



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 800368/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 1320934/2024/STR

Vyřizuje/tel.:
JUDr. Milan Plevka
236 00 4824
Počet listů/příloh: **10/0**
Datum:
25.8.2025

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali

Alžběta Hobstová, nar. 3.6.1980, Urbanova 1067/4, Praha 5 - Košíře, 158 00 Praha 58, Martin Jareš, nar. 3.5.1976, náměstí Josefa Machka 888/15, Praha 5 - Košíře, 158 00 Praha 58, Iva Mzyková, nar. 31.3.1971, Urbanova 1067/4, Praha 5 - Košíře, 158 00 Praha 58 a Ing. Jan Šíma, nar. 26.3.1974, Urbanova 1067/4, Praha 5 - Košíře, 158 00 Praha 58 (dále jen "odvolatelé") proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Martina Dobeše, nar. 22.9.1972, Kováků 1811/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov (dále jen „stavebním“) Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (dále jen "stavební úřad") **pod č.j. MC05 43158/2024, spis.zn. MC05/OSU1648/2017/Pka/Koš.p. 1479/173 ze dne 26.2.2024**, ve věci dodatečného povolení pro stavbu označenou jako

"Stavba garáže s domácí tělocvičnou"

na pozemcích parc. č. 1479/63, 1479/83, 1479/84, 1479/173 a 1479/185 v k.ú. Košíře, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí MC05 43158/2024, spis.zn. MC05/OSU1648/2017/Pka/Koš.p. 1479/173 ze dne 26.2.2024 se **ruší a věc se vrací k novému projednání.**

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu: Martin Dobeš, nar. 22.9.1972, Kováků 1811/12, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 26.2.2024 pod č.j. MC05 43158/2024, spis.zn. MC05/OSU1648/2017/Pka/Koš.p. 1479/173 rozhodnutí, kterým se schvaluje dodatečné povolení pro stavbu "Stavba garáže s domácí tělocvičnou" na pozemcích parc. č. 1479/63, 1479/83, 1479/84, 1497/173 a 1479/185 v k.ú. Košíře.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali v zákonné lhůtě odvolání, k jehož obsahu se odvolací správní orgán vyjádří níže v odůvodnění odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K podanému odvolání se žádný účastník nevyjádřil.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo doručeno všem odvolatelům doručeno veřejnou vyhláškou dne 13.3.2024. Odvolání bylo odvolateli podáno dne 27.3.2024. Odvolání je přípustné a včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ust. § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 9.3.2017, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dodatečně povolovaná stavba zahrnuje stavbu garáže obdélníkového půdorysu o 1 PP a 1 NP s dispozicí: 1.PP – stání pro tři osobní automobily, 1.NP – domácí tělocvična, opěrné stěny

Stavba dále obsahuje: přípojky vody, kanalizace a elektro.

Stavba garáže o 1.PP a 1.NP umístěná na pozemku parc.č 1479/173 k.ú. Košíře, obdélníkového půdorysu o rozměrech 10 x 6,8 m (1.PP) a 11,6 x 7,6 m (1. NP), zastřešena plochou ozeleněnou střechou, výšky 5,8 m (od úrovně ulice Holátova, umístěna ve svahu - výškovém převýšení mezi ulicemi Hoškova a Holátova.

Přípojka vodovodu délky cca 3,9 m na pozemku parc.č 1479/84 k.ú. Košíře napojena na vodovodní řad v ulici Holátova.

Přípojka kanalizace délky cca 2,0 m na pozemku parc.č. 1479/185 a 1479/83 k.ú. Košíře napojena na kanalizační řad v ulici Hoškova.

Přípojka elektro na pozemku parc.č. 1479/185, 1479/63 a 1479/83 k.ú. Košíře.



Ve společném odvolání odvolatelé Alžběta Hobstová, Martin Jareš, Iva Mzyková a Ing. Jan Šíma uvádějí, uvedeno **kurzívou**:

Historie správních řízení k předmětné stavbě sahá až do roku 2006. Odvolatelé se těchto řízení aktivně zúčastnili. V jejich průběhu se k záměru stavebníka opakovaně vyjadřovali a uplatnili námitky jak proti záměru samotnému, tak i proti způsobu, kterým stavební úřad příslušná správní řízení vedl. Stavební úřad provedl řízení o dodatečném povolení stavby a vydal rozhodnutí, přestože k tomu nebyly dány zákonné důvody. Stavebním úřadem provedené posouzení souladu stavby s veřejným zájmem, stavebním zákonem a obecnými technickými požadavky na stavby je nedostatečné, rozporuplné a vadné. Stavební úřad v něm argumentoval údaji, které nejsou v souladu s materiální pravdou a s obsahem spisu. Posouzení není dostatečně odůvodněno. Stavební úřad při posuzování věci nepřihlížel k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Stavební úřad nezjistil stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti. Rozhodnutí je v důsledku chybného postupu stavebního orgánu v rozporu s právními předpisy, zejména pak se stavebním zákonem a PSP.

K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že se jedná o obecné námitky, kde odvolatelé konstatují průběh správního řízení, ke kterému se odvolací správní orgán podrobně vyjádří v odůvodnění níže.

V obsahu rozhodnutí a v postupu stavebního úřadu spatřují odvolatelé následující vady:

ad 1.) Stavební úřad v rozhodnutí uvádí: „Řízení o odstranění stavby bylo zahájeno opatřením ze dne 23.10.2013 č.j.: OSI.Koš.p.1479/173–60588/2013 – Pak-ozn. Vzhledem k tomu, že stavebník podal dne 9.3.2017 (poslední) žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad řízení o odstranění stavby usnesením ze dne 20.3.2017 č.j.: MC05 17829/2017, přerušil a zabýval se žádostí o dodatečném povolení stavby.“

Stavební zákon ve znění platném od 1.1.2013 podmiňuje možnost dodatečného povolení stavby tím, že stavebník nebo vlastník stavby požádá ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o dodatečné povolení stavby. Po novele provedené zákonem č. 350/2012 Sb. obsahuje § 129 odst.2 SZ nový text:

„Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti.“

Žádost o dodatečné povolení stavby podaná dne 9.3.2017 nebyla podána ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby. Žádost byla podána po uplynutí více než 3 let, a navíc nebyla úplná. Byla podána pouze prostá žádost o dodatečné povolení stavby bez projektové dokumentace, stanovisek dotčených orgánů a vlastníků sítí technického vybavení. Obsahovala pouze formulář žádosti o dodatečné povolení. Stavební úřad nebyl oprávněn k žádosti podané po lhůtě 30 dnů zahájit řízení o dodatečném povolení. Stavebník byl v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby náležitě poučen o možnosti podat ve stanovené 30denní lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby. Okamžikem marného uplynutí této lhůty vzniká právní důvod k vydání rozhodnutí o nařízení odstranění stavby a stavební úřad je povinen o něm rozhodnout bez zbytečného odkladu. Výše uvedená námitka má oporu v ustálené judikatuře správních soudů. Obsáhlý výklad k této problematice obsahuje rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 108/2021 ze dne 24.6.2021. Odvolatelé namítají, že stavební úřad neměl zákonný důvod k provedení řízení o dodatečném povolení stavby a vydáním rozhodnutí hrubě překročil svoji pravomoc.

Odvolací správní orgán v první řadě konstatuje, že ze spisového materiálu zjistil, že žádost stavebníka o dodatečné povolení stavby byla podaná již dne 2.12.2013, a byla stavebním úřadem vedená pod č.j. 69018/2013.

Odvolací správní orgán dále uvádí, že Úřad MČ Praha 5, odbor Stavební úřad (dříve odbor stavební a infrastruktury), z moci úřední dne 23.10.2013 pod č.j.: OSLKoš.p.1479/173-60588/2013-Pka-ozn, oznámil zahájení správního řízení o odstranění výše uvedených staveb. Vzhledem k tomu, že byla dne 02.12.2013 podána žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad v souladu s ustanovením § 129 stavebního zákona rozhodl unesením ze dne 17.12.2013 pod č.j.: OSI.Koš.p. 1479/173/60588/2013-Pka-U o přerušení řízení do doby pravomocného rozhodnutí o žádosti o dodatečné povolení stavby.

Dále odvolací správní orgán konstatuje, že stavební úřad rozhodnutím ze dne 28.05.2015 pod č.j.: OSI.Koš.p.1479/173-69018/2013 – Pka-R, žádost o dodatečné povolení stavby, zamítl. Dodatečné povolení stavby bylo podmíněno povolením výjimky z požadavků vyhlášky OTTP, kterému nebylo vyhověno. Rozhodnutí o zamítnutí žádosti, bylo odvolacím správním orgánem v odvolacím řízení potvrzeno, a to rozhodnutím odboru stavebního řádu MHMP ze dne 16.03.2016 č.j.: MHMP 409989/2016 **(právní moc 21.03.2016)**.

Vzhledem k tomu, že odpadla překážka, pro kterou bylo přerušeno řízení o odstranění stavby, oznámil stavební úřad pokračování řízení o odstranění stavby dne 30.9.2016 pod č.j. MC05 60650/2016. Současně rozšířil původně sestavený okruh účastníků řízení o spoluvlastníky domu č.p. 1068-1069 k.ú. Košíře, neboť lze usuzovat na to, že rozhodnutím správního orgánu mohou být přímo dotčena jejich vlastnická práva. Zároveň usnesením č.j. MC05 60639/2016 ze dne 30.9.2016 přerušuje řízení do 30.11.2016 a vyzývá stavebníka k doplnění – Závazného stanoviska dotčeného orgánu požární ochrany k výjimce z odstupových vzdáleností dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Následně Usnesením č.j. MC05 7252/2017 ze dne 31.1.2017 stavební úřad z moci úřední (předběžní otázka) přerušil správní řízení č.j. MC05 60588/2013 ze dne 23.10.2013 do doby ukončení dědického řízení po zemřelém Jozefu Kovaříkovi, jakožto účastníkovi řízení ve smyslu ust. § 27 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Podle písemností, které jsou součástí odvolacího řízení, dědické řízení mělo skončit v roce 2017.

Vzhledem k tomu, že dne 9.3.2017 byla podaná opakovaná žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad usnesením ze dne 20.3.2017, č.j. MC05 17829/2017 opět přerušil řízení do doby pravomocného rozhodnutí ve věci této žádosti. Usnesením a výzvou ze dne 20.3.2017 byl stavebník vyzván k doplnění žádosti o PD a další doklady a řízení bylo přerušeno do 29.9.2017. Usnesením ze dne 13.9.2017 na základě žádosti stavebníka ze dne 7.8.2017 byla lhůta prodloužena do 29.12.2017. Usnesením ze dne

9.2.2018 byla lhůta na základě žádosti stavebníka ze dne 18.10.2017 prodloužena do 31.3.2018. Usnesením ze dne 9.4.2018 byla lhůta na základě žádosti stavebníka ze dne 27.3.2018 prodloužena do 31.5.2018. Usnesením ze dne 26.2.2019 bylo řízení přerušeno z důvodu předběžné otázky (informace o okruhu dědiců po zemřelém účastníkovi řízení). Usnesením a výzvou ze dne 4.6.2019 byl stavebník vyzván k doplnění žádosti a k doplnění PD a řízení bylo přerušeno do 30.9.2019. Usnesením ze dne 23.9.2019 byla lhůta na základě žádosti stavebníka ze dne 16.9.2019 prodloužena do 31.1.2020. Dne 21.9.2020 stavebník požádal o prodloužení lhůty na dodání vyjádření o 3 měsíce. Sdělením ze dne 16.10.2020 stavební úřad oznámil stavebníkovi, že nelze prodloužit lhůtu pro doplnění, která již uplynula, a sdělil mu, že musí požádat o přerušení správného řízení podle ust. § 64 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád. Na základě žádosti stavebníka ze dne 4.11.2020 stavební úřad usnesením ze dne 14.12.2020 přerušil řízení do 5.11.2021. Na základě další žádosti stavebníka ze dne 28.9.2021, stavební úřad usnesením ze dne 9.11.2021 přerušil řízení do 31.10.2022.

Jak vyplývá z výše uvedeného, první žádost ze dne 2.12.2013 o dodatečné povolení stavby, byla stavebním úřadem zamítnutá. Rozhodnutí o zamítnutí žádosti, bylo rovněž v rámci odvolacího řízení potvrzeno, a to rozhodnutím odboru stavebního řádu MHMP ze dne 16.03.2016 č.j.: MHMP 409989/2016. Druhá žádost o dodatečné povolení byla podaná dne 9.3.2017 proti které odvolatelé primárně brojí.

Odvolací správní orgán v této souvislosti odkazuje na judikaturu, kde z rozsudku

- NSS ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 293/2022-36

vyplývá, že podání žádosti o dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném po 1. 1. 2013, „*již nezakládá povinnost stavebního úřadu vždy přerušit řízení o odstranění této stavby, nýbrž jen v případě, že stavebník podal žádost o dodatečné povolení stavby ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se mu dostane poučení stavebního úřadu po zahájení řízení o odstranění stavby. Tato třicetidenní lhůta však není podle dikce § 129 odst. 2 stavebního zákona propadná, a proto její marné uplynutí nebrání stavebnímu úřadu i na základě opakované žádosti o dodatečné povolení stavby opětovně přerušit řízení o jejím odstranění za použití § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu (srov. rozsudek Nejvyššího správní soudu ze dne 6. 5. 2020, č. j. 10 As 407/2019-41)*“. Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že i žádost podaná po lhůtě stanovené v § 129 odst. 2 stavebního zákona může vést k přerušení řízení o odstranění stavby.“

- NSS 9 As 207/2020–32 21.10.2020

Podle § 101 písm. b) správního řádu: *Provést nové řízení a vydat nové rozhodnutí ve věci lze tehdy, jestliže (...) novým rozhodnutím bude vyhověno žádosti, která byla pravomocně zamítnuta.*

„Podle § 102 odst. 3 správního řádu: *Nové řízení podle § 101 lze zahájit na žádost i v případě, že původní řízení bylo zahájeno z moci úřední, a naopak. Žádost může podat kterýkoli z účastníků původního řízení, nebo jeho právní nástupce za předpokladu, že je původním rozhodnutím přímo dotčen.*“

V rozsudku ze dne 27. 1. 2010, č. j. 1 Ans 9/2009–87, NSS uvedl, že „*řízení o odstranění stavby uvedené v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je prostředkem k odstranění tzv. černých staveb. Nebylo by však v souladu s principem proporcionality, aby k jejich odstranění došlo vždy a za všech okolností, neboť by tak mohlo dojít k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka stavby či stavebníka. Z tohoto důvodu zákon umožňuje (za kumulativního splnění několika zákonných podmínek), aby byla černá stavba dodatečně povolena. Pro dodatečné povolení stavby zákon konstruuje speciální řízení zahajované na žádost stavebníka nebo vlastníka poté, co je již z moci úřední vedeno řízení o odstranění stavby. Řízení o dodatečném povolení stavby je tedy specifickým prostředkem navázaným na řízení o odstranění stavby, pomocí něhož lze zabránit odstranění stavby, která je v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu nebo je postavena bez takového rozhodnutí.*“ Dále konstatoval, že řízení o odstranění stavby a řízení o jejím dodatečném povolení spolu velmi úzce souvisejí. Řízení o odstranění stavby je řízením prvotním,

obligatorním, které musí být zahájeno vždy, jsou-li pro to splněny zákonné podmínky. Řízení o dodatečném povolení stavby je naproti tomu řízením fakultativním, neboť záleží pouze na žádosti stavebníka (a splnění dalších zákonných podmínek), zda bude zahájeno a vedeno. V rozsudku ze dne 23. 11. 2011, č. j. 3 As 18/2011–117, NSS na tyto závěry navázal a konstatoval, že řízení o dodatečném povolení stavby je svou povahou akcesorické k řízení o odstranění stavby. V rozsudku ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 - 36, NSS uvedl, že řízení o dodatečném povolení stavby je specifické tím, že je vloženo do řízení o odstranění nepovolené stavby a do jisté míry je s ním svázáno. Předmět řízení o odstranění stavby vymezuje stavební úřad, neboť jde o řízení zahajované z úřední povinnosti, a žadatel o dodatečné stavební povolení nemůže svou žádostí takto vymezený předmět řízení překročit.

- NSS ze dne 30.1.2023 č.j. 3 As 260/2020 k povaze lhůty 30 dnů

Právní věta: V případě lhůty 30 dnů, stanovené v § 129 odst. 2 stavebního zákona, se jedná o procesní lhůtu propadnou. Pokud na základě včas podané žádosti o dodatečné povolení stavby stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti, negativními konsekvencemi nedodržení této lhůty je *a contrario* postup, kdy stavební úřad řízení o odstranění stavby nepřeruší a řízení o dodatečném povolení stavby nevede.

Dál z výše uvedeným rozsudkem je konstatováno, že jádrem sporu je posouzení povahy lhůty 30 dnů zakotvené v ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona v rozhodném znění. S tím souvisí zodpovězení otázky, zda se stavební úřad v daném případě měl věcně zabývat v pořadí druhou žádostí stavebníka o dodatečné povolení stavby v situaci, kdy řízení o první žádosti bylo pravomocně ukončeno, neboť stavebník ve stanovené lhůtě nedoložil podklady nezbytné k jejímu projednání.

Dle dikce ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona v rozhodném znění „*stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti*“.

Stěžovatel v kasační stížnosti odkázal na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 407/2019–41, v němž desátý senát dovodil, že v tam projednávané věci nebyl žalovaný povinen řízení o odstranění stavby přerušit na základě opakované žádosti o dodatečné povolení stavby, neboť „*stěžovatelé tuto žádost již jednou podali a řízení proběhlo. S první žádostí však neuspěli. Ve vztahu k tomuto prvému řízení o dodatečném povolení stavby bylo řízení o odstranění stavby přerušeno v souladu s § 129 odst. 2 větou čtvrtou stavebního zákona, ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti). Pokud však v průběhu odvolacího řízení stěžovatelé započali s odvoláním na nové skutečnosti další řízení o dodatečném povolení stavby, nemůže mít taková skutečnost sama o sobě vliv na řízení o odstranění stavby (...). V nynějším případě tedy nebyl žalovaný povinen řízení přerušit podle § 129 odst. 2 věty čtvrté stavebního zákona (tato povinnost se dle výslovné dikce § 129 odst. 2 věty čtvrté stavebního zákona, ve znění zákona č. 350/2012 Sb., vztahuje jen na žádosti podané ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby)*“. Tento závěr (jak správně uvádí žalobkyně) se ovšem vztahuje pouze na otázku přerušení řízení o odstranění stavby a nelze jej bez dalšího obecně vztáhnout i na otázku zahájení samotného řízení o dodatečném povolení stavby.

Desátý senát ve svém shora uvedeném rozhodnutí spojil s nedodržením lhůty pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby ztrátu nároku na přerušování řízení o odstranění stavby a odkázal na možnost přerušování řízení dle § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, tj. na obecný institut správního práva procesního.

Nejvyšší správní soud po provedeném posouzení dospěl k závěru, že nedodržení této lhůty musí mít konsekvence nejen ve vztahu k otázce přerušení řízení, nýbrž i k druhé části čtvrté věty § 129 odst. 2 stavebního zákona, jež se týká samotného vedení řízení.

Dle shora citovaného znění posuzovaného ustanovení „*pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti*“. Pokud tedy stavebník ve stanovené lhůtě 30 dnů požádá stavební úřad o dodatečné povolení stavby, stavební úřad na základě ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona přeruší řízení o odstranění stavby a zároveň vede řízení o dodatečném povolení stavby. Důsledkem včasné žádosti o dodatečné povolení stavby je tak nejen povinnost správního orgánu přerušit řízení o odstranění stavby, nýbrž i právo na vedení samotného řízení o jejím dodatečném povolení. Naopak, pokud stavebník uvedenou lhůtu nedodrží, bude muset nést negativní následek v podobě ztráty práva na vedení řízení o dodatečném povolení stavby.

Pokud by se Nejvyšší správní soud přiklonil k výkladu zastávaného stěžovatelem, vyložil by totožné ustanovení (věty čtvrté § 129 odst. 2 stavebního zákona) odlišně od prejudikatury. Nejvyšší správní soud by v takovém případě připustil existenci situací, že by na základě opakované žádosti stavebníka o dodatečné povolení stavby sice nedošlo k přerušení řízení o odstranění stavby dle § 129 odst. 2 stavebního zákona, avšak možnost vést opakovaně řízení o dodatečném povolení stavby by (za předpokladu, že v mezidobí nedošlo k pravomocnému rozhodnutí o odstranění stavby) byla takřka bezbřehá.

Odvolací správní orgán k tomu dále dodává, že i když pomine samotný postup, kde v řízení byla opakovaně prodlužovaná lhůta pro doplňování podkladu (nedostatečná hospodárnost řízení), stavební úřad ve svém rozhodnutí se nedostatečně zabýval (nevypořádal, neodůvodnil) otázkou opakované žádosti o dodatečné povolení stavby i samotné nedodržení lhůty 30 dnů na podání žádosti o zahájení odstranění stavby podle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona planého v době rozhodování ve věci. Dále odvolací správní orgán poznamenává, že zvolený postup okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby, bylo možné aplikovat v případě, že bylo řízení o odstranění stavby zahájeno do 31.12.2012, a v této návaznosti je nutno aplikovat znění zákona do 31.12.2012 i pro lhůtu pro žádost o dodatečné povolení stavby (žádost podaná dne 2.12.2013). **Námítky jsou důvodné.**

ad 2.) Ust. § 129 odst.3 SZ podmiňuje dodatečné povolení stavby současným splněním tří taxativně vymezených podmínek:

„(3) Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.“

Povinnost prokázat, že tyto podmínky byly splněny, stíhá stavebníka, resp. vlastníka stavby. Stavební úřad je pak povinen posoudit a ověřit, že zákonem stanovené podmínky jsou skutečně splněny. Stavební úřad provedl vyhodnocení těchto podmínek nedostatečně, nesprávně a nepodepřel ho náležitým odůvodněním.

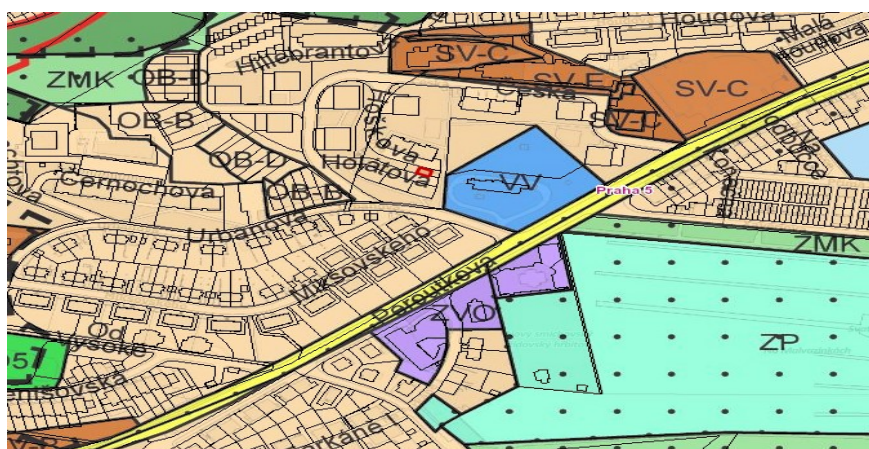
Odvolací správní orgán konstatuje, že odvolatelé pouze citují ust. § 129 odst. 3 SZ, a nijak neuvádí, nekonkretizují, v čem konkrétně stavební úřad pochybil, a které podmínky nedostatečně, či nesprávně odůvodnil.

ad. 3.) Posouzením souladu dodatečně povolované stavby s cíli a úkoly územního plánování se stavební úřad nijak nezabýval.

K tomu odvolací správní orgán sděluje, že stavební úřad se podrobně zabýval souladem stavby s územně plánovací dokumentací. Ve smyslu § 43 odst.3 stavebního zákona (dle kterého *územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem*) pokud je stavba v souladu s územním plánem, nemůže být logicky v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. **Námítka je nedůvodná.**

ad 4.) Souladu stavby s územně plánovací dokumentací je v rozhodnutí věnována pouhá jedna věta: „Záměr je v souladu s funkčním využitím územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, když se dodatečně povolovaný záměr nachází ve funkční ploše OB – čistě obytné, bez kódu míry využití území.“ Z rozhodnutí nelze zjistit, jaké úvahy k této otázce stavební úřad provedl, jaké okolnosti zvažoval a jakým myšlenkovým pochodem dospěl k závěru, že toto strohé tvrzení lze přijmout jako vyhodnocení příslušné podmínky. Odůvodnění naprosto schází.

K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že stavební úřad kromě konstatování souladu s územním plánem v odůvodnění taktéž uvedl celé znění regulativů plochy OB – čistě obytné. V případě posouzení předmětného záměru z hlediska jeho souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn (dále též „ÚP SÚ HMP“), posuzovaný záměr je dle výkresu č.4 ÚP SÚ HMP navržen v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné (bez stanoveného kódu míry využití plochy) - viz.obr.



Dle územního plánu jsou u plochy OB – čistě obytné, hlavním využitím plochy pro bydlení. Přípustným využitím jsou byty v nebytových domech, dále mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, dále drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Jak podmíněně přípustné využití je v územním plánu uvedeno, že pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, **garáže pro osobní automobily**. Dále lze umístit lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, **sportovní zařízení**, zařízení veřejného stravování,

nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Co se týče nepřipustného využití – nepřipustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Stavba obsahuje garáže pro osobní automobily a domácí tělocvičnu (tedy sportovní zařízení), což je způsob využití výslovně uvedený v podmíněně přípustném využití, jak výše uvedeno. **Námítka je nedůvodná.**

ad 5.) Jak definuje závazná část územního plánu v oddíle 1 odst.2 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění, územní plán řeší nejenom funkční využití, ale rovněž uspořádání ploch na území města. Vzhledem k tomu je nutno každý stavební záměr posuzovat nejenom z hlediska oddílu 3) Struktura funkčního využití území uvedené vyhlášky, ale současně z hlediska oddílu 8) Míra využití území a prostorové uspořádání. Dle platného územního plánu hl.m. Prahy se stavba nachází ve stabilizovaném polyfunkčním území čistě obytném (OB). Obsah pojmu „stabilizované území“ je definován v Oddílu 16 Přílohy č.1 závazné části ÚP SÚ hl. m. Prahy REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (dále jen Regulativy): „Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.“ V oddílu 8 „Míra využití území a prostorové uspořádání“ Regulativů se pak pro stabilizované území stanoví: „(3) Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Posouzením souladu záměru s regulativy stabilizovaného území se stavební úřad zjevně vůbec nezabýval. Není tak prokázáno, že podmínka v ust. § 129 odst.3 písm.a) SZ je splněna.

K tomu opět odvolací správní orgán uvádí, že dle oddílu 15 odst. 45 ÚP SÚ HMP je stabilizovaným územím „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.“ Dle pododdílu 7a) odst.3 ÚP SÚ HMP ve stabilizovaném území „není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále „ÚAP HMP“).“

Převážná část zastavitelného území hl. m. Prahy je zařazena v rámci ÚP SÚ HMP do stabilizovaného území, z regulativů pro stabilizované území však nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy staveb stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Při hodnocení přípustnosti konkrétního záměru se proto vždy přihlíží k regulativům pro stabilizované území a posuzuje se, zda záměr z hlediska výškového a objemového řešení (rozsahu stavební činnosti) nevybočuje z parametrů staveb

v daném území, přičemž se nepřihlíží pouze k parametrům sousedních staveb, ale je nutné zohlednit i širší územní souvislosti v rámci urbanistické struktury daného území. Vzhledem k tomu, že není v rámci stabilizovaných ploch stanoven kód míry využití plochy, odvozuje se přípustnost výškových a objemových parametrů záměru od stávající zástavby v rámci urbanistické struktury daného území.

Stavební úřad se otázkou dodatečného povolení stavby ve stabilizovaném území v dostatečné podrobnosti nezabýval, to ale nijak neznehodnocuje samotné rozhodnutí ve věci. Samotná úvaha o přípustnosti stavby z hlediska charakteru území je uvedena níže v reakci na další námitku odvolatelů. **Námitka je nedůvodná.**

ad 6.) Místo stavby se nachází v modernistickém sídlišti Malvazinky. Potřeba náležitého prověření, zda je dodatečně povolovaný záměr v souladu s územním plánem, vystupuje v daném případě o to naléhavěji, že zástavba území byla koncipována jako urbanistický celek. Stávající podoba sídliště Malvazinky vychází z urbanistické studie dostavby území mezi ulicemi Liebknechtova (dnes Peroutkova), Urbanova a Houdova v Praze 5, Košířích, zpracované na základě usnesení rady Národního výboru hl. m. Prahy o změně směrného územního plánu z r.1968, o ucelení bytové zástavby v tomto území. Vypovídá o tom územní rozhodnutí č.j. 14913/69 z 30.12.1969, jehož kopie je připojena v příloze. Součástí územního rozhodnutí je i výkres situace. Pobytová veřejná prostranství v sídlišti jsou volně přístupná. Oplocené plochy se tam nevyskytují s výjimkou areálu Mateřské školy Peroutkova. Sídlíště Malvazinky představuje kompozičně dotvořené území s konkrétním charakterem, daným stávajícími funkcemi a prostorovými vazbami, v němž již desítky let existuje vyjasněná představa dlouhodobého využití. Sídlíště tvoří logický celek. V místě se kromě bytových domů nenacházejí žádné další stavby, se kterými by bylo možno srovnat daný objekt. Nevyskytují se tam ani sklady sezónních potřeb, ani domácí tělocvičny. Nevyskytují se tam žádné nadzemní stavby opatřené oplocením. Nadzemní část dodatečně povolené stavby tak v území představuje nepřirozený a rušivý prvek násilně dosazený mezi dva bytové domy. Nejedná se o dotvoření, ale znehodnocení stávající urbanistické struktury.

Odvolací správní orgán konstatuje, že platí výše uvedené, tedy, že z regulativů pro stabilizované území nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena „stavební uzávěra“, resp. že by v tomto území nebylo umožněno provádět stavební úpravy staveb stávajících (např. nástavby či přístavby) a měnit tak stávající míru využití jejich pozemků, stávající stavby nahrazovat stavbami novými s odlišnými stavebními parametry nebo umisťovat novostavby. Urbanistická studie z r. 1968 není územně plánovací dokumentací a není relevantním dokumentem podle kterého by se v současné době byl závazný při posuzování stavebních záměrů. Nejedná se o územně plánovací podklad dle § 25 stavebního zákona. Rovněž nelze souhlasit s názorem odvolatelů, že důsledkem vydání územního rozhodnutí před 55 lety je faktické vyhlášení stavební uzávěry v určitém území, takový názor nemá oporu v žádném právním předpise. Stavba je situována do lokality 128 Sídlíště Malvazinky, která má heterogenní strukturu zástavby s typickou podlažností 6 (min. 1, max. 10 podlaží). Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití.

Kategorie heterogenní struktura je určena i pro lokality s homogenním uspořádáním, které ale svým charakterem neodpovídají žádnému jinému typu a kombinují různé prostorové principy dohromady. Typicky jde o poválečná sídlíště (na pomezí blokové struktury, zahradního města a modernistické struktury) nebo o soudobé obytné soubory (jejich struktura často reaguje pouze na technokratické hygienické normy a je na pomezí modernistického sídlíště a intenzivního zahradního města).

Součástí lokality je i nedaleká ulice Hillebrantova (cca 170 m vzdušnou čarou od záměru), na jejíž konci je soubor řadových dvoupatrových garáží, využívající k vjezdům výškové rozdíly terénu. Stavba není v rozporu s výše uvedeným typem zástavby. Stavby dvoupatrových garáží se v území vyskytují. Námitka je nedůvodná

Jen pro úplnost odvolací správní orgán uvádí, že k odvolání se také vyjádřil také stavebník, který k bodu 6 zejména uvedl, že odkazování se na územní rozhodnutí z roku 1969 je naprosto mimo realitu roku 2024. Na plánu, který je součástí odvolání ulice Holátova ještě ani neexistuje. Tím pádem ani přístup do garáží, které užívají odvolatelé. Významná část pozemků mezi ulicemi Hoškova a Česká je „poddolována a podkopána“ masivními podzemními garážemi sloužícími nástavbám na činžovních domech v ulici Česká. Tyto stavby byly vybudovány až po předmětné stavbě, prostor v jejich okolí je zcela bez údržby, což odvolatelům nevadí. Předmětná stavba má od samotného počátku profesionálně vytvořenou zelenou střechu, do které stavebník investoval nemalé prostředky, neboť chtěl do území vložit kvalitní zahradní prvek. Pozemek, který vlastním byl totiž převážně pokryt náletovými dřevinami, které ohrožovaly parkující vozidla. Další ironií je fakt, že předmětná stavba garáží vylepšila vjezd do garáže odvolatele Ing. Šímy (vjezd do garáží stavebníka neumožňuje vozidlům, aby stály naproti garážím pana Ing. Šímy, zatímco vlastníci jiných garáží v ulici Holátova musí brát ohled na parkování automobilů u protilehlé stěny a mají horší nájezd do svých garáží).

ad 7.) Nedostatečné a vadné je rovněž vyhodnocení, zda záměr splňuje podmínku v § 129 odst.3 písm. c) SZ stanovící, že dodatečně povolovaná stavba nesmí být v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu. Obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze se stanovují Pražskými stavebními předpisy (dále jen PSP). Ust. § 20 odst.1 ukládá: „Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.“ Stavební úřad se s tímto požadavkem vypořádal lakonickým konstatováním: „§ 20: Navrhovaná stavba svým umístěním, výškou a objemem odpovídá charakteru stabilizovaného území OB - čistě obytné, ve kterém jsou stavby individuální garáže běžné.“ Konstatování, že ve stabilizovaném území jsou stavby individuálních garáží běžné, ještě neznamená, že v něm lze kdekoli umístit jakoukoliv stavbu garáže. Nepředstavuje odpověď na otázku, zda předmětný záměr je v souladu s charakterem území. Ani v případě této podmínky nelze z rozhodnutí zjistit, jaké úvahy stavební úřad provedl, jaké okolnosti zvažoval a jakým myšlenkovým pochodem dospěl k závěru, že předmětný záměr odpovídá charakteru území. V daném území se garáže vyskytují. Jedná se o jednotlivé garáže v přízemním podlaží bytových domů a hromadné podzemní garáže vybudované dodatečně společně s nástavbami na domech č.p. 1110, 1111, 1113 a č.p. 1112. Nevyskytují se tam však garáže v kombinaci s nadzemními nástavbami. Hodnocení stavebního úřadu nerespektuje jednu z hlavních zásadu PSP. Ta praví, že stavbu je vždy nutné posuzovat jako součást města, nikoli jako samostatnou entitu vytrženou z kontextu. Jestliže podzemní garáže lze v daném místě označit za součást města, pak nadzemní nástavbu na garážích nikoliv. Vazba na okolí a respekt k němu tam naprosto schází. Stavebním úřadem předložený závěr, že záměr je v souladu s PSP, je nesprávný.

Odvolací správní orgán souhlasí s argumentací odvolatelů, že stavební úřad se s posouzením souladu stavby s § 20 PSP vypořádal velmi (povrchně) stručně (což zjevně souvisí s tím, že žádná námitka stran rozporu stavby s § 20 PSP nebyla v průběhu řízení účastníky uplatněna). To však neznamená, že se neměl touto otázkou zabývat. Ovšem argumentace odvolatelů (shrnuto – garáže podobných parametrů se v okolí nevyskytují, tudíž je stavba v rozporu s charakterem území) je nepřesvědčivá. V aktualizovaném odůvodnění PSP z roku 2022 autoři k § 20 odst. 1 uvádějí: Základní pravidlo uvádí, že při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území. Klíčový je zejména vztah staveb k veřejným prostranstvím, výškové uspořádání zástavby, půdorysné a hmotové členění. Ustanovení nepředepisuje nové zástavbě

kopírovat stávající, ale adekvátně na ni svými parametry reagovat. V odůvodněných případech je tak možné novou zástavbou charakter prostředí upravovat, pokud nová zástavba zvyšuje kvalitu prostředí jako celku.

Otázkou je, jaké „okolí“ si odvolatelé představují. Jak je uvedeno v předchozí námitce, garáže v posuzované lokalitě jsou realizovány v ulici Hillebrantova, jsou vzhledem k rozdílným výškám terénu dvojpodlažní. Do každého podlaží se zajíždí jinou komunikací. Výšková regulace je v souladu s § 25 PSP, stavba je jednoznačně nižší než okolní bytová zástavba. Stavba je umístěna na uliční čáře, což je pro danou lokalitu typické např. č.p. 1091, 1092, 1075, 1069, 1068, 1067 a další. **Námitka je částečně důvodná.**

ad 8.) Rozhodnutím aprobovaná realizace stavby uprostřed modernistického sídliště, která s jeho koncepcí nijak neladí a do jeho charakteru nezapadá, vytváří precedent, který může vyústit v naprostou destrukci městského prostředí v lokalitě. Sídliště Malvazinky podobně jako řada dalších sídlišť, která vznikla v 2. polovině 20. století před rokem 1989, je stíženo problémem fragmentované majetkoprávní struktury. Část pozemků veřejného prostoru sídliště se v důsledku restituce a nekoncepčního rozprodeje dostala do soukromého vlastnictví. Soukromí vlastníci pozemků pak neřídka přicházejí s představami o zastavění pozemků, které nejsou v souladu s urbanistickou koncepcí sídliště, a neváhají svůj soukromý zájem prosazovat všemi způsoby. Předmětný záměr je názorným příkladem. Pokud stavební úřad jako správce území v jednom případě podlehe a povolí stavbu, která odporuje veřejnému zájmu vyjádřenému územním plánem a PSP, pak bude obtížně zamítat žádosti o povolení dalších podobných staveb. Vyplývá to z toho, že správní řád správnímu orgánu ukládá dbát na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Představa, že uprostřed modernistického sídliště vyrostou další sklady sezónních potřeb, domácí tělocvičny nebo jiné stavby podle zálib majitele pozemku, pak nemusí být jenom katastrofickou vizí, ale může se stát realitou.

K tomuto odvolací správní orgán sděluje, že se nejedná o námitku ale obecnou úvahu, jak by měli postupovat správní orgány při posuzování stavebního záměru ve stabilizovaném území. Dále odvolací správní orgán odkazuje, že platí, jak je výše uvedeno, že z označení určitého území za stabilizované nevyplývá, že by v tomto území byla vyhlášena tzv. stavební uzávěra. **Námitka je nedůvodná.**

ad 9.) V úvodním odstavci odůvodnění rozhodnutí stavební úřad uvádí: „Stavebník zahájil stavbu na základě opatření stavebního úřadu - souhlas s provedením ohlášené stavby ze dne 14.1.2009 č.j.: Výs.Koš.p.1479/63-5024/08-Še, který byl následně podle ustanovení § 156 odst.2 správního řádu, zrušen. Tím se stavebník dostal do pozice „černého stavebníka“ neboť ztratil právo k provedení stavby. Geneze předchozího stavu je podrobně popsána v souhrnné technické zprávě na str. č. 7 a 8.“ Odvolatelé nepovažují za potřebné stavebnímu úřadu rozmlouvat sebekritický přístup, nemohou ale souhlasit se snahou vyvolat dojem, že se stavebník do pozice „černého stavebníka“ dostal nezaviněně. V souvislosti s posuzováním, zda jsou splněny požadavky v ust. § 129 odst.3 stavebního zákona, je namístě připomenout následující skutečnosti, o kterých se „geneze předchozího stavu“ nezmiňuje:

- Předmětem výše zmíněného souhlasu s provedením ohlášené stavby ze dne 14.1.2009 č.j.: Výs.Koš.p.1479/63-5024/08-Še byla pouze a jenom stavba garáže s 1 podzemním podlažím.
- Po zrušení souhlasu vydal stavební úřad rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j.Výs.Koš.p. 1479/173-4846/09-Še-R ze dne 19.3.2010, jehož předmětem již byla stavba garáže se skladem sezónních potřeb ve druhém podlaží.
- Odbor stavební MHMP opatřením sp.zn. S-MHMP 621757/201G/OST/So/Sv z 31.8.2010 požádal stavební úřad, aby dle § 134 odst.4 stavebního zákona vyzval stavebníka k bezodkladnému zastavení

stavby, je-li dosud realizována, neboť stavba je, anebo byla, na základě uvedeného odvolání prováděna bez pravomocného povolení. Opatření bylo rovněž adresováno zmocněnci stavebníka Ing. arch. Gorazdu Balejčkovi. Stavebník si tedy nejpozději začátkem září 2010 musel být vědom, že stavbu provádí bez pravomocného povolení.

- Nástavba v druhém podlaží v září 2010 ještě nebyla vybudována.
- Stavebník však upozornění, že stavbu provádí bez pravomocného povolení, naprosto ignoroval a pokračoval ve stavební činnosti.
- Nástavba byla stavebně dokončena v listopadu 2010.
- Sdělením č.j. OSU.Koš.p.1479/173-50658/2010-Še-oznll. ze dne 14.1.2010 ÚMČ Praha 5, odbor stavební úřad, oznamuje, že dodatečné povolení stavby č.j. Výs.Koš.p.1479/173-4846/09-Še-R ze dne 19.3.2010 nenabýlo právní moci.
- Při kontrolní prohlídce dne 11.11.2010 konané na základu výzvy Stavebního odboru MHMP pod č.j. S-MHMP 621757/2010/OST/So/Sv ze dne 31.8.2010, stavební úřad zjistil následující stav: „Stavba je až na vnitřní dokončovací práce dokončena, včetně zelené střechy. Vnitřní točité schodiště nebylo zrealizováno, vstup do horního podlaží je řešen zvenčí, z pravé strany. Horní hrana atiky a zelené střechy je cca 30 cm nad úrovní, která byla vyznačena v ověřené projektové dokumentaci.“

Je tedy zjevné, že stavebník pozice „černého stavebníka“ využil a díky prodlevě v konání prvoinstančního stavebního úřadu dobudoval k černé stavbě ještě jedno patro. Je současně zřejmé, že stavebník nemůže unést důkazní břemeno k prokázání, že jednal v dobré víře.

K tomuto odvolací správní organ uvádí, že otázka, zda stavebník provádí stavbu v tzv. dobré víře či nikoliv, může mít vliv na případnou sankci za porušení stavebních předpisů, nikoliv na výsledek řízení o dodatečném povolení stavby. Námitka nedůvodná

Jenom pro dokreslení odvolací správní orgán sděluje, že v dobré víře jedná ten, kdo je důvodně přesvědčen o oprávněnosti svého jednání. Můžeme rozlišovat mezi dobrou vírou objektivní a subjektivní. Objektivní dobrá víra se označuje jako poctivost a představuje obecné morální zásady – maximy chování člověka. Platí, že každý je povinen jednat poctivě a ten, kdo poctivě nejedná, nesmí těžit ze svého nepoctivého jednání. Subjektivní dobrá víra představuje psychický stav člověka, ve kterém je přesvědčen o tom, že jeho jednání je založeno na oprávněném důvodu. Soukromé právo uplatňuje presumpci jednání v dobré víře, což znamená, že se předpokládá, že každý, kdo jedná určitým způsobem, jedná v dobré víře. Kdo by tvrdil opak, je povinen jej prokázat.

Pro úplnost odvolací správní orgán dodává, že k odvolání se také vyjádřil stavebník, který k bodu 9 mimo jiné uvedl, že tvrzení odvolatelů, že stavebník si nejpozději začátkem září 2010 musel být vědom, že stavbu provádí bez stavebního povolení, je spekulativní a účelové a nezakládá se na pravdě. Je připraven prokázat u soudu, že v žádném okamžiku neporušil platné zákony ČR. Je schopen doložit, kdy byla realizována stavba ocelové konstrukce, kdy byla realizována instalace profesionální zelené střechy a kdy oznámil úřadu nutné udržovací práce, které zamezí možným škodám a ochrání již realizované konstrukce. Fotografie odvolatelů ukazuje pouze konečný stav po řádně ohlášených pracích dohledatelných ve spise.

ad 10.) V ust. § 129 odst. (3) SZ se stanoví, že v řízení o dodatečném povolení stavby je místní ohledání povinné. V rozhodnutí se uvádí, že stavební úřad provedl ohledání na místě stavby dne 21.9.2023. Stavební úřad však o tomto úkonu nevyrozuměl účastníky řízení a neumožnil jim, aby se místního ohledání zúčastnili. Stavební úřad se tím dopustil zásadního procesního pochybení, když odvolatele při neznalosti skutečného provedení stavby zbavil možnosti proti stavbě účinně brojit k ochraně svých práv. Tato odvolatelova námitka má oporu v rozhodnutí krajského soudu v Plzni č.j. 57 A 9/2013 ze dne 28.2.2014. Kasační stížnost proti tomuto rozhodnutí projednal Nejvyšší správní soud a rozhodnutím č.j. 2 As 69/2014–

57 ze dne 20.11.2014, ji zamítl. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu se uvádí: „[13] K druhému zrušovacímu důvodu Nejvyšší správní soud uvádí, že argumentaci stěžovatele v otázce přítomnosti účastníků řízení při ohledání na místě, resp. v možnosti jejich vstupu na pozemek osoby zúčastněné na řízení bez jejího souhlasu, neshledává příliš přesvědčivou. Se stěžovatelem lze sice souhlasit v tom, že ze samotného znění § 172 stavebního zákona, resp. z jeho gramatického výkladu, skutečně nevyplývá, že by účastníci řízení měli být na pozemku osoby zúčastněné na řízení při ohledání její stavby přítomni. Tuto situaci je však třeba posuzovat v širším kontextu, daném základními principy správního řízení. Z nich mimo jiné plyne, že všichni účastníci správního řízení mají právo osobně se dokazování zúčastnit. Z § 51 odst.2 vyplývá povinnost správního orgánu provádět důkazy pouze za předpokladu, že poskytne účastníku řízení možnost být přítomen jejich provádění. I ve správním řízení se pak uplatní ústavně zaručené právo účastníka řízení vyjádřit se ke všem prováděným důkazům ve smyslu čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jedním z účelů ústního jednání spojeného s ohledáním na místě je přispět ke zjištění stavu věci bez důvodných pochybností (§ 3 správního řádu). Z judikatury Nejvyššího správního soudu pak vyplývá, že ohledání je jeden z nejbezpečnějších důkazů umožňujících správnímu orgánu, aby si mohl na základě vlastního pozorování a přímého srovnání zjištěných skutečností s výsledky dosavadního šetření učinit potřebné závěry pro rozhodnutí (důležitost ohledání jako důkazního prostředku lze v nyní posuzované věci spatřovat i v tom, že ohledání na místě je v řízení o dodatečném povolení stavby povinné), a účastníci řízení musí být k ohledání přizváni, mají právo klást otázky svědkům, popř. znalcům, jsou-li přítomni (viz rozsudek ze dne 15.9.2005, č.j. 5 As 38/2004 - 74; všechna v tomto rozsudku citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná z www.nssoud.cz). Ustanovení § 54 správního řádu umožňuje správnímu orgánu uložit povinnost strpět ohledání věci mimo jiné uživateli věci a za předpokladu dodržení zákonných podmínek pro využití tohoto institutu se uplatní i ve střetu s nedotknutelností obydlí garantovanému čl. 12 Listiny základních práv a svobod (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2010, č. j. 8 As 42/2009–242). Správní řád také zná prostředky pro zajištění účelu a průběhu řízení (srov. § 58 a násl. správního řádu).“ Dalšího procesního pochybení se stavební úřad dopustil tím, že místní ohledání provedl v přerušeném řízení před tím, než účastníkům řízení oznámil, že řízení pokračuje. Fotografie připojená k protokolu z místního ohledání zachycuje pouze prostor 1.NP. Otázkou je, proč se pověřená osoba při místním ohledání vyhnula ověření a zdokumentování provedení 1.PP.

K tomuto odvolací správní orgán sděluje, že jak je výše uvedeno, dne 21.9.2023 stavební **úřad provedl kontrolní prohlídku stavby, a to pouze za účasti stavebníka**. Opatřením ze dne 10.10.2023 stavební úřad oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby (které chybně nazval „oznámení pokračování řízení o dodatečném povolení stavby“), neboť v daném případě řízení o žádosti z roku 2017 nebylo oznámeno, upustil od ohledání na místě a ústního jednání a stanovil lhůtu 20 dnů pro podání námitek.

Podle § 129 odst.2 stavebního zákona, ve znění platném ke dni podání žádosti o dodatečné povolení stavby (první 2.12.2013 a druhá 9.3.2017) „stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; **ohledání na místě je povinné**. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené

v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.“

Ze zápisu z kontrolní prohlídky ze dne 21.9.2023 vyplývá, že je stavba dokončena a její rozsah odpovídá předložené projektové dokumentaci. Je zcela nepochybně chybou řízení, že místní šetření nebylo součástí zahájeného řízení (povinného ohledání).

Toto odůvodnění odvolací správní orgán opírá i o rozsudek **NSS č. 7 As 323/2023–47** ze dne 21.5.2025 ve kterém se mimo jiné uvádí, že: „Podle § 133 odst. 1 stavebního zákona kontrolní prohlídku rozestavěné stavby provádí stavební úřad ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby; může provést kontrolní prohlídku též u nařízených udržovacích prací, u odstraňované stavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.“

„V dříve již zmíněném rozsudku č. j. 2 As 69/2014-57 Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost směřující proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 2. 2014, č. j. 57 A 9/2013-66, jenž byl posléze schválen k publikaci pod č. 3190/2015 Sb. NSS s právní větou, podle níž ustanovení § 172 stavebního zákona upravující vstupy na pozemky a do staveb nevylučuje účastníky řízení z možnosti být přítomni ohledání na místě samém. Předmětem posouzení přitom bylo právě rozhodnutí ve věci dodatečného povolení terénních úprav (nikoliv rozhodnutí o odstranění stavby, jak tvrdí žalovaný). Nejvyšší správní soud v bodě 13 rozsudku č. j. 2 As 69/2014-57 k tomu doplnil závěr, že v kontextu základních zásad správního řízení z § 51 odst. 2 správního řádu „vyplývá povinnost správního orgánu provádět důkazy pouze za předpokladu, že poskytne účastníku řízení možnost být přítomen jejich provádění. I ve správním řízení se pak uplatní ústavně zaručené právo účastníka řízení vyjádřit se ke všem prováděným důkazům ve smyslu čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Jedním z účelů ústního jednání spojeného s ohledáním na místě je přispět ke zjištění stavu věci bez důvodných pochybností (§ 3 správního řádu). Z judikatury Nejvyššího správního soudu pak vyplývá, že ohledání je jeden z nejbezpečnějších důkazů umožňujících správnímu orgánu, aby si mohl na základě vlastního pozorování a přímého srovnání zjištěných skutečností s výsledky dosavadního šetření učinit potřebné závěry pro rozhodnutí (důležitost ohledání jako důkazního prostředku lze v nyní posuzované věci spatřovat i v tom, že ohledání na místě je v řízení o dodatečném povolení stavby povinné), a účastníci řízení musí být k ohledání přizváni, mají právo klást otázky svědkům, popř. znalcům, jsou-li přítomni (viz rozsudek ze dne 15. 9. 2005, č. j. 5 As 38/2004-74; všechna v tomto rozsudku citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná z www.nssoud.cz). Ustanovení § 54 správního řádu umožňuje správnímu orgánu uložit povinnost strpět ohledání věci mimo jiné uživateli věci a za předpokladu dodržení zákonných podmínek pro využití tohoto institutu se uplatní i ve střetu s nedotknutelností obydlí garantovanému čl. 12 Listiny základních práv a svobod (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2010, č. j. 8 As 42/2009-242). Správní řád také zná prostředky pro zajištění účelu a průběhu řízení (srov. § 58 a násl. správního řádu).“

Tento výklad § 129 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 51 odst. 2 správního řádu je v judikatuře Nejvyššího správního soudu ustálený. Uplatní se dokonce i pro ohledání stavby v řízení o odstranění stavby (rozsudek č. j. 5 As 93/2018-32, body 20-24) nebo v řízení o vydání společného povolení (rozsudek ze dne 26. 4. 2017, č. j. 6 As 339/2016-26, bod 20). Důsledkem pochybení znemožňujícího přítomnost účastníka řízení (sousedu posuzované stavby) na ohledání stavby je dokonce prolomení koncentrace námitek podle stavebního zákona, jestliže účastníci byli v důsledku nesprávného postupu stavebního úřadu omezeni v možnosti vznášet námitky. Námitka je důvodná.

ad 11.) Opatřením č.j. MC05 220678/2023 ze dne 10.10.2023 oznámil stavební úřad pokračování řízení o dodatečném povolení stavby s označením „Stavba garáže s domácí tělocvičnou“, ulice Holátova, Praha 5

na pozemku č.parc. 1479/63, 1479/83, 1479/84, 1479/173, 1479/185, k.ú. Košíře. Odvolatelé ve vyjádření ze dne 5.11.2023 vznesli námitku, že rozsah stavby projednávané v řízení o dodatečném povolení stavby není totožný s rozsahem stavby uvedeným v řízení o odstranění stavby zahájeným opatřením č.j. Výs.Koš.p.1479/173-2710/09-Še-ozn ze dne 13.10.2009. V případě řízení o dodatečném povolení stavby není jeho předmět vymezen pouze a jenom žádostí stavebníka. Stavební úřad k námitce uvedl: „Řízení o odstranění stavby zahájené z moci úřední a návrhové řízení o dodatečném povolení jsou samostatná správní řízení, byť spolu úzce souvisejí. Předmětem řízení o odstranění stavby je stavba garáže o 2 podlažích pro parkování osobních vozidel a skladem sezónních potřeb, přičemž předmětem řízení o dodatečném povolení je taktéž stavba garáže o 2 podlažích pro parkování osobních vozidel a domácí tělocvičnou. Stavební úřad má za to, že změna funkce částí stavby nemění předměty řízení, když stavba nemění např. svoji podlažnost a v případě nařízení odstranění by bylo nařízeno odstranění celé stavby ve smyslu její konstrukce, nikoli dílčí funkce.“ Odvolatelé nesouhlasí se způsobem, jakým se stavební úřad k námitce postavil. Z rozhodnutí je přitom naprosto zřejmé, že stavební úřad dodatečně povolil stavbu včetně stavebních objektů, které nejsou předmětem řízení o odstranění stavby a které mají být dodatečně realizovány kvůli změně funkce ze skladovacího prostoru na domácí tělocvičnu (pobytovou místnost) se skladem, kuchyňkou a WC, včetně přípojek vody, kanalizace a elektro. Kritizovaný postup přitom již stavební úřad v minulosti ve věci jednou použil. Opatřením č.j.Výs.Koš.p. 1479/173-2710/09-Še-Ozn oznámil zahájení řízení o odstranění stavby garáže o třech stáních v jednom podzemním podlaží, aby pak opatřením č.j.Výs.Koš.p. 1479/173-4846/09- Še-R ze dne 19.3.2010 dodatečně povolil stavbu garáže se 2 podlažími. Ve druhém podlaží sklad sezónních potřeb. Tento postup přitom lze označit, kromě mnoha opakovaných žádostí stavebníka o přerušení řízení, za jednu z příčin vleklého řízení o odstranění stavby a jejím dodatečným povolením.

Odvolací správní organ k tomu sděluje, že z dikce § 129 odst.2 stavebního zákona (citace v předchozím bodě) nelze dovodit, že předmět řízení o dodatečném povolení stavby musí být zcela totožný s předmětem řízení o odstranění stavby. Pokud se vlastník stavby rozhodne, že chce část stavby užívat k jinému účelu (aniž by tím zásadně měnil rozsah stavby nebo její celkový charakter), než jaký původně zamýšlel, pak je logické (a v souladu s principem hospodárnosti), aby požádal o dodatečné povolení stavby s aktuálním účelem užívání. Možnosti účastníků efektivně hájit svá práva a právem chráněné zájmy tímto postupem nejsou nijak dotčeny. **Námitka je nedůvodná.**

ad 12.) Odvolatelé ve vyjádření ze dne 5.11.2023 vznesli námitku, že souhrnná technická zpráva obsahuje nesprávné a nepravdivé údaje: „Tvzení, že všechny úpravy proti původnímu projektu byly provedeny na vlastním pozemku investora, je nesprávné. Projektant zamlčel, že záporová stěna byla zakotvena pomocí zemních kotev. Ve směru k ulici Hoškova zemní kotvy prakticky celou délkou zasahují do pozemku parc.č. 1479/83 pod touto ulicí. Vrty pro zemní kotvy narušily ochranné pásmo kanalizačního řadu, který vede v blízkosti hranice s pozemkem stavby parc.č. 1479/63. Provedení zemních kotev dokumentují fotografie pořízené mezi 30.6. a 8.7.2009.“ Stavební úřad tuto námitku v rozhodnutí sice zmínil, ale věcně se jí nezabýval: „Stavební úřad k námitkám/požadavkům uvádí, že není zřejmé, jakým způsobem jsou účastníci dotčeni na svých spoluvlastnických právech k sousednímu pozemku a stavby na něm ve vztahu k uplatněným námitkám. Pozemky dotčené stavbou ani kanalizační řad nejsou ve vlastnictví účastníků řízení. Dotčené pozemky jsou smluvně zajištěny v souladu s požadavky stavebního zákona, platného k datu podání žádosti o dodatečné povolení stavby. K žádosti byla doložena aktualizovaná stanoviska dotčených orgánů a vlastníků, popř. provozovatelů sítí technického vybavení.“ Odvolatelé s touto reakcí nejsou srozuměni. Odvolatelé mají pochopení, že s ohledem na dlouhou a spleťtou historii daného případu nemusí pověřená úřední osoba, která se případem nezabývala od jeho počátku, disponovat znalostí stavby a spisu do všech podrobností a uvědomovat si všechny souvislosti. Je však znepokojující, že stavební úřad nevěnuje pozornost připomenutí relevantní skutečností, která je zdokumentována ve spisu a kterou stejný stavební úřad již na samém počátku záměru řešil v opatření č.j. Výs.Koš.p.1479/63-4790/06-Še-R ze dne

18.7.2008. Měl by se jí tudíž zabývat sám z úřední povinnosti. Tento přístup stavebního úřadu nemůže vést ke zjištění stavu, o kterém nejsou důvodné pochybnosti. Odvolatelé namítají, že postup stavebního úřadu je v rozporu s principy dobré správy a s požadavky, které jsou na činnost správního úřadu kladeny správním řádem.

Odvolací správní organ udání, že argumentace stavebního úřadu, že kotvením záporové stěny, která se nachází z hlediska odvolatelů u protilehlé části stavby, nemůžou být nijak dotčena jejich práva, je sice logická a v zásadě správná. Nicméně stavební úřad ohledně prokázání zásahu stavby do cizího pozemku uvedl pouze obecnou proklamaci, že „dotčené pozemky jsou smluvně zajištěny“.

Dle Souhrnné technické zprávy, část B.2.6 Základní charakteristika objektů a) stavební řešení:

Mechanická odolnost a stabilita.

Objekt je ze statického hlediska možno nahlížet jako na smíšený konstrukční systém. Spodní podlaží je tvořeno monolitickou ocelo-betonovou krabicí odlitou do systémového bednění.

Horní podlaží je tvořeno ocelovou rámovou konstrukcí spřaženou s ocelo-betonovou stropní deskou. Podrobnosti řešení a statický výpočet jsou obsahem samostatné statické části a nejsou předmětem PD. Výkop stavby byl při realizaci zabezpečen záporovou stěnou, původně vyprojektované zabezpečení svahu pomocí zemních hřebíků nebylo realizováno.

Záporová stěna je tvořena vrtanými mikrozáporami (ocelový profil HEB 100/5000 mm) a výdřevou z dřevěných fošen tl. 50 mm. Záporová stěna byla dimenzována jako dočasná (projektovaná životnost 2 roky), stálé zabezpečení stability svahu pod ulicí Hoškovou je zabezpečeno opěrnou zdí z monolitického ocelo-betonu tl. 300 mm. Její realizací byla zásadním způsobem zlepšena stabilita podloží pod komunikací (Hoškova) a zastaveno její sedání, (viz. statické posouzení).

V části dokumentace D.1.2. Stavebně konstrukční část, bodě 3, je uvedeno:

Předmět dokumentace

Předmětem této dokumentace jsou nosné konstrukce garáže s nástavbou patra pro využití jako domácí tělocvična a sklad. Konstrukce podle původní dokumentace nejsou znovu dokládány, nutno využít původní projekt. Jsou pouze popsány a posouzeny změny oproti původnímu projektu. Pro kontext jsou v této zprávě citovány části textů z původního projektu.

Jsou popsány kompletní konstrukce celého objektu, bez ohledu na dobu jejího návrhu 6.2. založení, 6.3. suterénní konstrukce, 6.4. konstrukce přízemí....

Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o dokumentaci pro dodatečné povolení stavby garáže (1.PP) se sklady a domácí tělocvičnou se zázemím (1.NP). Oproti současnému stavu dojde k úpravě dispozic a změně původně zamýšleného využití stavby (viz. zakreslené stavební úpravy). Předmětem řízení a povolení je celá stavba.

O povolení stavby se stavebník snaží již od r. 2009. V různých časových obdobích měla stavba řádné povolení a byla započata její realizace. 14.1.2009 – 20.8.2009 (souhlas s ohlášením stavby), 16.4.20210 – 14.10.2010. Za uvedená období, kdy stavba měla řádná povolení cca 13 měsíců, bylo možné stavbu do stavu, ve kterém je realizovat. Vzhledem k různým vadám povolení stavby, byla tato vždy nadřízenými orgány zrušena.

Projektová dokumentace pro společné povolení (rozsahem odpovídá projednávanému dodatečnému podvolení) musí vždy obsahovat části A až D. Rozsah jednotlivých částí a položek dokumentace musí odpovídat druhu a významu stavby, charakteru navrhované změny v území, podmínkám v území, umístění stavby účelu užívání, době trvání stavby (§ 6a vyhl.č. 499/2006 Sb.). STR MHMP konstatuje, že projektová

dokumentace obsahuje A – průvodní zprávu, B – Souhrnnou technickou zprávu, C – situační výkresy, D – dokumentaci objektů.

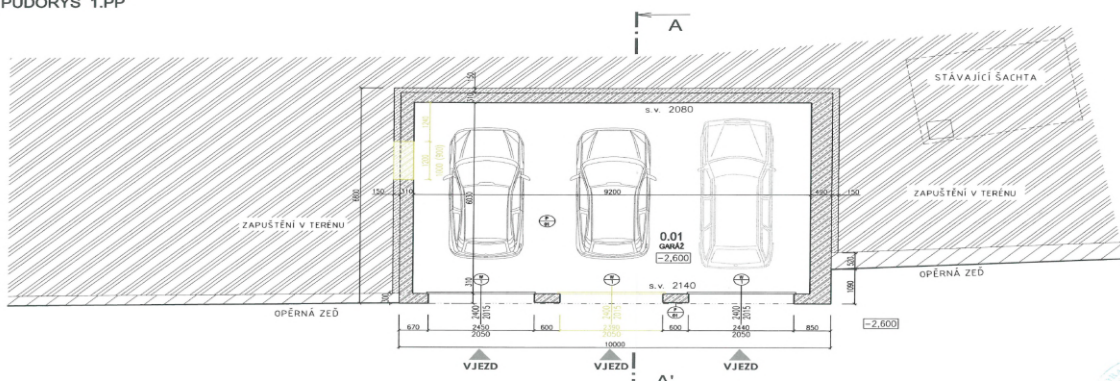
Projektová dokumentace toto kritérium splňuje. Dokumentace je zpracována oprávněnou autorizovanou osobou v rozsahu odpovídajícím jejímu druhu, významu a umístění. **Námítka nedůvodná.**

ad. 13.) Stavební úřad v rozhodnutí uvádí, že dodatečně povolovaná stavba v 1.PP obsahuje stání pro tři osobní automobily. Projektová dokumentace přitom naprosto jasně uvádí, že v 1.PP mají být pouze 2 stání. Namísto dosavadního třetího stání má být zřízena kotelna a vnitřní schodiště do 1.NP. Přestože řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno podáním žádostí dne 9.3.2017, tedy téměř před sedmi lety, stavební úřad se s projektovou dokumentací zjevně nestačil seznámit do té míry, aby byl schopen uvést v rozhodnutí o dodatečném povolení stavby přesný popis povolované stavby.

K tomu je nutno uvést, že dle Souhrnné technické zprávy (str.21): V prvním podzemní podlaží bude parkování pro 2 osobní automobily, vstup pro pěší do objektu, sklad a schodiště vedoucí do 1.NP – toto je součástí nových úprav objektu. Současný stav objektu je 3 parkovací stání a nedokončený volný prostor v 1.NP – úpravou bude dotčen i vstup do objektu kdy z jižní strany budou uzavřeny – realizace sendvičové konstrukce dle stávajícího systému dveře do horního patra a do východní strany pak vytvořen otvor okna a vstupu na horní terasu pozemku – východní. Tento popis odpovídá i výkresům:

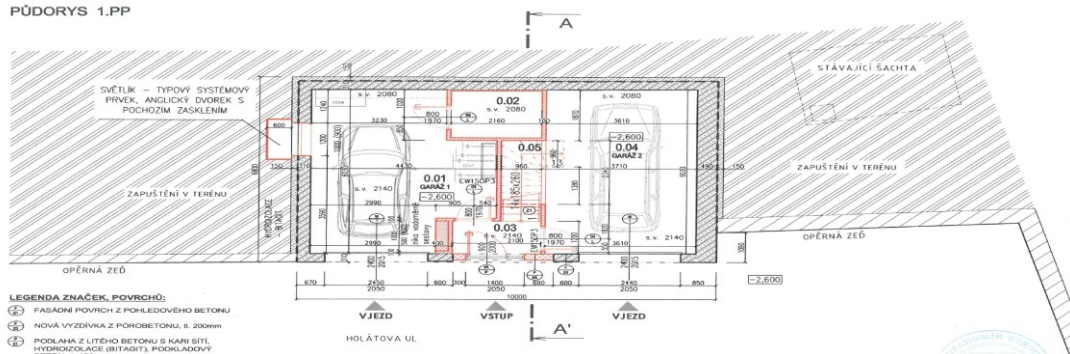
Stav:

PŮDORYS 1.PP



Návrh:

PŮDORYS 1.PP



Z uvedeného je tedy patrné, že údaje uvedené ve výroku rozhodnutí, že v 1.PP se dodatečně povolují stání pro tři osobní automobily, jsou v rozporu se žádostí. **Tato část námítky je důvodná.**

ad 14.) Rovněž v rozhodnutí uvedená klasifikace druhu a účelu stavby jako garáže je zjevně nesprávná, účelová a zavádějící. Garáž je pouze částí stavby a zabírá pouze jedno ze dvou podlaží stavby. Nebo je snad vytápěná domácí tělocvična s WC, kuchyňkou a skladem podmnožinou garáže?

K tomuto odvolací správní orgán sděluje, že pro posouzení druhu navržené stavby je rozhodující skutečný charakter stavby, a nikoliv její označení v projektové dokumentaci či v dalších dokumentech (což v minulosti opakovaně judikovaly soudy – např. NSS v rozsudku č.j. 8 As 33/2012-48 ze dne 29.3.2013). Z žádosti je patrné, že 1 podlaží má být užíváno jako garáž, 1 podlaží jako domácí tělocvična. Totéž je patrné i z výroku. Název „garáž s tělocvičnou“ tedy není nijak matoucí a dostatečným způsobem označuje předmět řízení. **Námítka je nedůvodná.**

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání **je důvodné**. Správní orgán je povinen se důkladně zabývat námitkami odvolatelů i závěry odvolacího správního orgánu a řádně je ve svém rozhodnutí zdůvodnit. Zejména se bude zabývat tím, zda byla splněna lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení, a to v kontextu rozsudku NSS ze dne 21.10.2020, 9 As 207/2020-32, tj. zda v pořadí druhou žádost lze považovat za žádost o vydání nového rozhodnutí.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně do vlastních rukou:

1. Martin Dobeš, **IDDS: pc75gsw**, trvalý pobyt: Kováků č.p. 1811/12, 150 00 Praha 5 – Smíchov
2. Alžběta Hobstová, Urbanova č.p. 1067/4, Praha 5 – Košíře, 158 00 Praha 58
3. Martin Jareš, náměstí Josefa Machka č.p. 888/15, Praha 5 – Košíře, 158 00 Praha 58
4. Iva Mzyková, Urbanova č.p. 1067/4, Praha 5 – Košíře, 158 00 Praha 58
5. Ing. Jan Šíma, Urbanova č.p. 1067/4, Praha 5 – Košíře, 158 00 Praha 58

II. ostatní:

6. Ing. Evžen Homola, Karlovarská č.p. 140, 357 35 Chodov u Karlových Var 1
7. Marcela Homolová, Karlovarská č.p. 140, 357 35 Chodov u Karlových Var 1
8. A + S, s.r.o., **IDDS: 3e7iips**
sídlo: Úvoz č.p. 977/18, Staré Brno, 602 00 Brno 2
9. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, **IDDS: c2zmahu**

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

10. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

11. Komerční banka, a.s., **IDDS: 4ktes4w**

sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

12. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město, osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc. č. 1479/66, 1479/73, 1479/78, 1479/79, 1479/111, 1479/184, 1479/80 a 1479/81 v k.ú. Košíře, a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám Praha, Košíře č.p. 1068, č.p. 1068, č.p. 1091 a č.p. 1092

13. PREdistribuce, a.s., **IDDS: vgsfsr3**

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

14. Stará plynárna, s.r.o., **IDDS: 526jbse**

sídlo: Freyova č.p. 82/27, 190 00 Praha 9-Vysočany

15. Úřad městské části Praha 5, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: parc. č. 1479/66, 1479/73, 1479/78, 1479/79, 1479/111, 1479/184, 1479/80 a 1479/81 v k.ú. Košíře, a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám Praha, Košíře č.p. 1068, č.p. 1068, č.p. 1091 a č.p. 1092

16. Veolia Energie Praha, a.s., **IDDS: y7vt83i**

sídlo: Na Florenci č.p. 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město

17. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, **IDDS: yctbyzq**

sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5 – Smíchov + spis

III. na vědomí:

18. MHMP STR – spis