

Florentinum A
Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, Česká republika

Centrum Zuckermanel
Žižkova 7803/9, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

Tower One
Brüsseler Straße 1-3, 60327 Frankfurt nad Mohanem, Německo

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25, 602 00 Brno, Česká republika

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor stavebního řádu

Jungmannova 35

11000 Praha 1

Nové Město

prostřednictvím

Úřad městské části Praha 8

Odbor územního rozvoje a výstavby

Zenklova 1/35

180 48 Praha 8

sp. zn. MCP8 522409/2023/Ov.Ves

č. j. MCP8 315178/2025

Prostřednictvím datové schránky

V Praze dne 25. 6. 2025

Odvolatel:

Transakta a.s.

se sídlem Lodžská 399/26, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČO: 006 75 261, zapsaná
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 286

právně zastoupen HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář,
IČO: 264 54 807, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Plná moc je součástí správního spisu

DOPLNĚNÍ ODVOLÁNÍ

proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a
výstavby, ze dne 27. 5. 2025, č. j. MCP8 315178/2025, sp. zn. MCP8
522409/2023/OV.Ves

I. Úvodní shrnutí

1. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby („**stavební úřad**“) vydal stavební povolení č. j. MCPS 033899/2022, sp. zn. MCP8 405757/2021/OV.Ves ze dne 31. 1. 2022, ve znění rozhodnutí č. j. MCP8 336436/2022 ze dne 29. 7. 2022 a rozhodnutí č. j. MCP8 077598/2023 ze dne 13. 3. 2023 („**Stavební povolení**“) na stavbu s názvem „*Rekonstrukce, nástavba a přístavba OD Odra*“ Praha, Bohnice č.p. 401, Lodžská 13, realizovanou stavebníkem DEVELOPMENT ODRA BOHNICE s.r.o., IČO: 042 07 327, se sídlem Lodžská 401/13, Praha 8 („**stavebník**“), na jehož základě mělo dojít k úpravám původní stavby severní části OD Odra za podmínek uvedených ve Stavebním povolení („**Původní stavba**“).
2. Některé stavební objekty Původní stavby byly stavebníkem odstraněny v rozporu se Stavebním povolením. Stavebník proto podal dne 22. 11. 2023 žádost o vydání dodatečného povolení stavby obsahující (i) odstranění části základové desky a její obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží, a dále (ii) odstranění lávky podél ulice Lodžská na pozemku parc. č. 588/3, 585/341, 827/17 v k.ú. Bohnice („**Lávka**“).
3. Stavební úřad vydal rozhodnutí o dodatečném povolení, č. j. MCP8 042810/2024, sp. zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves ze dne 29. 2. 2024 („**Dodatečné povolení I**“).
4. Usnesením Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 13. 8. 2024, sp. zn. S-MHMP 1099368/2024/STR, č. j. MHMP 1669463/2024, bylo v návaznosti na podání nepřipustného odvolání zahájeno přezkumné řízení dle § 94 správního řádu k přezkoumání pravomocného Dodatečného povolení I („**přezkumné řízení**“). Rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, sp. zn. S-MHMP 1099368/2024/STR, č.j. MHMP 1670550/2024 ze dne 9. 10. 2024 („**Magistrát**“ a „**Rozhodnutí Magistrátu**“) bylo Dodatečné povolení I zrušeno a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.
5. Odvolatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 587, jehož součástí je budova č.p. 399, stavba občanského vybavení (jižní část OD Odra), v katastrálním území Bohnice („**Nemovitost odvolatele**“), která byla s Původní stavbou dlouhodobě funkčně i stavebně propojena dvěma lávkami pro pěší, spojujících severní a jižní část OD Odra.
6. V návaznosti na podání odvolatele ze dne 24. 3. 2025, kterým odvolatel uplatnil námítky a rovněž požádal stavební úřad, aby jej uznal za účastníka řízení, rozhodl stavební úřad usnesením ze dne 25. 3. 2025, že odvolatel má postavení účastníka řízení, neboť jeho vlastnické právo může být vydaným rozhodnutím přímo dotčeno. Dne 4. 4. 2025 podal stavebník ke stavebnímu úřadu námítky, kterými doplnil obsah svých dřívějších námitek ze dne 24. 3. 2025 (společně dále jen jako „**Námítky**“).
7. Dne 27. 5. 2025 vydal stavební úřad nové rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, sp. zn. MCP8 522409/2023/Ov.Ves, č. j. MCP8 315178/2025 („**Napadené rozhodnutí**“), kterým rozhodl o dodatečném povolení stavby, jehož předmětem je odstranění části základové desky Původní stavby a její obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží budovy („**Stavba**“).
8. Odvolatel jakožto vlastník Nemovitosti odvolatele, jehož vlastnické právo je prováděním Stavby přímo dotčeno, podal dne 11. 6. 2025 blanketní odvolání („**Blanketní odvolání**“) proti Napadenému rozhodnutí s tím, že Blanketní odvolání bude doplněno v přiměřené lhůtě 15 dnů,

příčemž odvolatel tímto podáním tak činí a doplňuje odůvodnění odvolání.

9. Odvolatel napadá Napadené rozhodnutí v celém rozsahu.

II.

Odůvodnění odvolání

A) Obecně k postupu stavebníka

10. S ohledem na dosavadní vývoj povolování a realizace Stavby považuje odvolatel za důležité se nejprve vyjádřit k postupu stavebníka. Jak odvolatel uvedl již v rámci Námitek, záměr stavebníka narušuje urbanistickou koncepci sídliště Bohnice, která byla založena na ústřední úloze nákupních center Odra, Krakov, Nisa a Visla, umístěných na důležitých uzlech městské hromadné dopravy, jako víceúrovňová se segregovanou pěší a motorizovanou dopravou. Na úrovni druhého nadzemního podlaží byl pohyb osob řešen pomocí lávek, které přímo obsluhovaly zařízení obchodu a služeb.
11. Obchodní centrum Odra vždy tvořilo jeden celek při ulici Lodžská, kdy severní a jižní část tohoto obchodního centra byly provozně, prostorově i funkčně provázány. **Tento koncept byl postupem stavebníka zcela narušen, když došlo v rozporu s vydaným Stavebním povolením k odstranění Lávky.** Demolicí Lávky v podstatě pozbyly na významu obě lávky vedoucí přes komunikaci v ulici Lodžská, neboť ty již nadále nemohou sloužit k přístupu do provozoven a obchodů umístěných v jižní části OD Odra (Nemovitosti odvolatele). Tímto je zásadním způsobem snižována atraktivnost a přístupnost obchodů umístěných v Nemovitosti odvolatele. To vše za situace, kdy vlastnictví těchto dvou lávek propojujících severní a jižní část OD Odra zůstává sporné a nevyjasněné. **Takto bezohledný a svévolný postup stavebníka je nepřipustný.**
12. Stavební úřad v Napadeném rozhodnutí uvádí, že Lávka byla odstraněna z důvodu, že nebyla dle dochovaných podkladů samonosná, ale byla přímo zapojena do objektu OC Odra a při jejím odstraňování mělo údajně dojít k jejímu poškození. **V takovém případě je však stavebník povinen nejdříve ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu¹ a nikoliv provést odstranění svévolně. Tuto povinnost však stavebník v posuzovaném případě nesplnil, čímž se dopustil přestupku dle stavebního zákona a stavební úřad by měl v této věci zahájit příslušné řízení o přestupku.** Stavební úřad v Napadeném rozhodnutí dále uvádí, že Lávka má být umístěna na základě samostatného řízení. Odvolatel jako potenciální účastník takového řízení však doposud nemá žádné informace o tom, že by takové řízení o umístění Lávky byly zahájeno či vedeno.
13. Odvolatel upozorňuje, že stavebník, **nejenže zcela v rozporu se Stavebním povolením odstranil Lávku, ale odstranil rovněž základovou desku Původní stavby**, na níž měla být dle Stavebního povolení prováděna pouze *rekonstrukce, nástavba a přístavba*. Údajným důvodem pro odstranění základové desky Původní stavby měl být sesun části základové desky při zjišťování, zda půjde posílit základy a podkopat je tak, aby zde mohlo vzniknout podzemní podlaží pro parkování vozidel.
14. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je tedy otázkou, proč stavebník od samého počátku nevolil

¹ § 128 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“).

takový postup, v jehož rámci by nejdříve získal povolení stavebního úřadu k odstranění celého objektu Původní stavby (severní části OD Odra) a následně by požádal o umístění nového záměru již s parametry odpovídajícími představě stavebníka. Lze mít důvodně za to, že realizace záměru stavebníka formou umístění a povolení toliko *rekonstrukce, nástavby a přístavby* stávajícího objektu severní části OD Odra se stavebníkovi mohla jevit z hlediska povolovacího procesu jako jednodušší. Rovněž lze mít důvodně za to, že stavebník ve skutečnosti přijal rozhodnutí o odstranění základové desky Původní stavby a Lávky již dříve, nikoliv až operativně v rámci provádění stavby a spoléhal na to, že odstranění těchto částí Původní stavby zlegalizuje následně dodatečným povolením. **Dosavadní postup stavebníka se tedy v kontextu výše uvedeného jeví jako zjevně účelový.**

15. Jak vyplývá z Rozhodnutí Magistrátu a také zejména z usnesení o zahájení přezkumného řízení, řady formálních pochybení a nesrovnalostí se dopustil rovněž stavební úřad, který svévolný a účelový postup stavebníka v rozporu se zákonem schválil formou Dodatečného povolení I. Odvolatel již na tomto místě podotýká, že řadu podstatných nedostatků lze opět nalézt i v Napadeném rozhodnutí.
16. Z výše uvedeného je zřejmé, že postup stavebníka vykazuje znaky svévole. Je nepochybné, že urbanistický koncept OD Odra byl postupem stavebníka zcela narušen, když došlo v rozporu s vydaným Stavebním povolením mimo jiné k odstranění Lávky. Stavebník v rozporu se Stavebním povolením odstranil rovněž základovou desku Původní stavby, tj. ve výsledku celou Původní stavbu, na níž měl dle Stavebního povolení provádět pouze rekonstrukci, nástavbu a přístavbu. Lze důvodně pochybovat o tom, že stavebník přijal rozhodnutí o odstranění základové desky Původní stavby a Lávky skutečně až operativně v rámci provádění stavby. Postup stavebníka se v kontextu všeho doposud uvedeného jeví jako zjevně účelový.

B) Dodatečným povolení stavby nelze dodatečně povolit Stavbu spočívající v odstranění základové desky a umístění 2 podzemních podlaží

17. Jak uvedl Magistrát v Rozhodnutí Magistrátu, **odstranění základové desky a základů Původní stavby je změnou stavby provedenou bez rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.** V takovém případě obecně připadá v úvahu pouze vydání dodatečného povolení změny stavby před jejím dokončením, nikoliv však dodatečného povolení stavby. **Dodatečné povolení odstranění Stavby totiž vydat nelze, neboť odstranění Stavby již bylo provedeno** a nelze ho tedy povolovat a stanovovat pro něj podmínky.
18. Ve vztahu k části výroku povolujícího umístění 2 podzemních podlaží Magistrát v Rozhodnutí Magistrátu uvedl, že **takový výrok neodpovídá možnému rozsahu povolení vydávaného jako dodatečné povolení stavby.** Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Pakliže by šlo stavbu nově provedenou nebo prováděnou bez rozhodnutí podle stavebního zákona, bylo by dodatečné povolení vydáno v rozsahu příslušném územnímu rozhodnutí a v rozsahu stavebního povolení.
19. Pokud by se jednalo o již dříve povolenou, nyní bez povolení měněnou stavbu, pro kterou bylo vydáno dříve územní rozhodnutí a stavební povolení, je třeba pro nově umísťované části v příslušném rozsahu **změnit územní rozhodnutí**, jímž byla měněná stavba umístěna a nepovolené provedené nebo prováděné (s přerušenými pracemi) části stavby a části stavby, které mají být provedeny jinak, než bylo původně povoleno, ale ještě nebylo započato s jejich nepovoleným prováděním, **povolit jako změnu stavby před dokončením.**

20. Stavební úřad se však v dalším řízení výše uvedeným závazným právním názorem Magistrátu **zjevně neřídil**, když opět rozhodl tímto způsobem:

„Předmětem dodatečného povolení je:

- *odstranění části základové desky a jejím obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží budovy.“*

21. Jak vyplývá z výše citovaného výroku Napadeného rozhodnutí, Napadeným rozhodnutím bylo opět stejně jako v případě Dodatečného povolení I povoleno odstranění základové desky a umístění pozemních podlaží budovy. **Takový postup je zcela nepřipustný, v rozporu se zákonem a také v rozporu se závazným právním názorem vyjádřeným v Rozhodnutí Magistrátu.**
22. Odvolatel pro úplnost doplňuje, že ani změna územního rozhodnutí a vydání povolení změny stavby před dokončením v tomto případě dle názoru odvolatele nepřichází ve světle judikatury Nejvyššího správního soudu v úvahu, neboť odstraněním základové desky a základů došlo k faktickému i právnímu zániku Původní stavby, která byla předmětem Stavebního povolení, jak je dále podrobněji odůvodněno níže pod bodem C).
23. **Jak vyplývá ze stavebního zákona a rovněž z Rozhodnutí Magistrátu, dodatečným povolením stavby nelze v projednávané věci dodatečně povolit odstranění základové desky a umístění 2 podzemních podlaží (Stavbu). Stavební úřad se v Napadeném rozhodnutí neřídil závazným právním názorem Magistrátu vyjádřeným v Rozhodnutí Magistrátu a Napadené rozhodnutí je proto nezákonné.**

C) Postupným odstraněním všech objektů Původní stavby došlo k zániku Původní stavby

24. Na základě Stavebního povolení byla stavebním úřadem povolena toliko „*rekonstrukce, nástavba a přístavba*“ Původní stavby severní části OD Odra, a nikoliv úplné odstranění Původní stavby. Stavebník však postupně odstranil celou Původní stavbu, včetně základové desky a základů a zahájil realizaci stavby nové. Podle závěrů konstantní judikatury Nejvyššího soudu **tímto po právní i faktické stránce Původní stavba zanikla**, neboť stavebník odstranil nejen obvodové zdi prvního nadzemního podlaží, nýbrž i základovou desku Původní stavby:

„Pro posouzení zániku stavby původní je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla.“²

25. Jelikož došlo k zániku Původní stavby, **nelze nyní již dodatečně povolovat žádné objekty v rámci této zaniklé stavby, povolovat změnu stavby před jejím dokončením ani nadále realizovat její rekonstrukci, nástavbu a přístavbu dle Stavebního povolení.** Stavebník je povinen obstarat si nové stavební povolení, resp. povolení záměru, jak vyplývá z níže uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu:

„Jestliže původní stavba umístěná na určitém pozemku byla odstraněna (zanikla), je třeba k postavení nové stavby nové stavební povolení, a to i za situace, že se jedná o stavbu z hlediska jejího umístění, stavebně technických požadavků i jiných hledisek zcela shodnou se stavbou

² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001.

původní. Pro účely požadovaného stavebního povolení je pak nerozhodné, že původní stavba byla odstraněna v důsledku protiprávního jednání (...), a že k odstranění stavby došlo bez povolení příslušného stavebního úřadu (případně jiného orgánu, který působnost stavebního úřadu vykonává).“³

Právním významem otázky zániku stavby pro další řízení se dále zabýval Nejvyšší správní soud rovněž v níže uvedeném rozhodnutí:

Právní význam úplného odstranění stavby skladu až po úroveň základů spočívá navíc i v tom, že v takovém případě se již nejedná o stavební úpravu ani přístavbu stávajícího objektu. Jde o odstranění jedné stavby a vybudování stavby nové. I tento závěr vyplývá jednoznačně z předchozí judikatury. Nejvyšší soud setrvává judikuje, že není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (typicky při úplné destrukci jeho obvodových zdí), je nepochybné, že původní stavba zanikla (srov. rozsudek ze dne 28. května 2003 sp. zn. 22 Cdo 2088/2001 nebo rozsudek ze dne 28. února 2001 sp. zn. 20 Cdo 931/99). Pro posouzení věci není podstatné, nakolik se nová stavba skladu původní stavbě podobá a nakolik se od ní má odchylovat, neboť jak uvedl Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 31. ledna 1994 sp. zn. 3 Cdo 95/92: „Jestliže ... původní stavba byla zcela zdemolována (minimálně však do toho stadia, kdy již přestalo být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží) a na jejím místě byla postavena nová stavba, byť i druhově shodná, nejde o ztrátu původního stavebně technického charakteru, ale o zřízení nové stavby na pozemku a na místě (původní) stavby zaniklé.“⁴

26. Jak uvedl Magistrát v odůvodnění Rozhodnutí Magistrátu, projektová dokumentace předložená stavebníkem v řízení předcházejícím vydání Dodatečného povolení I obsahovala změny natolik podstatné, že byla zakreslena stavba, která již **neodpovídala původnímu záměru přístavby původního polyfunkčního objektu Odra, ale jednalo se o stavbu zcela novou na místě stavby původní.**
27. Ačkoliv právě rozsah změn dle projektové dokumentace označil Magistrát pro další řízení za zcela zásadní, stavební úřad se v odůvodnění **Napadeného rozhodnutí posouzením rozsahu změn dle projektové dokumentace (revize 06/2024) podrobněji vůbec nezabýval.** V Napadeném rozhodnutí tedy chybí jakékoliv přezkoumatelné posouzení ze strany stavebního úřadu, které by se týkalo rozsahu změn v projektové dokumentaci (revize 06/2024) oproti projektové dokumentaci předložené stavebníkem pro účely vydání Dodatečného povolení I, na jehož základě by bylo možné vyloučit, že podle upravené projektové dokumentace ke Stavbě se nejedná o stavbu zcela novou.
28. **Jak vyplývá z výše uvedeného, v rámci realizace záměru stavebníkem došlo k odstranění základové desky a základů Původní stavby v rozporu s vydaným Stavebním povolením, což vedlo k zániku této Původní stavby ve smyslu konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu.**

S ohledem na výše uvedené závěry již nyní nelze dodatečně povolovat žádné objekty v rámci úprav Původní stavby, povolovat změnu této zaniklé Původní stavby před jejím dokončením ani nadále realizovat její rekonstrukci, nástavbu a přístavbu dle Stavebního povolení. Stavebník je povinen pro svůj záměr zajistit vydání nového povolení záměru.

³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 1. 2004, č. j. 5 A 23/2000-45.

⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2014, č. j. 6 As 120/2013-41 nebo dále také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2021, č. j. 7 As 216/2019-32.

D) Neplatnost závazného stanovisko orgánu územního plánování

29. Ve výčtu podkladů pro vydání Napadeného rozhodnutí je mimo jiné uvedeno také souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 26360/2023 ze dne 11. 1. 2023 („**Stanovisko OÚP**“).
30. Dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platí, že závazné stanovisko orgánu územního plánování **platí 2 roky**, nestanoví-li úřad územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší.
31. Jak vyplývá z komentářové literatury, počátek běhu doby platnosti tohoto závazného stanoviska je **vázán na den vydání tohoto závazného stanoviska**, pokud by závazné stanovisko mělo mít delší dobu platnosti, muselo by tak být orgánem územního plánování výslovně stanoveno:
- „Počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska je vázán na den vydání závazného stanoviska. V případě, že bude stanovena platnost závazného stanoviska na dobu delší než dva roky, maximálně však tři roky, musí být součástí odůvodnění důvody pro stanovení delší platnosti závazného stanoviska (stavby rozsáhlé nebo soubory staveb, stavby s komplikovanou technologií, stavby umístované v území podléhajícím ochraně podle zvláštních právních předpisů).“⁵*
32. Jak bylo uvedeno výše, Stanovisko OÚP bylo vydáno dne 11. 1. 2023. Napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 27. 5. 2025, tedy **více než čtyři měsíce poté, kdy Stanovisko OÚP pozbylo platnosti**. Obecně přitom platí, že závazné stanovisko nepozbývá platnosti pouze v případě, pokud již bylo zkonsumováno. K tomu však v případě Stanoviska OÚP nedošlo.
33. Odvolatel v této souvislosti dále upozorňuje na skutečnost, že ve Stanovisku OÚP je výslovně uvedeno, že jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena **dokumentace pro změnu stavby před dokončením a změnu územního rozhodnutí z 12/2022**. Napadeným rozhodnutím však bylo rozhodnuto o dodatečném povolení Stavby dle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. J. Myškou, ČKA 02788, v říjnu 2023, revize 06/2024. Je tedy zjevné, že Stanovisko OÚP je neaktuální.
34. **Z výše uvedeného vyplývá, že Stanovisko OÚP je neplatné, neboť ke dni vydání Napadeného rozhodnutí již uplynula dvouletá doba jeho platnosti.**
- Stanovisko OÚP je rovněž zcela nedostatečné jako podklad pro vydání Napadeného rozhodnutí, neboť je neaktuální a nezohledňuje projektovou dokumentaci předloženou stavebníkem pro účely vydání Napadeného rozhodnutí.**
35. Odvolatel si vzhledem k rozsáhlosti spisu vedeného k řízení o vydání Napadeného rozhodnutí vyhrazuje právo doplnit odůvodnění odvolání i ve vztahu k dalším podkladům pro vydání Napadeného rozhodnutí, tj. zejména k dalším závazným stanoviskům a vyjádřením dotčených správních orgánů.

E) Stavební úřad se dostatečně nevypořádal s Námitkami odvolatele

36. Odvolatel ve svých Námitkách mimo jiné namítal, že pěší provoz na úrovni 2. nadzemního podlaží (původně hlavní úrovni) je zajištěn pouze schodištěm od západu a dlouhými rampami na východ od objektu. Vůbec se nevyužívá přirozených terénních rozdílů jako v původním destruovaném řešení, což povede spíše k nevyužívání ramp a lávek. Přímo v centru pohybu pěších na úrovni

⁵ FIALOVÁ, Eva. § 96b [Závazné stanovisko orgánu územního plánování]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 718.

uličního parteru a vedle stanice MHD jsou navrženy vjezdy do podzemní garáže a **dochází tak k nebezpečné a nesmyslné kolizi pěších a vozidel**. Tento architektonicky nekvalitní a urbanisticky zmatený projekt je dokonce stavebníkem realizován bez povolení. Tímto postupem jsou **výrazně poškozovány zájmy odvolatele** jako vlastníka jižní části OD Odra (Nemovitosti odvolatele). Odvolatel dále poukazoval rovněž na **porušení některých základních zásad správního řízení**.

37. Ačkoliv odvolatel v řízení před stavebním úřadem vznesl konkrétní Námitky, stavební úřad se s nimi v odůvodnění Napadeného rozhodnutí dostatečným způsobem nevypořádal. Zabýval se pouze jedinou námitkou odvolatele týkající se odstranění Lávk, ke které v odůvodnění Napadeného rozhodnutí uvedl: *“Odstranění lávky není předmětem tohoto řízení, neboť odbor stavebního řádu Magistrátu ve svém rozhodnutí ze dne 9.10.2024 uvedl, že odstranění stavby nemůže být předmětem dodatečného povolení. (...) Námitka není důvodná.”*
38. Způsob, jakým se stavební úřad vypořádal s Námitkami odvolatele naprosto neodpovídá rozsahu Námitek uplatněných odvolatelem. Stavební úřad je povinen se zbývat konkrétními Námitkami a uvést, z jakého důvodu jsou ve vztahu k danému řízení relevantní či nikoliv a jakým způsobem se s danými Námitkami vypořádal.
39. **Stavební úřad se nezabýval celou řadou Námitek odvolatele, neboť v Napadeném rozhodnutí není žádným způsobem uvedeno, jakým způsobem uvedené námitky vyhodnotil.**

Námitky odvolatele tak zůstaly ze strany stavebního úřadu nevypořádány, což činí Napadené rozhodnutí nezákonným.

F) Vady postupu stavebního úřadu a nedostatečné odůvodnění Napadeného rozhodnutí

40. Odůvodnění Napadeného rozhodnutí je dle názoru odvolatele zcela nedostatečné. Odvolatel v této souvislosti připomíná, že Magistrát v usnesení o zahájení přezkumného řízení ve vztahu k Dodatečnému povolení I uvedl, že:
„Při posouzení provedeného řízení a vydaného rozhodnutí bylo odvolacím správním orgánem shledáno množství nedostatků týkajících se předmětu žádosti, průběhu řízení, formálních pochybení a nesrovnalostí v předložených podkladech, zejména v projektové dokumentaci (doložená dokumentace října 2023 neodpovídá ve všech svých částech rozsahu změny stavby deklarované v posuzovaném dodatečném povolení) a doložených závazných stanoviscích dotčených orgánů.“
41. Přestože bylo ze strany Magistrátu v Dodatečném povolení I shledáno množství nedostatků týkajících se předmětu žádosti, **průběhu řízení, formálních pochybení a nesrovnalostí** v předložených podkladech, zejména v projektové dokumentaci, **stavební úřad postupoval opět i v případě Napadeného rozhodnutí zcela nedůsledně a své úvahy vedoucí k vydání Napadeného rozhodnutí dostatečným způsobem neodůvodnil**. Z Napadeného rozhodnutí není zřejmé, **jakým způsobem bylo odstraněno množství nedostatků, formálních pochybení a nesrovnalostí v předložených podkladech a průběhu řízení**, které stavebnímu úřadu vytýkal Magistrát, nýbrž je pouze stručně konstatováno, že stavebník požadavky uvedené v Rozhodnutí Magistrátu splnil.
42. Nad rámec nedostatků, formálních pochybení a nesrovnalostí, na které poukazoval Magistrát v Rozhodnutí Magistrátu, odvolatel **upozorňuje na další pochybení stavebního úřadu spočívající v opomenutí označení odvolatele jako účastníka řízení o dodatečném povolení**

Stavby, když v oznámení stavebního úřadu o pokračování řízení o dodatečném povolení Stavby ze dne 19. 3. 2025 odvolatel nebyl identifikován jako účastník řízení a postavení účastníka řízení mu bylo stavebním úřadem přiznáno až následně na základě žádosti odvolatele o uznání postavení účastníka řízení. Je tedy zřejmé, že postup stavebního úřadu byl **ovlivněn řadou nesrovnalostí a vad, které odůvodňují pochybnosti odvolatele o správnosti a zákonnosti postupu stavebního úřadu** v řízení, které vydání Napadeného rozhodnutí předcházelo.

43. Stavební úřad se žádným způsobem nezabýval rozsahem změn dle projektové dokumentace, což Magistrát označil pro další řízení za naprosto zásadní. Chybí tak jakékoliv přezkoumatelné posouzení ze strany stavebního úřadu, které by se týkalo rozsahu změn v projektové dokumentaci (revize 06/2024) oproti projektové dokumentaci, která byla předložena před vydání Dodatečného povolení I, na jehož základě by bylo možné dojít k závěru, že dle upravené projektové dokumentace se nejedná o stavbu zcela novou (viz zcela nově navržené řešení nosných konstrukcí před vydáním Dodatečného povolení I apod.).
44. Odvolatel dále upozorňuje, že stavební úřad se v odůvodnění Napadeného rozhodnutí žádným způsobem **nevyjadřuje** k obsahu jednotlivých závazných stanovisek či vyjádření, ani tyto podklady nijak **nehodnotí**. Ve vztahu k závazným stanoviskům a vyjádřením či k jiným podkladům pro rozhodnutí stavebního úřadu je v Napadeném rozhodnutí uveden jen jejich výčet. Stavební úřad by měl při svém rozhodování vždy postupovat tak, aby **byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti**.⁶
45. Ve vztahu k závazným stanoviskům a vyjádřením je stavební úřad povinen zabývat se jejich **úplností, určitostí a srozumitelností** jakož i tím, zda se správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska nedopustil **zjevného skutkového nebo právního pochybení**.
46. Uvedený závěr dovozuje mimo jiné Krajský soud v Plzni v rozsudku, sp. zn. 30 A 57/2012 ze dne 27. 2. 2014:
„Správní orgán, který řízení vede, musí závazné stanovisko vydané podle § 149 správního řádu z roku 2004 posoudit. Posouzení přitom nepodléhá odborná stránka stanoviska ve smyslu její správnosti (to by popíralo samotný smysl závazných stanovisek). Správní orgán, který řízení vede, je však oprávněn (a povinen) zabývat se úplností, určitostí a srozumitelností závazného stanoviska, jakož i tím, zda se správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska nedopustil zjevného skutkového nebo právního pochybení. Není-li závazné stanovisko v tomto ohledu v souladu s právními předpisy, nelze žádost bez dalšího podle § 149 odst. 3 správního řádu z roku 2004 zamítnout.“
47. Požadavky na odůvodnění správního rozhodnutí jsou stanoveny v § 68 odst. 3 správního řádu. Je přitom potřeba, aby správní orgán v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, **podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení** a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.
48. Komentářová literatura k tomu doplňuje, že:
„Navíc musejí být zmíněny úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů (jakou jim přikládal váhu z hlediska jejich důvěryhodnosti, proč vycházel právě z určitých podkladů

⁶ § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

a z jiných nikoli apod.), a popsáno, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami (např. proti protokolu podle § 18 odst. 3) účastníků a jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Toto ustanovení navazuje na § 36 odst. 3, podle kterého musí dát správní orgán (až na výjimky) účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. S ohledem na výše uvedené nepostačí například pouhý soupis podkladů, ale nezbytné je rovněž uvedení toho, jakým způsobem byly zhodnoceny, jaký jim byl přikládán význam a proč.“⁷

49. Nedostatečným odůvodněním Napadeného rozhodnutí stavební úřad **způsobil nepřezkoumatelnost Napadeného rozhodnutí a tím i jeho nezákonnost**. Nad rámec uvedeného odvolatel upozorňuje, že ani další části Napadeného rozhodnutí **nelze považovat za řádné odůvodněné**. Stavební úřad se v Napadeném rozhodnutí omezil prakticky pouze jen na soupis zákonných ustanovení bez bližšího odůvodnění. Z odůvodnění Napadeného rozhodnutí **není zřejmé, jakým způsobem stavební úřad dovodil**, že stavebník splnil požadavky stanovené zákonem pro vydání Napadeného rozhodnutí.
50. Pro úplnost odvolatel uvádí základní funkce odůvodnění správního rozhodnutí dovození Nejvyšším správním soudem například v rozsudku, sp. zn. 9 As 71/2008:
- „Funkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Náležitě odůvodnění správního rozhodnutí má však vedle výše naznačené funkce i další rozměr, neboť podporuje smysluplný výkon práva na podání opravného prostředku; při neznalosti důvodů či úvah, jimiž se správní orgán při posuzování dané věci řídil, lze totiž právo na podání odvolání, příp. rozkladu – ač není právně popřeno – reálně uplatnit jen stěží.“*
51. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je třeba považovat Napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné a nezákonné, neboť odůvodnění napadeného rozhodnutí nesplňuje ani elementární požadavky na řádné odůvodnění správního rozhodnutí.

III. Závěrečný návrh

52. S ohledem na výše uvedené odvolatel navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, sp. zn. MCP8 522409/2023/Ov.Ves, č. j. MCP8 315178/2025 ze dne 27. 5. 2025 zrušil a řízení o dodatečném povolení Stavby zastavil.

Za Transakta a.s.

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, na základě plné moci

⁷ § 68 [Výroková část, odůvodnění, poučení]. In: JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. Správní řád. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 511.