



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 254996/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1046903/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 6/0
Datum:
24.3.2026

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 podala

Městská část Praha 8, zastoupená místostarostou městské části, Ing. Tomášem Hřebíkem, Ph.D., se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8,

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti A Operations, s.r.o., IČO 09290648, se sídlem Holečkova 366/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby pod **č.j. MCP8 428868/2025, spis.zn. MCP8 353450/2024/OV.Syn ze dne 8.7.2025**, jehož předmětem je dodatečné povolení stavby:

"Stavební úpravy a změna užívání objektu občanské vybavenosti na objekt krátkodobého ubytování"

Praha 8, Karlín č.p. 632, Šaldova 7a

na pozemcích parc. č. 454/1 a 454/2 v katastrálním území Karlín, rozhodl podle ust. § 225 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí odboru územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 pod č.j. **MCP8 428868/2025, spis.zn. MCP8 353450/2024/OV.Syn** ze dne 8.7.2025 se

m ě n í

tak, že se ve výroku rozhodnutí text:

- „I. Podle § 197, 211 a 256 stavebního zákona

d o d a t e č n ě p o v o l u j e

stavbu

"Stavební úpravy a změna užívání objektu občanské vybavenosti na objekt krátkodobého ubytování"

Praha, Karlín č.p. 632, Šaldova 7a

(dále jen stavba) na pozemku par. c. č454/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 454/2 (zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Karlín.)"

se nahrazuje novým textem:

„I. Odstranění stavby "Stavební úpravy a změna užívání objektu občanské vybavenosti na objekt krátkodobého ubytování" Praha, Karlín č.p. 632, Šaldova 7a se nenařizuje a

podle ust. § 254 odst. 1 ve spojení s ust. § 256 odst. 1 stavebního zákona se stavba

"Stavební úpravy a změna užívání objektu občanské vybavenosti na objekt krátkodobého ubytování"

Praha, Karlín č.p. 632, Šaldova 7a

d o d a t e č n ě p o v o l u j e

na pozemku parc. č. 454/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 454/2 (zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Karlín.)"

Ve zbytku se rozhodnutí potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

A Operations, s.r.o., Holečkova 366/13, Smíchov, 150 00 Praha 5

Bytové družstvo Šaldova 187/7, Šaldova 187, 186 00 Praha 8

O d ů v o d n ě n í :

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 8.7.2025 č.j. MCP8 428868/2025, sp. zn. MCP8 353450/024/OV.Syn, ID záměru: Z/2025/28566 rozhodnutí, kterým podle ust. § 197, § 211 a § 256 stavebního zákona dodatečně povolil stavbu nazvanou "Stavební

úpravy a změna užívání občanské vybavenosti na objekt krátkodobého ubytování“ , Praha 8, Karlín č.p. 632, Šaldova 7a, na pozemcích parc. č. 454/1 a 454/2 v katastrálním území Karlín (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí uplatnila Městská část Praha 8, zastoupená Ing. Tomášem Hřebíkem, Ph.D., místostarostou městské části Praha 8 (dále jen „odvolatelka“), odvolání.

K jednotlivým námitkám obsaženým ve společném odvolání se odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“) vyjádří dále v odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu s obsahem společného odvolání seznámil účastníky řízení, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, veřejnou vyhláškou ze dne 30.7.2025 a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K podanému odvolání se vyjádřil stavebník, společnost A Operations, s.r.o., dopisem ze dne 1.8.2025, ve kterém uvádí důvody, pro které nesouhlasí s uplatněnými námitkami odvolatelky.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení (k posouzení účastenství se vyjadřuje níže v odůvodnění rozhodnutí), 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 odvolatelce bylo rozhodnutí doručeno jeho vyvěšením formou veřejné vyhlášky, a to dnem sejmutí 1.8.2025. Následujícím dnem 2.8.2025 počala běžet patnáctidenní lhůta pro podání odvolání. Odvolání bylo podáno do podatelny Úřadu městské části Praha 8 dne 23.7.2025, tedy ještě v průběhu vyvěšení. Pro podání odvolání před oznámením rozhodnutí dle ust. § 83 odst. 2 správního řádu platí, že bylo podáno v první den odvolací lhůty, tedy dne 2.8.2025.

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 přihlízí jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

V řízení o odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby se podle § 262 stavebního zákona postupuje obdobně dle § 225 a § 226. Dle § 226 odst. 2 stavebního zákona *„Odvolací správní orgán nepřihlíží k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve. Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal. Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je účastníkem řízení podle § 182 písm. e), v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr nedotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.“*

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu byly odvolacím správním orgánem zjištěny následující skutečnosti:

Předmětem dodatečného povolení jsou stavební úpravy, nástavba a přístavba komunikační a výtahové části stávajícího objektu č.p. 632 v k.ú. Karlín. Tyto změny jsou podmínkou pro změnu způsobu užívání na objekt krátkodobého ubytování s 76 ubytovacími jednotkami se zázemím bez jakékoliv doplňkové veřejné funkce. Dispozičně je objekt řešen s ubytovacími jednotkami v 1. podzemním podlaží a v 1.–5. nadzemním podlaží, s technickým zázemím v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží. Předmětem dodatečného povolení jsou úpravy nosných i nenosných konstrukcí, úpravy fasádních otvorů, výměna a repase oken, úpravy střešní konstrukce a realizace nástavby jednoho nadzemního podlaží, technické vybavení objektu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, retenční nádrž pro hospodaření se srážkovými vodami a zřízení plynové kotelny. Zastavěná plocha stavby činí 515,9 m² a obestavěný prostor 8 318 m³.

Jedná se o podsklepený objekt se čtyřmi nadzemními podlažími, umístěný ve vnitrobloku bytových domů v území mezi ulicemi Sokolovská, Křížíkova, Šaldova a Thámova. Objekt je zastřešen sedlovou střechou, která je po celém obvodu lemována průběžnou atikou převyšující stávající hřeben sedlové střechy, přičemž maximální výška atiky činí cca 18 m nad nejnižším bodem přilehlého terénu. Nad středovou částí střechy (v místě hřebene) je provedena dřevěná nástavba obdélníkového tvaru, zastřešená sedlovou střechou, s výškou hlavní římsy cca 19 m a výškou hřebene cca 19,5 m nad nejnižším bodem přilehlého terénu. Při severní fasádě objektu se v úrovni mezi 1. NP a 2. NP nachází stávající plechové zastřešení zpevněné plochy před hlavním vstupem do objektu.

Stavební úpravy zahrnují zejména úpravy vnitřní dispozice ve všech podlažích, úpravy vnitřních povrchů interiéru, úpravy stavebních otvorů, výměnu výplní stavebních otvorů, zateplení vnější obálky objektu a další související stavební práce. Součástí stavebního záměru je rovněž úprava stávající dřevěné nástavby, kdy bude nad 4. NP provedena nová stropní konstrukce, čímž vznikne nové podlaží (5. NP).

Dále je součástí dodatečného povolení je nástavba výtahové šachty s výškou hlavy výtahové šachty cca 19 m nad nejnižším bodem přilehlého terénu, realizace nových schodišť, nová vestavba umístěná v místě zpevněné plochy pod stávajícím plechovým zastřešením, nové vnitřní rozvody vody, kanalizace, elektřiny a plynu, nová dešťová kanalizace a nové přípojky vody a plynu. V rámci stavebního záměru dojde rovněž k zateplení stávající konstrukce střechy včetně výměny střešní krytiny, a to při zachování výšky atiky, hlavní římsy i hřebene střechy.

Jak z obsahu spisu vyplývá, stavební úřad na základě podnětů provedl kontrolní prohlídky v roce 2023 a 2024 na předmětném objektu č.p. 632 v k.ú. Karlín. Na místě zjistil, že vlastník stavby provádí změnu dané stavby bez rozhodnutí, souhlasu či jiného opatření, proto stavební úřad provedl procesní úkony směřující k zastavení provádění nepovolených změn dokončené stavby a písemností č.j. MCP8 356025/2024 ze dne 28.6.2024 oznámil zahájení řízení o nařízení odstranění nepovolené změny stavby dle ust. § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 30.6.2024.

Řízení z moci úřední je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámí účastníkovi řízení uvedeném v ust. § 27 odst. 1 správního řádu doručením oznámení (§ 46 odst. 1 správního řádu), v daném případě bylo

oznámení doručeno dne 6.7.2024, tedy v době, kdy již nabyl plné účinnosti nový zákon na úseku stavebního práva – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, stavební úřad byl povinen vést řízení v intencích tohoto nového stavebního zákona. S touto skutečností, že řízení je vedeno dle nového stavebního zákona, stavební úřad seznámil všechny známé účastky řízení a dotčené orgány písemností ze dne 22.4.2025 pod č.j. MHMP 218692/2025.

Písemností ze dne 23.4.2025 pod č.j. MCP8 220886/2025 stavební úřad dle ust. § 225 odst. 3 ve spojení s ust. § 188 stavebního zákona vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o oznámení o zahájení řízení o dodatečném povolení stavby a dle ust. § 189 odst. 1 ve spojení s ust. § 255 odst. 3 stavebního zákona nařídil ústní jednání na den 27.5.2025. Na místě stavby byl pořízen protokol. Stavební úřad po provedeném řízení vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

Dle ust. § 255 odst. 4 stavebního zákona řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby. Z uvedeného je zřejmé, že principem řízení o odstranění stavby a dodatečného povolení stavby je jedno společné řízení a jedno rozhodnutí.

V případě, kdy se žádosti vyhová, a stavba se dodatečně povolí, implikuje takovýto výrok současně závěr, že se nenařizuje odstranění stavby. V takovém případě postačuje ve výroku, kterým je ukončeno řízení o odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby, uvést, že se stavba povoluje a odstranění stavby se nenařizuje.

Stavební zákon obsahuje speciální úpravu v řízení o odvolání v ust. § 225, kde v odstavci 1 se stanoví: *„Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit.“* Jedná se o apelační princip, kdy preferovaným typem rozhodnutí odvolacího správního orgánu v případě shledání jeho nezákonnosti nebo nesprávnosti je změna rozhodnutí prvoinstančního orgánu. Odvolací správní orgán dospěl k závěru, že výrok odvoláním napadené rozhodnutí neobsahuje současně sdělení o tom, že se nenařizuje odstranění stavby, proto ve smyslu ust. § 225 odst. 1 rozhodnutí v části změnil, jak vyplývá z výroku tohoto rozhodnutí a do výroku rozhodnutí skutečnost, že se současně nenařizuje odstranění stavby, doplnil.

K odvolání uvádí následující:

Dle odvolatelky, městské části Praha 8, navrhované řešení ruší bez náhrady využití objektu, který je dle katastru nemovitostí stavbou občanské vybavenosti, s čímž nesouhlasí. Změna v užívání na objekt krátkodobého ubytování vnese do území novou zátěž v dopravě v klidu, větší hluk z užívání. Rozhodnutí postrádá informaci o řešení dopravy v klidu, dojde k navýšení potřeb parkování, které projekt neřeší, došlo by k další zátěži již nyní přetíženého systému stávajících parkovacích stání.

Odvolací správní orgán se zabýval tím, zda městské části přísluší postavení účastníka řízení v řízení o dodatečném povolení stavby, resp. v řízení o odstranění stavby. V řízení o povolení záměru je její účastenství odvozováno z ust. § 182 písm. e) stavebního zákona /jako osoby, o které tak stanoví jiný zákon/ ve spojení § ust. § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

V ust. § 250 odst. 2 (okruh účastníků řízení o nařízení odstranění stavby) ani v ust. § 254 odst. 5 (okruh účastníků v řízení o dodatečném povolení stavby) však zákon osobám, o nichž tak stanoví jiný právní předpis, toto účastenství nepřiznává. Dle názoru odvolacího správního orgánu se jedná o legislativní pochybení zákonodárce, neboť je zcela nelogické, aby v řádném řízení o povolení záměru těmto osobám právo být účastníkem řízení svědčilo a v případě, že stavebník poruší právní povinnost a záměr se projednává až poté, co jej provedl, toto právo jim přiznáno nebylo. V této souvislosti lze podpůrně odkázat na rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.5.2012, č.j. 22 A 92/2010-26, který řešil obdobnou situaci, tj. rozdílný okruh účastníků řízení v řádném stavebním řízení a v řízení o dodatečném povolení dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. 350/2012 Sb. V odůvodnění citovaného rozsudku mimo jiné konstatoval, že účelem a smyslem dodatečného povolení stavby je cit: *je umožnit stavebníkovi "legalizovat" stavbu postavenou bez stavebního povolení či v rozporu s ním, ovšem jen za situace, kdy stavebník dodrží stejné podmínky, které jsou vyžadovány po účastníku řádného stavebního řízení. Jedinou odlišností mezi stavebním řízením a řízením o dodatečném povolení stavby tak je skutečnost, zda je řízení vedeno před realizací stavby či až poté, co bylo s realizací stavby započato. Krajský soud proto nevidí jediný racionální důvod, pro který by měl dovodit, že okruh účastníků řízení o dodatečném povolení stavby by měl být odlišný od okruhu účastníků stavebního řízení. Dospěl proto k závěru, že byť tu není výslovného odkazu na § 109 stavebního zákona z roku 2006 pro řízení o dodatečném povolení stavby, z účelu a smyslu řízení o povolení stavby neplynou pro vymezení okruhu účastníků řízení žádné odlišnosti, proto vymezení okruhu účastníků řízení stavebního řízení musí platit stejně i v řízení o dodatečném povolení stavby.*

Jen tak je totiž možno zajistit ústavní maximu rovného přístupu ke srovnatelným případům stanovenou čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterých zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky. Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena“.

Na základě výše uvedeného proto má odvolací správní orgán za prokázané, že odvolání bylo podáno městskou částí jako účastníkem řízení.

Pokud se jedná o námítky, které může účastník řízení uplatnit, tak je nutno vycházet z ust. § 190 odst. 3, dle kterého účastník řízení podle ust. § 182 písm. e) může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Tímto jiným právním předpisem je, jak je výše uvedeno, zákon o hlavním městě Praze. Městské části dle § 2 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze „*pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech*“. Jak uvedl NSS například ve svém rozsudku ze dne 12.1.2023, č.j. 1 As 278/2021, je nesporné, že je to právě městská část a její obyvatelé, kteří jsou přímými „konzumenty“ užívání spravovaného majetku (pozemků i budov) a případné zásahy do něj by také (v porovnání s vlastníkem – hlavním městem) právě na ně bezprostředně dopadaly

Námítky, které městská část Praha 8 v odvolání uplatnila, se však týkají souladu stavby s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). Jde tedy o námítky, jež dle názoru

odvolacího správního orgánu přesahují rozsah námitek, jež městská část vůbec může v daném řízení uplatnit. Nicméně odvolací správní orgán se přesto uplatněnými námitkami zabýval a uvádí k nim následující:

Úvodem je nutno uvést, že projektová dokumentace s datem 01/2024 byla zpracována před účinností stavebního zákona, tj. přede dnem 01.07.2024, proto se posuzuje podle nařízení č. 10/2016 Sb. Hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.

Odvolatelka požaduje přezkum závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP ze dne 14.3.2024, č.j. MHMP 379738/2024 bez uvedení důvodů, pro které přezkum požaduje.

Odvolací správní orgán k tomu sděluje následující.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ustoupil od povinnosti vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování jako nezbytného podkladu pro vydání rozhodnutí o povolení záměru stavby. Povinnost posouzení vyvolané změny v území navrženou stavbou přešla přímo na stavební úřad, který dle ust. § 193 stavebního zákona posuzuje soulad záměru s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, a v případě, že obec nemá vydán územní plán také s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Posouzení souladu záměru s Územně plánovací dokumentací v projednávané věci náleží stavebnímu úřadu, nikoli odboru územního rozvoje MHMP. Ten již nemá v tomto řízení, tj. v řízení vedeném dle nového stavebního zákona, postavení dotčeného orgánu na úseku územního plánování, byť závazné stanovisko ze dne 14. 3. 2024, č. j. MHMP 379738/2024 bylo vydáno v době, kdy toto postavení odboru územního rozvoje MHMP náleželo.

Z obsahu přezkoumávaného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad, posoudil stavbu dle ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona. Při posuzování stavby vycházel ze závazných stanovisek dotčených orgánů, přičemž do přezkoumávaného rozhodnutí zahrnul nesprávně také „závazné“ stanovisko odboru územního rozvoje MHMP, které již nemá v daném řízení povahu závazného stanoviska dotčeného orgánu.

Z tohoto důvodu žádosti o přezkum závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP nebylo vyhověno, neboť jak vyplývá z výše uvedeného, v řízení dle nového stavebního zákona již orgán územního rozvoje není dotčeným správním orgánem, který by byl zmocněn a oprávněn posuzovat soulad záměru s územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území (§ 193 odst. 1 stavebního zákona) v přezkoumávaném rozhodnutí učinil v obecné rovině. Vzhledem k postupu odvolacího řízení v intencích ust. § 225 odst. 1 stavebního zákona a s ohledem na to, že řízení v I. a II. stupni tvoří jeden celek, kdy projevem této jednoty je i to, že odvolací správní orgán může doplnit či pozměnit prvostupňové rozhodnutí, což tak činí nyní a doplňuje následující skutečnosti.

Soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, účinného od 1. 1. 2000, ve znění platných změn, včetně změny Z 2832/00 vydané formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, je záměr umístěn v zastavitelném, stabilizovaném území, v ploše s funkčním využitím OV-6 – všeobecně obytné, se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města na 60 % podle výkresu č. 36 grafické části územního plánu.

Navrhovaná změna spočívá ve stavebních úpravách a změně užívání stávajícího objektu občanské vybavenosti na objekt pro krátkodobé ubytování, které je v dané funkční ploše posuzováno jako podmíněně přípustné využití. Pro podmíněně přípustné využití zde platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Objekt je samostatně stojící, provozně oddělený od okolní obytné zástavby a jeho navrhované užívání nevytváří negativní dopady, které by byly v rozporu s veřejným zájmem na ochranu obytného prostředí. Podmínky přípustnosti jsou v daném případě splněny.

Záměr se nachází ve stabilizovaném území, ve kterém územní plán nepředpokládá zásadní rozvoj, ale připouští zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Navrhované stavební úpravy respektují stávající hmotovou strukturu, podlažnost i výškovou hladinu okolní zástavby. Výška objektu, včetně atiky, hlavní římsy a hřebene střechy, zůstává zachována a odpovídá charakteru bloku i hodnotám uvedeným v územně analytických podkladech. Zastavěnost pozemku ani intenzita využití území nepřekračují míru odpovídající stávajícímu stavu a okolní zástavbě.

Stavba je dále situován v památkové zóně Karlín a v ochranném pásmu památkové rezervace hlavního města Prahy, v záplavovém území kategorie A1 a částečně v ochranném pásmu metra. Tyto skutečnosti nepředstavují překážku realizace záměru, neboť navržené řešení je v souladu s funkčním využitím území, respektuje stanovené limity a nachází se v území, kde již byla realizována odpovídající protipovodňová opatření.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že stavební záměr je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Posouzení z hlediska cílů a úkolů územního plánování:

Záměr byl posouzen rovněž z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Navrhované stavební úpravy představují efektivní využití již zastavěného území, přispívají k funkčnímu využití stávajícího objektu v souladu s charakterem lokality a nenarušují urbanistické, architektonické ani environmentální hodnoty území. Záměr respektuje principy udržitelného rozvoje území, zachování kvality prostředí a racionálního uspořádání území.

S ohledem na uvedené skutečnosti je možné stavební záměr v navrženém rozsahu považovat v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Nelze rovněž přisvědčit námitce, že by změnou užívání docházelo k nepřípustnému úbytku občanské vybavenosti v území. Dotčený objekt nebyl součástí bytového fondu a změna jeho užívání nemá vliv na

stanovený minimální podíl bydlení v dané funkční ploše ani na celkovou funkční vyváženost území. V širším kontextu stabilizovaného území s převahou bytových domů a s již existujícími ubytovacími a polyfunkčními objekty je navrhovaná změna funkčního využití v souladu s charakterem lokality. S ohledem na uvedené skutečnosti nelze dospět k závěru, že by navrhovaná změna užívání představovala rušení stávající funkce občanské vybavenosti bez náhrady v rozporu s veřejným zájmem. Naopak je třeba konstatovat, že záměr respektuje koncepci územního plánu, přispívá k efektivnímu využití stávajícího stavebního fondu ve stabilizovaném území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

Ze spisu dále vyplývá, že realizací záměru nedochází ke snížení kvality prostředí ani pohody bydlení v dotčeném území, ani k jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti okolních pozemků a staveb.

Soulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy:

Posuzovaný stavební záměr byl přezkoumán z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných Aktualizací č. 1 - 7 a se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění platných aktualizací č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11. S ohledem na charakter, rozsah a umístění záměru bylo shledáno, že realizace stavebních úprav a změny užívání stávajícího objektu nemá žádný negativní vliv na republikové ani nadmístní priority územního plánování, nezasahuje do rozvojových oblastí, os nebo specifických území vymezených uvedenými dokumenty a není s nimi v rozporu. Záměr tyto koncepční dokumenty nijak nedotýká ani nenarušuje jejich cíle.

Odvolací správní orgán na základě výše uvedeného spolu se stavebním úřadem dospěl k závěru, že stavba je z hlediska souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Odvolatelka namítá, že postrádá jakoukoliv informaci o řešení dopravy v klidu.

Součástí předložené projektové dokumentace je *Bilance potřeb dopravy v klidu z 12/2023* zpracovaná Ing. arch. Michalem Lakomým. Tento dokument obsahuje výpočet a prokazuje splnění požadavků na zajištění parkování dle ust. § 32 Pražských stavebních předpisů. Vzhledem k tomu, že přezkoumávané rozhodnutí ve výroku v bodě 1 podmínek pro provedení stavby stanovuje závaznou podmínku pro stavebníka, že stavba bude provedena podle projektové dokumentace, lze dojít k závěru, že odvoláním napadené rozhodnutí obsahuje řešení dopravy v klidu, byť explicitně není tato skutečnost v rozhodnutí uvedena. Odvolací správní orgán proto doplňuje následující:

V bilanci je zpracován výpočet dopravy v klidu dle metodiky k ust. § 32 Pražských stavebních předpisů jak pro původní (kolaudovaný) stav jako sklad, tak pro stav návrhový. Účel užívání objektu, dle přílohy č. 2 – základní počty stání, je pro stav původní – 11 Skladování (30% vázané, 70% návštěvnické), a pro stav navrhovaný – 4c Ubytování krátkodobé (90% vázané, 10% návštěvnické). Z uvedených výsledků bilance vyplývá, že změnou jednotlivých provozů v objektu vzniká v novém stavu požadavek na zajištění minimálně jednoho parkovacího stání (1 vázané, 0 návštěvnických), přičemž oproti kolaudovanému stavu nedochází ke změně požadavků na parkování – taktéž 1 parkovací stání (0 vázané, 1 návštěvnických). Řešení dopravy v klidu se oproti povolenému stávajícímu stavu nemění, a to ani co do počtu parkovacích stání. Napojení objektu na veřejnou dopravní infrastrukturu je zajištěno stávajícím průjezdem z ulice Šaldova, který se nachází v úrovni 1. NP sousedního bytového domu na pozemku parc. č. 454/2. Předmětné

parkovací stání je vyznačeno ve výkresu C.03 – Koordinační situace. Průjezdny profil ve dvoře je cca 5,85 m a v průjezdu z ulice Šaldova objektem na pozemku parc. č. 454/2 je cca 4,035 m. Rovněž prostor pro otáčení vozidel je vyhovující, v minimálním rozměru cca 4,695 × 4,04 m i bez nutnosti zpracování výkresu vlečných křivek.

Z výše uvedeno vyplývá, že byl prokázán soulad stavby s ust. § 32 Pražských stavebních předpisů i to, že navrženou změnou účelu užívání stavby nedochází ke změně počtu parkovacích stání.

K námitce hluku související s užíváním stavby pro účely krátkodobého ubytování odvolací správní orgán odkazuje na Pražské stavební předpisy, které ochranu proti hluku a vibracím upravují v ust. § 52. Z obsahu přezkoumávaného rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad v řízení posoudil soulad záměru s požadavky daného ustanovení Pražských stavebních předpisů. Soulad záměru s požadavky na hlukové limity posoudil dotčený orgán ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, který pro potřeby řízení vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 19.04.2024 pod č.j.: HSHMP 15447/2024, které zavázal stanovením podmínky, kterou stavební úřad převzal do podmínek pro provádění stavby [§ 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona]. Podkladem pro vydání závazného stanoviska a součástí projektové dokumentace pro dodatečné povolení stavby je akustická studie č. AK-2023306, kterou zpracovala spol. AKUSTE s.r.o., dne 28.02.2024. Studie posuzovala hluk ze stavební činnosti a hluk ze stacionárních zdrojů. Na základě výpočtů bylo predikováno dodržení hygienických limitů ve venkovním chráněném prostoru staveb.

K namítané otázce hluku z užívání stavby pro krátkodobé ubytování odvolací správní orgán sděluje, že tento druh hluku způsobený běžným chováním lidí (např. hovory, pohyb, běžné užívání jednotek) není regulován žádným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Námítky jsou nedůvodné.

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán zjistil v řízení, jež předcházelo vydání napadeného rozhodnutí, nedostatky, rozhodl dle ust. § 225 odst. 1 stavebního zákona tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí – výrok napadeného rozhodnutí změnil (viz výše), a v podstatném potvrdil.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání 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, fyz. os. do vl. rukou

1. A Operations, s.r.o., IDDS: uu8casg

sídlo: Holečkova č.p. 366/13, Smíchov, 150 00 Praha 5

2. Bytové družstvo Šaldova 187/7, IDDS: jyd4hw

sídlo: Šaldova č.p. 187/7, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

3. Městská část Praha 8, zastoupená místostarostou městské části, Ing. Tomášem Hřebíkem, Ph.D., IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně

2. Institut plánování a rozvoje, IDDS: c2zmahu, Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 28

3. Úřad městské části Praha 8, odbor kancelář starosty, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

III. Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu a dle § 94 odst. 6 ve spojení s § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 písm. e), f) a g) stavebního zákona a odvolatelé veřejnou vyhláškou

4. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení pro účastníky řízení II., Mariánské nám. č.p. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

5. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní ro informaci, bez účinků doručení, IDDS: g5ybpd2

sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

IV. ostatní

6. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

7. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrK6

sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany

8. Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7

sídlo: Práčská č.p. 1885/12, Praha 10-Záběhlce, 106 00 Praha 106

9. Povodí Vltavy, státní podnik, IDDS: gg4t8hf

sídlo: Holečkova č.p. 3178/8, 150 00 Praha 5-Smíchov

10. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: 9ihvzmy

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

11. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

12. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf

sídlo: Ke Kablu č.p. 971/1, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

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

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

14. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, Řásnovka č.p. 770/8, 110 00 Praha 1-Staré Město
13. Technologie hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
15. Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr
sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
16. Městská část Praha 8, IDDS: g5ybpd2 + **spis**
sídlo: Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň

V. na vědomí

17. MHMP STR-spis