která mohou mít vliv na provoz nebo užívání jejich staveb.

LYRATA s.r.o.