



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 580943/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 832207/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Ivana Pavlečková
236 00 4788
Počet listů/příloh: **4/0**
Datum:
3.6.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako správní orgán příslušný podle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 94 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

zastavuje přezkumné řízení

zahájené usnesením č.j. MHMP 33710/2026, sp.zn. S-MHMP 832207/2026/STR ze dne 14.1.2026 k přezkoumání pravomocného rozhodnutí Úřadu městské části Praha 7, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), č.j. **R/2025/25683/5 ze dne 3.3.2025** (řízení R/2025/25683, záměr Z/2025/22803), ve věci

kolaudačního rozhodnutí pro záměr „Mexická restaurace a venkovní zastřešená terasa“ Praha, Holešovice č.p. 1584, Komunardů 42

na pozemku parc. č. 716/3, 708/1 v katastrálním území Holešovice (dále „záměr“ nebo „stavba“), které bylo vydáno k žádosti stavebníka, společnosti Tex Mex Holešovice, s.r.o., IČO 10999990, Radlická 3185/1c, 150 00 Praha 5 – Smíchov (dále „stavebník“).

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

Tex Mex Holešovice s.r.o., Radlická 3185/1c, 150 00 Praha 5-Smíchov
PIVOVAR.53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7-Holešovice

Odůvodnění

Odbor stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy (dále „nadřízený správní orgán“ nebo „STR MHMP“) obdržel dne 4.8.2025 podnět [REDAKCE], na provedení přezkumného řízení k výše specifikovanému kolaudačnímu rozhodnutí.

Pro předmětný záměr „Mexická restaurace a venkovní zastřešená terasa“ bylo vydáno rozhodnutí o povolení záměru č.j. R/2024/56994/5 ze dne 9.12.2024 (řízení R/2024/56994, záměr Z/2024/55530). Předmětem záměru jsou stavební úpravy prostor bývalé restaurace Avion v objektu č.p. 1584, ul. Komunardů 42, Praha 7, na pozemku parc.č. 716/3 v k.ú. Holešovice (objekt „B“ areálu bývalého Měšťanského pivovaru – původní sladovna a varna), kterými dochází ke změnám dispozice. Dále je předmětem záměru vybudování zastřešené terasy při severní fasádě objektu na pozemku parc.č. 708/1 k.ú. Holešovice (vnitroblok).

Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podal stavebník dne 4.2.2025. Účastníkem kolaudačního řízení byl stavebník a dále vlastník stavby, společnost PIVOVAR.53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7 – Holešovice (do 31.3.2025 pod názvem FHA Czech, s.r.o.). Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno podle § 235 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 5.3.2025.

Nadřízený správní orgán dospěl k závěru, že jsou dány důvody stanovené zákonem pro přezkum předmětného kolaudačního rozhodnutí. Tyto důvody spočívající v následujících skutečnostech (pozn. všechny níže uváděné pozemky a stavby se nachází v k.ú. Holešovice):

Nutným předpokladem pro vydání kolaudačního rozhodnutí je existence pravomocného rozhodnutí o povolení záměru. V daném případě sice bylo vydáno výše uvedené rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad na něm i vyznačil doložku právní moci (28.12.2024), nadřízený správní orgán však z úřední činnosti zjistil, že toto rozhodnutí nenabylo právní moci, protože proti němu podali přípustná a včasná odvolání opomenutí účastníci řízení. Kolaudační rozhodnutí tedy bylo vydáno pro stavbu, která nebyla pravomocně povolena.

Nadřízený správní orgán rovněž zjistil, že stavba byla provedena v rozporu s ověřenou dokumentací v informačním systému stavebního řízení (dále ISSŘ), kde byl k povolení záměru ověřen balíček dokumentace pod ID SR00X00DRQ9X.

Dále ze spisu nebylo zřejmé, zda byl záměr (resp. změny provedené oproti dokumentaci ID SR00X00DRQ9X) posouzen z hlediska požárních předpisů a z hlediska památkové péče.

Na základě výše uvedeného STR MHMP shledal, že lze důvodně pochybovat o tom, že kolaudační rozhodnutí č.j. R/2025/25683/5 ze dne 3.3.2025 je v souladu s právními předpisy, a proto usnesením č.j. MHMP 33710/2026, sp.zn. S-MHMP 832207/2026/STR ze dne 14.1.2026 zahájil přezkumné řízení vůči uvedenému rozhodnutí.

Podle § 94 odst. 4 správního řádu: *Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením*

nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.

Nadřízený správní orgán se proto v souladu s citovaným ustanovením zabýval otázkou, zda stavebník nabyl práva z předmětného kolaudačního rozhodnutí v dobré víře.

STR MHMP se v této souvislosti odkazuje na nálezy Ústavního soudu č.j. I. ÚS 17/16 ze dne 4.9.2018 ve kterém se uvádí následující:

Ústavní soud setrvale vychází z toho, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní, je jedním ze základních atributů právního státu. Princip dobré víry pak působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci [nálezy sp. zn. IV. ÚS 150/01 ze dne 9.10.2003 (N 117/31 SbNU 57), I. ÚS 163/02 ze dne 9.11.2004 (N 169/35 SbNU 289), II. ÚS 2742/07 ze dne 10. 7. 2008 (N 130/50 SbNU 139)].

Je proto stěžejí akceptovatelné, pokud orgán veřejné moci při výkonu veřejné moci autoritativně přezkoumá a osvědčí určité skutečnosti, čímž vyvolá v jednotlivci dobrou víru ve správnost těchto skutečností a v samotný akt státu, aby následně konstatoval, že je třeba jej pro zjištěná pochybení odstranit či uplatnit jiné negativní následky [nálezy I. ÚS 544/06 ze dne 3. 12. 2007 (N 217/47 SbNU 855) a IV. ÚS 298/09 ze dne 1.3.2010 (N 35/56 SbNU 391)]. Tyto závěry platí i pro uplatňování dozorčích procesních prostředků ochrany objektivního práva.

V případech čistě vertikálních vztahů, v nichž byly nezákonným rozhodnutím založeny oprávnění nebo výhoda jednotlivce oproti stavu, který měl podle objektivního práva nastat, avšak který v důsledku nezákonnosti nenastal, je nutno důvěru v akty veřejné moci a právní jistotu nabytí práv pokládat za zásadní a ustoupit od její ochrany pouze za situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu. Je totiž věcí státu, aby ve správních řízeních, která vede, nechyboval, a pokud k tomu přeci jenom dojde, aby zásadně nesl následky svých pochybení. Nezbytnost ochrany důvěry v akty veřejné moci a z nich nabytých práv však může být oslabena tam, kde není dána dobrá víra v jejich správnost či zákonnost. Platí přitom, že dobrá víra se předpokládá a je na veřejné moci, aby její existenci vyvrátila.

V této souvislosti mohou nastat v zásadě tři modelové skupiny situací, jejichž hranice však nebudou vždy jasně vymežitelné a rozlišení v konkrétních případech tak bude na aplikační praxi (tak cit. nálezy sp. zn. I. ÚS 946/16).

*První skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená **čistě pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva**. Za této situace může být důvěra jednotlivce narušena jen ze zcela zásadních důvodů veřejného zájmu. Platí totiž, že za správnost vlastního postupu a správnost interpretace právní úpravy odpovídá veřejná moc, nikoliv její adresáti, a případné nedostatky třeba přičítat na její vrub. Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné*

posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu bude v takových případech na straně jednotlivce dána. Pokud správní orgán výjimečně přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno minimalizovány (urychleným novým rozhodnutím, odškodněním podle zákona č. 82/1998 Sb., či užitím jiných prostředků právního řádu).

Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc – jednotlivec. Půjde o **pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět**. Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů). Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno zmírněny.

Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci **úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem** (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost. Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, zpravidla nebude důvodu, proč osobu oprávněnou z tohoto rozhodnutí chránit před dopady jejího protiprávního jednání (ledaže by bylo třeba chránit práva třetích, nezúčastněných osob).

V daném případě bylo vydáno kolaudační rozhodnutí pro stavbu, u které povolení záměru nebylo právní mocí. Stavební úřad totiž v řízení o povolení záměru opomněl zahrnout do okruhu účastníků řízení osoby, které mají jiné věcné právo (věcná břemena, resp. služebnosti) k pozemkům a stavbě, na kterých má být záměr uskutečněn. Proti rozhodnutí o povolení záměru pak někteří z těchto opomenutých účastníků podali odvolání, a to až poté, co bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Těmto opomenutým účastníkům náleželo v řízení o povolení záměru postavení účastníků řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, a proto byli při neoznámení rozhodnutí omezeni pouze odvolací lhůtou uvedenou v § 84 odst. 2 správního řádu, resp. v § 83 odst. 2 správního řádu, tj. 90 dnů ode dne, kdy se s rozhodnutím prokazatelně seznámili (není rozhodující, kdy se účastník podle § 27 odst. 1 správního řádu o vydání rozhodnutí dozvěděl). Tato odvolací lhůta byla v daném případě dodržena, a proto byla podaná odvolání posouzena jako včasná a přípustná. Včas podané a přípustné odvolání proti rozhodnutí o povolení záměru má odkladný účinek, v jehož důsledku nenastává právní moc ani vykonatelnost rozhodnutí (viz § 85 odst. 1 správního řádu).

Stanovení okruhu účastníků řízení je plně v kompetenci stavebního úřadu, a proto opomenutí některých účastníků v řízení o povolení záměru nemůže jít k tíži stavebníka. Stavebník byl v dobré víře, že disponuje pravomocným povolením záměru, kdy stavební úřad vyznačil na povolení záměru doložku právní moci.

Další nezákonností, kterou nadřízený správní orgán zjistil, je skutečnost, že stavba byla provedena v rozporu s ověřenou dokumentací v ISSŘ, kde byl k povolení záměru ověřen balíček dokumentace pod

ID SR00X00DRQ9X. Ve spisu vedeném ve věci povolení záměru však byly fyzicky doloženy ověřené výkresy s revizí „REV_05.11.2024“, která obsahuje změny oproti dokumentaci ověřené v ISSŘ. Stavební úřad měl upozornit stavebníka, že tuto revidovanou dokumentaci je třeba vložit do evidence elektronických dokumentací a měl ji ověřit teprve po vložení do této elektronické evidence. Jestliže to stavební úřad neučinil, pak toto jeho pochybení nemůže jít k tíži stavebníka, který byl v dobré víře, že provádí stavbu v souladu s ověřenou (revidovanou) dokumentací.

Nezákonnost aktu veřejné moci (předmětného kolaudačního rozhodnutí) byla tedy způsobená čistě pochybením na straně veřejné moci, a to nesprávným výkladem práva. Jak bylo uvedeno výše, **dobrá víra** a důvěra ve správnost a zákonnost aktu **je** v takových případech na straně jednotlivce (stavebníka) **dána**.

Pokud jde o posouzení záměru, resp. posouzení změny provedené oproti dokumentaci ID SR00X00DRQ9X, z hlediska požárních předpisů a z hlediska památkové péče, pak je třeba konstatovat, že toto mělo být provedeno v rámci řízení o povolení záměru. Rozhodnutí o povolení záměru však není předmětem tohoto přezkumného řízení. Nadřízený správní orgán shledal, že jak oznámení o zahájení kolaudačního řízení, tak i kolaudační rozhodnutí bylo doručováno dotčeným orgánům, a to včetně Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy a odboru památkové péče MHMP. Dotčené orgány vůči projednávanému záměru ničeho nenamítaly, a tedy s vydáním kolaudačního rozhodnutí souhlasily.

Jak je zřejmé z výše uvedeného, stavebník byl v daném případě v dobré víře. Tím byl splněn první předpoklad pro zastavení přezkumného řízení stanovený v § 94 odst. 4 správního řádu. Nadřízený správní orgán proto přistoupil k posouzení, zda je splněn i druhý předpoklad pro zastavení přezkumného řízení obsažený v citovaném ustanovení, a sice zda by újma vzniklá stavebníkovi v případě zrušení přezkoumávaného rozhodnutí byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi řízení či veřejnému zájmu.

V průběhu kolaudačního řízení stavebník vyčíslil potenciální újmu, která by mu vznikla zrušením kolaudačního rozhodnutí. Újma zahrnovala zmařené investice (přímé investiční náklady na vybudování restaurace a nepřímé investiční náklady jako marketing, právní služby, projektové služby atd.), náklady spojené s přerušением či uzavřením provozu a ušlý zisk. Újma byla vyčíslena ve vyšších desítkách milionů korun. Stavebník by podle svého vyjádření nebyl schopen tuto újmu sanovat a musel by provoz restaurace zcela ukončit. Lze tedy konstatovat, že zrušení kolaudačního rozhodnutí by pro stavebníka bylo likvidační.

Jediným dalším účastníkem přezkumného řízení je v daném případě společnost PIVOVAR.53, s.r.o., jako vlastník stavby č.p. 1584, ve které se nachází předmětná restaurace. Lze konstatovat, že zastavením přezkumného řízení tomuto účastníkovi řízení žádná újma nevznikne, naopak by mu vznikla újma zrušením kolaudačního rozhodnutí, protože jako vlastníku (pronajímateli) objektu mu z provozu restaurace plyne zisk.

Podatel podnětu, [REDAKCE], kterému však nenáleží postavení účastníka kolaudačního řízení ani přezkumného řízení, ve svém podnětu k provedení přezkumného řízení nevyčíslil žádnou újmu, která mu vzniká provozem restaurace. Z podnětu lze dovozovat, že podatel je obtěžován hlukem a zápachem, resp. kouřem. Z podnětu však jednoznačně nevyplývá, že by se jednalo o obtěžování imisemi nad míru přiměřenou místním poměrům.

K tomu STR MHMP dodává, že ani v případě zastavení přezkumného řízení není podatel zbaven právní ochrany, protože se může domáhat ochrany před nepřiměřeným obtěžováním imisemi u civilního soudu ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.

Veřejný zájem lze spatřovat v požadavku na dodržování právních předpisů. Toto však není jediný veřejný zájem, který je třeba při rozhodování zohlednit. Je třeba vzít v úvahu také skutečnost, že stavebník (podle svého vyjádření) zaměstnává v současné době 105 zaměstnanců, jejichž pracovní poměr by musel být v případě zrušení kolaudačního rozhodnutí, resp. v případě ukončení provozu restaurace, nuceně ukončen. V takovém případě by rovněž vznikla finanční újma státu, a to ve formě ušlého příjmu z daní, odvodů a jiných povinných plateb.

STR MHMP proto konstatuje, že újma, která by zrušením rozhodnutí vznikla stavebníkovi, by byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu. Dobrá víra stavebníka proto převažuje nad uvedeným porušením zákona.

Na základě výše uvedeného STR MHMP konstatuje, že jsou dány důvody pro zastavení přezkumného řízení ve smyslu § 94 odst. 4 správního řádu.

Ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu nestanoví formu zastavení přezkumného řízení (zda usnesením či rozhodnutím). STR MHMP proto vycházel ze Závěru č. 96 ze zasedání poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu ze dne 19.11.2010 (aktualizace v r. 2026), podle kterého *zastavení přezkumného řízení podle ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu bude mít v souladu s ustanovením § 76 odst. 1 správního řádu formu rozhodnutí*. Podle názoru poradního sboru je rozhodující, že podle § 76 odst. 1 správního řádu se rozhoduje usnesením jen v zákonem stanovených případech a § 94 odst. 4 formu usnesení nestanoví. Druhým zásadním argumentem je skutečnost, že použitím vyšší formy rozhodnutí nemůže být způsobena žádná újma, naopak je pro účastníky příznivější z hlediska možnosti obrany proti zastavení řízení a též z hlediska zkoumání možného dotčení veřejného zájmu nadřízeným správním orgánem na základě odvolání jiného účastníka.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Ministerstvu pro místní rozvoj podáním učiněným u odboru stavebního řádu MHMP, Jungmannova 29, Praha 1, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník řízení potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka řízení.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží (účastníci řízení):

1. HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IDDS: zz79uga
sídlo: Na Florenci č.p. 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město
zastoupení pro: Tex Mex Holešovice s.r.o., Radlická 3185/1c, 150 00 Praha 5-Smíchov
2. PIVOVAR.53 s.r.o., IDDS: n8i57mf
sídlo: Jankovcova č.p. 1522/53, 170 00 Praha 7-Holešovice

Na vědomí:

3. Tex Mex Holešovice s.r.o., IDDS: pk46e8m
sídlo: Radlická č.p. 3185/1c, 150 00 Praha 5-Smíchov
4. Úřad městské části Praha 7, stavební úřad, IDDS: r44b2x7
sídlo: U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice