



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 367958/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 1329925/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jana Fraňková

236 00 4842

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

5.5.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO nadřízeného správního orgánu

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR), jako správní orgán příslušný podle ust. § 81 odst. 3 písm. g) a ust. § 119a odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 23 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci žádosti Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (dále jen MHMP OCP) o potvrzení nebo změnu souhlasu vydaného podle § 15 odst. 2 stavebního zákona obecným stavebním úřadem, odborem výstavby ÚMČ Praha 2 pod č. j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov ze dne 15. 8. 2024 (dále též „souhlas“) k záměru stavby vodního díla, a to dvou podzemních retenčních nádrží pro srážkové vody na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Vinohrady, vydává podle § 149 odst. 7 správního řádu následující závazné stanovisko:

Závazné stanovisko č. j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov, spis. zn. OV/185760/2024/Nova ze dne 15. 8. 2024 – souhlas podle § 15 odst. 2 stavebního zákona s povolením stavby vodního díla nazvaného „Retenční nádrž pro dešťovou vodu včetně povolení nakládání s vodami“ pro stavbu „REZIDENCE NAD ZAHRADOU“, Praha 2, ul. U Zvonařky na pozemcích parc. č. 1232, 1233, 1234, 4191 v katastrálním území Vinohrady se **potvrzuje**.

Odůvodnění:

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP STR) obdržel dne 19. 12. 2025 žádost Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (dále jen MHMP OCP) o potvrzení nebo změnu souhlasu vydaného podle § 15 odst. 2 stavebního zákona obecným stavebním úřadem, odborem výstavby ÚMČ Praha 2 pod č. j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov ze dne 15. 8. 2024 (dále též „souhlas“). Podle ustálené judikatury se tento souhlas považuje za závazné stanovisko dotčeného orgánu a je závazným podkladem pro povolení stavby speciálním stavebním úřadem (NSS č. j. 1 As 176/2012-140 ze dne 23. 9. 2014).

Předmětným stanoviskem byl podle § 15 odst. 2 stavebního zákona vydán pro vodoprávní úřad jako speciální stavební úřad souhlas s povolením stavby vodního díla, a to 2 retenčních nádrží pro srážkové vody na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Vinohrady. Předmětná stavba vodního díla je součástí stavebního záměru nazvaného „Rezidence Nad zahradou“ na pozemcích parc. č. 1232, 1233, 1234, 4191 v k. ú. Vinohrady, při ul. U Zvonařky, Praha 2. Souhlas vydal Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, jako obecný stavební úřad, který byl příslušný k vydání územního rozhodnutí. Vydáním souhlasu stavební úřad pro uvedenou stavbu vodního díla ověřil dodržení podmínek územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Rezidence Nad zahradou“ č. j. výst. OV/135314/2018/Nova ze dne 8. 3. 2019, ve znění opravného rozhodnutí č. j. výst. OV/135314/2018/Nova ze dne 20. 9. 2019, které nabylo právní moci dne 24. 4. 2019. Územní rozhodnutí bylo vydáno k žádosti společnosti Rezidence nad Zahradou s.r.o., IČO 06530371, se sídlem U Zvonařky 2147/5, Praha 2.

MHMP OCP v žádosti o přezkoumání souhlasu uvedl, že obdržel od Úřadu městské části Praha 2, odboru výstavby spis ve věci odvolání proti rozhodnutí č. j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 8. 7. 2025 kterým bylo k žádosti společnost Abbey, s.r.o., IČO 27118118, Terronská 727/7, Praha 6, kterou zastupuje Ing. Jan Šefl, IČO 75512815, U kašny 6/13, Praha 5, vydáno stavební povolení ke stavbě vodního díla na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Vinohrady, a to dvou podzemních retenčních nádrží označených RN01 o objemu 15 m³ a RN02 o objemu 3 m³, které budou propojené a budou sloužit k zadržování a následnému regulovanému odvádění srážkových vod z budov stavby „Rezidence Nad zahradou“ do stávající jednotné kanalizace. S povolením vodního díla bylo vydáno i povolení k nakládání s povrchovými vodami, tj. k jejich zadržování v uvedených nádržích a následnému regulovanému odvádění do jednotné kanalizace. Proti uvedenému rozhodnutí podala odvolání společnost INVESTIKA gama, s.r.o., IČO 07344112, U Zvonařky 291/3, Praha 2, zastoupená společností INVESTIKA investiční společnost a.s., IČO 04158911, U Zvonařky 291/3, Praha 2, přičemž odvolací námitky směřovaly i proti obsahu souhlasu vydaného dle § 15 odst. 2 stavebního zákona.

Pro posouzení souhlasu si MHMP STR opatřením č. j. MHMP 36326/2026 ze dne 14. 1. 2026 od odboru výstavby Úřadu MČ Praha 2 vyžádal nezbytné podkladové dokumenty, tj. spis vedený k vydanému souhlasu a příslušné územní rozhodnutí. Podklady byly MHMP STR doručeny dne 17. 2. 2026. Z předložených podkladů bylo zjištěno, že souhlas by vydán k žádosti, kterou dne 11. 4. 2024 podala

společnost Abbey, s.r.o., IČO 27118118, se sídlem Terronská 727/7, Praha 6, zastoupená Ing. Janem Šeflem, IČO 75512815, místem podnikání U kašny 6/13, Praha 5. Přílohou žádosti byla projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení s datem vyhotovení 08/2021 a datem revize 03/2024, kterou zpracovala společnost raz23 s.r.o., se sídlem Charkovská 135/24, Praha 10, zodpovědný projektant Ing. Milan Pytloun, ČKAIT 0011799, dílčí část „Retenční nádrže“ zpracoval Ing. Jan Richter, autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, ČKAIT 0013904.

Pro vydání souhlasu byly použity postupy podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

K odvolacím námitkám INVESTIKA gama, s.r.o., zastoupené INVESTIKA investiční společnost a.s. (dále jen jako odvolatelka) MHMP OCP v žádosti uvádí, že odvolací námitky, které se vztahují k předmětnému souhlasu, jsou obsaženy v doplnění odvolání ze dne 14. 8. 2025 na str. 3 v bodě „iii.“ a na str. 16 v bodě „ix.“.

Odvolatelka v těchto a v dalších bodech odvolání opakovaně namítá, že pro předmětnou stavbu vodního díla, resp. konkrétně pro retenční nádrž RN02 nebylo vydáno územní rozhodnutí. Dále jsou uvedeny části textu odvolání, které tento rozpor zmiňují (podtrženo), ostatní odvolací námitky se netýkají souladu s územním rozhodnutím. Posouzení námitek se rovněž netýká výroku II. napadeného rozhodnutí o povolení k nakládání s povrchovými vodami.

Námitka na straně 3 označená jako „iii“ ke sdělení MHMP UZR, č. j. MHMP 1751343/2020, ze dne 1. 12. 2020, k posouzení souladu s ÚPn (text námitek psán kurzívou):

Magistrát hl. m. Prahy se při vydání sdělení vůbec nezabýval věcným posouzením stavebního záměru a omezil se pouze na konstatování, že závazné stanovisko již bylo vydáno a posuzováno v rámci územního řízení, a proto není třeba vydávat jiné. Tento postup je věcně nesprávný, neboť územní rozhodnutí pro umístění stavby „Rezidence nad zahradou“ dosud nebylo vydáno ...

MHMP STR uvádí, že pro stavební záměr nazvaný „Rezidence nad zahradou“ vydal Úřad MČ Praha 2, odbor výstavby územní rozhodnutí o umístění stavby č.j. výst. OV/135314/2018/Nova ze dne 8. 3. 2019, které nabylo právní moci dne 24. 4. 2019. Následně vydal opravné rozhodnutí č.j. výst. OV/135314/2018/Nova ze dne 20. 9. 2019, kterým byl do popisu stavebního objektu zahradního domku na straně 2 doplněn pozemek parc. č. 1234, k. ú. Vinohrady z důvodu předchozí zřejmé nesprávnosti v psaní. Součástí umístěného záměru byly i retenční nádrže RN01 a RN02, jejichž povolení je předmětem odvolání. Územní rozhodnutí mělo platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci, tj. do 23. 4. 2021. Podle ust. § 93 odst. 4 písm. b) stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává. Podle údajů v napadeném rozhodnutí byl na podkladě územního rozhodnutí již proveden stavební objekt „Přeložka stožáru VO 200516 v ulici U Zvonařky“, tj. stavba sítě veřejného osvětlení včetně stožáru, která nevyžadovala stavební povolení ani ohlášení [§ 103 odst. 1 písm. f) bod 8. stavebního zákona – dříve písm. e) bod 8.]. Pro tuto stavbu byl vydán i kolaudační souhlas sp.zn.

OV/252986/2020/Nova ze dne 29. 9. 2020. Z uvedených skutečností je zřejmé, že v době platnosti územního rozhodnutí bylo započato s využitím území pro stanovený účel, pro který se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává. Územní rozhodnutí nepozbylo platnosti, tedy bylo vydáno, existuje, je platné a vykonatelné.

Námítka na straně 8 označená jako „viii“ týkající se sdělení MHMP UZR k posouzení souladu s ÚPn:

Sdělení je nesprávné a neúplné, a proto nemělo být použito jako podklad pro vydání stavebního povolení. Ze skutečností zjištěných v řízení vyplývá, že retenční nádrž RN02 je v projektové dokumentaci pro stavební řízení umístěna v rozporu s územním rozhodnutím, neboť žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána na nádrž o objemu 3,7 m³, veškerá závazná stanoviska vydaná k tomuto záměru vycházela z tohoto objemu, avšak následně došlo (zcela nelogicky a netransparentně) k jeho změně na 3,0 m³, aniž by bylo příslušné územní rozhodnutí změněno nebo vydáno nové. I při existenci pravomocného územního rozhodnutí je nutné v navazujícím řízení přezkoumat soulad dokumentace se závěry a podmínkami územního rozhodnutí. To výslovně vyplývá z § 111 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož stavební úřad (a podklad pro něj) ověřuje, že projektová dokumentace je v souladu s územním rozhodnutím. Pokud záměr neodpovídá územnímu rozhodnutí, je nutno postupovat podle § 94 téhož zákona a zajistit změnu územního rozhodnutí (nebo nové), nikoli odchylku řešit pouze v dokumentaci. Tento požadavek potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu, která zdůrazňuje, že ve stavebním řízení se prověřuje soulad s již vydaným územním rozhodnutím dle § 111 zákona č. 183/2006 Sb.

Námítka na str. 16 označená jako „ix“ – absentující územní rozhodnutí:

Na základě vydaného územního rozhodnutí je zřejmé, že bylo povoleno umístění retenční nádrže RN02. Nicméně, z uvedeného rozhodnutí nevyplývá povolení umístění retenční nádrže RN01 (viz výroková část územního rozhodnutí). S ohledem na tuto skutečnost by stavební úřad neměl vůbec jednat o povolení stavby nádrže RN01, neboť tato část záměru nemá dosud platné územní rozhodnutí. Je nezbytné, aby bylo nejprve vydáno řádné územní rozhodnutí pro umístění retenční nádrže RN01, než bude pokračováno s dalším procesem povolování stavby. Dle ustálené judikatury správních soudů platí, že v případě umísťované stavby musí být každá její podstatná část jednoznačně a slovně popsána ve výrokové části územního rozhodnutí; nelze se spokojit pouze s odkazem na projektovou dokumentaci, která je podkladem pro jeho vydání. Z tohoto plyne, že pokud výroková část územního rozhodnutí výslovně neuvádí RN01, nelze ji považovat za umístěnou.

Stavební úřad se s touto námitkou vypořádal způsobem, který je v rozporu s požadavky na přezkoumatelnost rozhodnutí podle správního řádu. V odůvodnění pouze zopakoval závěry dotčeného orgánu vodoprávního úřadu, aniž by sám ověřil, zda pro RN01 existuje pravomocné územní rozhodnutí a zda dokumentace pro stavební řízení odpovídá požadavkům stavebního zákona (ve znění účinném v době zahájení řízení). Úřad se nezabýval ani tím, že námitka směřovala k procesní nepřípustnosti projednání části stavby, nikoli pouze k technickým parametrům záměru. Tím, že se úřad nevypořádal s podstatou námítky (absence pravomocného územního rozhodnutí pro RN01) a místo toho odkázal

Z těchto údajů jednoznačně vyplývá, že obě retenční nádrže byly územním rozhodnutím umístěny. Jejich identifikace v textu rozhodnutí a jejich zobrazení v přílohových výkresech je dostatečná a odpovídá nezbytné podrobnosti údajů o stavebních objektech v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a v procesu územního řízení. Podrobnější údaje pak obsahuje projektová dokumentace pro povolení stavby.

Zároveň lze potvrdit, že v dokumentaci pro vydání stavebního povolení vodního díla byly splněny podmínky územního rozhodnutí pro umístění obou retenčních nádrží. Obecný stavební úřad, odbor výstavby ÚMČ Praha 2, nepochybil, když vydáním souhlasu č. j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov ze dne 15. 8. 2024 ve smyslu ust. § 15 odst. 2 stavebního zákona ověřil dodržení podmínek územního rozhodnutí. Tento souhlas je tak řádným podkladem pro povolení stavby vodního díla speciálním stavebním úřadem.

K námitce odvolatelky, že v žádosti o vydání územního rozhodnutí byla uvedena retenční nádrž o objemu 3,7 m³ a následně bez změny územního rozhodnutí došlo ke změně objemu na 3,0 m³, MHMP STR uvádí, že ve výroku územního rozhodnutí je uvedena nádrž o objemu 3,0 m³ a tento údaj je tak platný pro následné posouzení ve stavebním řízení. Námitky k průběhu územního řízení, např. k úpravě parametrů nádrže v době mezi podáním žádosti a vydáním územního rozhodnutí, mohla odvolatelka uplatnit v územním řízení a nikoli v předmětném stavebním řízení. Pro povolení stavby není rozhodná formulace parametrů stavby v žádosti o vydání územního rozhodnutí, závazné je vydané územní rozhodnutí a jím stanovené podmínky.

V závěru odvolatelka požaduje v průběhu přezkoumávání závazných stanovisek u nadřízených orgánů možnost účastníků řízení vyjadřovat se k otázce, zda má dojít ke zrušení či změně přezkoumávaného stanoviska – strana 12, námitka označená „xvi“ - *právo účastníků vyjádřit se ke změně nebo zrušení závazných stanovisek*. K tomuto požadavku MHMP STR uvádí, že správní řád, jako příslušný právní předpis, takový postup neupravuje.

MHMP STR konstatuje, že nebyly zjištěny skutečnosti, které by stanovisko stavebního úřadu Úřad městské části Praha 2, odboru výstavby, č. j. MCP2/360109/2024/OV-OUZR/Nov, spis. zn. OV/185760/2024/Nova ze dne 15. 8. 2024 činily právně nebo věcně vadným, tedy jej potvrzuje.

Ing. Markéta Vacínová

ředitelka odboru

podepsáno elektronicky

Obdrží:

1. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, Jungmannova č.p. 35/29, Praha 1
2. Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, IDDS: y7yb44i
sídlo: náměstí Míru č.p. 600/20, 120 00 Praha 2-Vinohrady + **spis sp.zn. OV/185760/2024/Nova**

Na vědomí:

3. MHMP STR/Fr