



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní



MHMPXPR9NU4V

✓ Vypraveno - DS

- 3 -06- 2026

✓ VYPRAVENO

- 4 -06- 2026

dle rozdělovníku

Toto rozhodnutí nabylo
právní moci dne 1. 6. 2026
za Magistrát hl. m. Prahy
V Praze dne 29. 6. 2026
-111-

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 201177/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 895821/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Ing. Mgr. Jitka Kulhánková
236 00 4767
Počet listů/příloh: 9/0
Datum:
3.6.2026

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 společnost

Transakta a.s., IČO 00675261, Lodžská 399/26, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81,

kterou zastupuje společnost HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IČO 26454807, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město,

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti DEVELOPMENT ODRA BOHNICE s.r.o., IČO 04207327, se sídlem Lodžská 401/13, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81,

kterou zastupuje společnost United Architect Studio, s.r.o., IČO 25734695, se sídlem Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4-Krč, Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby pod č.j. **MCP8 315178/2025, spis.zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves ze dne 27.5.2025**, jehož předmětem je dodatečné povolení stavby nazvané

"Rekonstrukce, nástavba a přístavba OD Odra"
Praha, Bohnice č.p. 401, Lodžská 13

na pozemcích parc. č. 588/1, 588/2 a 288/3 v katastrálním území Bohnice, rozhodl dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí odboru územního rozhodnutí a výstavby Úřadu městské části Praha 8 pod č.j. MCP8 315178/2025, spis.zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves ze dne 27.5.2025 se **ruší a věc se vrací k novému projednání**.

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

DEVELOPMENT ODRA BOHNICE s.r.o., Lodžská 401/13, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81

Odůvodnění:

Odbor územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 27.5.2025 rozhodnutí č.j. č.j. MCP8 315178/2025, spis.zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves, kterým na základě žádosti společnosti DEVELOPMENT ODRA BOHNICE s.r.o., se sídlem Lodžská 401/13, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81, kterou zastupuje společnost United Architect Studio, s.r.o., se sídlem Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4-Krč, dle ust. § 129 odst. 3 ve spojení s ust. § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 30.6.2024, dodatečně povolil stavbu nazvanou *"Rekonstrukce, nástavba a přístavba OD Odra"* Praha, Bohnice č.p. 401, Lodžská 13, na pozemcích parc. č. 588/1, 588/2 a 288/3 v katastrálním území Bohnice (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí podala společnost Transakta a.s., Lodžská 399/26, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81, kterou zastupuje společnost HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1-Nové Město, jako účastník řízení odvolání (k jednotlivým námitkám viz dále).

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je písemností č.j. MCP8 465005/2025 dne 21.7.2025, aby se k němu vyjádřili. Zástupce stavebníka, společnost United Architect Studio, s.r.o., se k podanému odvolání vyjádřil písemností ze dne 21.8.2025, ve kterém uvedl skutečnosti, pro které považuje odvolání za nedůvodné.

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

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

12.6.2025, odvolání bylo podáno již dne 11.6.2025, doplněné dne 25.6.2025. Je tedy zřejmé, že lhůta pro podání odvolání byla zachována, je tedy **včasné**.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Odvoláním napadenému rozhodnutí o dodatečném povolení stavby předchází povolení záměru nazvaného „Rekonstrukce, nástavba a přístavba OD Odry“ na pozemcích parc. č. 588/1, 588/2, 588/3 a 585/194, 590/36. Pro záměr bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 21.9.2020, č.j. MCP8 161350/2020, sp.zn. MCP8 117007/2017/OV.Jan, Pes s nabytím právní moci dne 15.9.2021.

Následně na to záměr byl povolen stavebním povolením ze dne 31.1.2022, č.j. MCP8 033899/2022, sp.zn. MCP8 405757/2021/OV.Ves s nabytím právní moci dne 4.3.2022. Dodatečně byly povoleny změny záměru rozhodnutím ze dne 29.7.2022, č.j. MCP8 336436/2022, sp.zn. MCP8 118261/2022/OV.Ves s nabytím právní moci dne 6.9.2022, a rozhodnutím ze dne 13.3.2023, č.j. MCP8 077598/2023, sp.zn. MCP8 025083/2023/OV.Ves s nabytím právní moci dne 17.3.2023. Pod sp.zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves, č.j. MCP8 042810/2024, bylo dne 29.2.2024 vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby „odstranění části základové desky a její obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží a odstranění lávky podél ulice Lodžská“, které bylo Magistrátem hl. m. Prahy v rámci přezkumného řízení rozhodnutím č.j. MHMP 1670550/2024, sp. zn. S-MHMP 1099368/2024/STR ze dne 9.10.2024, ve znění opravného rozhodnutí č.j. MHMP 1912716/2024 ze dne 4.11.2024 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání.

Předmětem odvoláním napadeného rozhodnutí je dodatečné povolení stavby v rámci záměru v projektové dokumentaci označené jako „Rekonstrukce, nástavba a přístavba OD Odry“ obsahující „odstranění části základové desky a její obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží budovy“.

Dokumentace pro dodatečné povolení stavby v textové části Průvodní zpráva uvádí, že dodatečné povolení stavby se týká vybudování 1. a 2. PP pro parkování, úpravy nájezdové rampy v 1. NP, povolení demolice lávky podél ulice Lodžská a úpravy základové desky.

Důvodem zrušení pravomocného rozhodnutí v přezkumném řízení dle ust. § ust. § 97 odst. 3 správního řádu byly následující skutečnosti:

1. V žádosti o dodatečné povolení podané stavebníkem jsou jako záměr uvedeny pouze demolice části základové desky a základů a demolice lávky podél ulice Lodžská (byl tedy povolen větší rozsah stavby, než o jaký bylo požádáno – umístění 2 podzemních podlaží nebylo uvedeno v žádosti).
2. Rozhodnutím povolená změna stavby – umístění 2 podzemních podlaží – nebyla uvedena ani v oznámení o zahájení řízení.
3. Pro nově umístěná a povolená 2 podzemní podlaží nejsou v dokumentaci doloženy všechny nezbytné výkresy požadované pro stavební povolení, a to výkresy stavebně konstrukční, zejména výkres základových konstrukcí, statické posouzení apod.
4. Doložená dokumentace z října 2023, podle které má být stavba dokončena, neodpovídá ve všech svých částech rozsahu změny stavby uvedené ve výroku nyní posuzovaného dodatečného povolení – rozsah

změn, a to i změn konstrukčního systému je v dokumentaci podstatně větší. Podle doložené dokumentace bude původní nastavovaná a přistavovaná stavba v celém svém rozsahu nahrazena stavbou novou.

5. Do řízení nebyla doložena všechna závazná stanoviska dotčených orgánů, jimiž chráněných zájmů se může navržená změna dotknout. Jedná se o zejména o závazné stanovisko silničního správního úřadu k dotčení provozu na přilehlých komunikacích a ke způsobu připojení objektu na komunikaci a o závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy.

7. Odstranění objektů, které již byly bez povolení odstraněny, nelze dodatečně povolit. Takové povolení nemá oporu ve stavebním zákoně.

Výše uvedené nedostatky, které byly důvodem pro zrušení rozhodnutí o dodatečném povolení ze dne 29.2.2024, byly stavebníkem napraveny a dne 5.12.2024 a 17.3. 2025 byly doplněny tyto podklady: upravená a doplněná projektová dokumentace, Zpráva PBR k aktuálnímu objektu OC Odra Bohnice, opravenou žádost o dodatečné povolení stavby, vyjádření Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, rozhodnutí o připojení na komunikaci Lodžská, vyjádření TSK ze dne 2.8.2024 a vyjádření statika k provedení stavby.

Stavební úřad v pokračujícím řízení po doplnění žádosti dne 5.12.2024 a 17.3.2025 písemností ze dne 19.3.2025 pod č.j. MCP8 146282/2025 oznámil pokračování řízení všem účastníkům řízení adotčeným orgánům veřejnou vyhláškou. Po oznámení o pokračování řízení uplatnil postavení účastníka řízení společnost Transakta, a.s. která je vlastníkem stavby č.p. 399 na pozemku parc. č. 587 v k.ú. Bohnice, a uplatnil námitky. Po provedeném řízení stavební úřad vydal dne 27.5.2025 odvoláním napadené rozhodnutí.

Dne 1.7.2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 22.11.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

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

Ve smyslu těchto ustanovení se odvolací správní orgán zabýval důvody odvolání společnosti Transakta, a.s. ve vztahu ke zjištění, zda nedošlo k porušení právních předpisů při vedení společného řízení a rozhodnutí ve věci.

Přezkoumáním odvoláním napadeného rozhodnutí a souvisejícího spisového materiálu dospěl odbor stavebního řádu MHMP k závěru, že řádné odvolání společnosti Transakta, a.s., je částečně důvodné a rozhodnutí je i pro dále uvedené zjištěné závažné vady třeba zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu k novému pojednání.

Vyjádření k námitkám společnosti Transakta, a.s. (dále odvolatelka)

K bodu A) Obecně k postupu stavebníka:

Odvolatelka namítá, že záměr 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. 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, ve vlastnictví odvolatele. Povinnost ohlásit odstranění lávky stavebník nesplnil, čímž se dopustil přestupku dle stavebního zákona a stavební úřad by měl v této věci zahájit příslušné řízení o přestupku. Stavební úřad v 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.

Odvolací správní orgán k výše uvedenému sděluje, že z rozhodnutí o umístění stavby, z rozhodnutí o povolení stavby a z obou po sobě vydaných rozhodnutí, kterým byly povoleny změny stavby před dokončením, a z dokumentace k nyní projednávanému dodatečnému povolení stavby vyplývá, že již předchozími povolenými změnami stavby byl u projednávané stavby zrušen průchod objektem č.p. 401 v úrovni 2. NP navazující na rampy vedoucí přes komunikaci Lodžská a podél jižní, východní a severní strany objektu, ke zrušení ramp změnou stavby dojít nemělo. Při provádění povolených prací bylo zjištěno, že oproti původnímu předpokladu nebyly lávky samonosné, ale byly stavebně provázané s objektem č.p. 401 v k.ú. Bohnice. V důsledku narušení statiky lávek byly jejich části odstraněny, aby nedošlo k ohrožení osob nebo majetku. Tato skutečnost vyplývá z vyjádření stavebníka a rovněž je uvedena v protokolu o ústním jednání ze dne 11.1.2024. V nyní vedeném řízení není projednáváno obnovení lávek. Stavební úřad nepožadoval do vedeného řízení předkládat řešení případného obnovení lávek, jelikož jejich budoucí existence se po dříve pravomocně povolených změnách již nijak netýká samotného objektu č.p. 401. Stavební úřad v odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí uvedl zavádějící vyjádření, že lávka „byla odstraněna z důvodu, že nebyla dle dochovaných podkladů samonosná, ale byla přímo zapojena do objektu OC Odra“. Toto vyjádření však na posouzení důvodnosti námítky nemá vliv.

Lze přijmout tvrzení odvolatelky, že faktickému odstranění lávky předcházela povinnost ohlásit odstranění stavby lávky ve smyslu ust. § 128 odst. 1 stavebního zákona, kterou stavebník nesplnil. Na tuto skutečnost upozornil také odvolací správní orgán ve svém rozhodnutí ze dne 9.10.2024. Takové chování je důvodem pro zahájení přestupkového řízení, ke kterému je stavební úřad povinen přistoupit, nikoliv však skutečnost pro nepřezkoumatelné rozhodnutí. **Ostatní námítky nejsou důvodné.**

Odvolatelka upozorňuje, že stavebník odstranil rovněž základovou desku původní stavby, na níž měla být dle Stavebního povolení prováděna pouze rekonstrukce, nástavba a přístavba, a to z důvodu sesunu části základové desky při zjišťování, zda půjde posílit základy a podkopat je tak, aby zde mohlo vzniknout podzemní podlaží pro parkování vozidel. Odvolatelka namítá, proč stavebník od samého počátku nevolil 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.

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.

Řízení o dodatečném povolení stavby je koncipováno tak, že tomuto návrhovému řízení musí předcházet z moci úřední zahájené řízení o odstranění stavby dle ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona vedené v rozsahu, který stavební úřad na základě kontrolní prohlídky stavby, vyhodnotí jako stavbu prováděnou v rozporu s povolením. Zda bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, resp. její části v rozporu s povolením není z přezkoumávaného rozhodnutí zřejmé. Není tak zřejmé ani z předchozího zrušeného rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 9.10.2024. Nelze tedy přezkoumat, zda předmět řízení vymezený stavebním úřadem v řízení o odstranění stavby odpovídá předmětu žádosti o dodatečné povolení stavby či nikoliv. Rozsah nemusí být shodný, neboť je vůlí stavebníka, co chce dodatečně povolit a co ne (rozsah řízení o dodatečném povolení nemůže být širší, než předmět vymezený v řízení o odstranění stavby).

Nyní vedené řízení bylo zahájeno na základě žádosti stavebníka, že předmětem řízení dle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona o dodatečné povolení nemůže být stavba, kterou její vlastník hodlá odstranit, a vyzval ho proto k úpravě žádosti. Bez ohledu na uvedenou skutečnost stavební úřad písemností ze dne 5.12.2023 č.j. MCP8 548502/2023 oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby na základě podané žádosti ze dne 22.11.2023 a současně bylo stavebním úřadem nařazeno na den 11.1.2024 ústní jednání na místě stavby, ze kterého byl učiněn protokol. Z popisu stavby uvedeném v protokolu stavebním úřadem vyplývá jen tolik, že v době konání ústního jednání byla stavba rozestavěna s provedeným zastřešením (zastropením) 1. NP. Z vyjádření stavebníka uvedeném v protokolu vyplývá, že bylo provedeno podkopání základové desky tak, aby mohl být vybudován suterén pro parkování, došlo k sesunu desky, která musela být okamžitě z bezpečnostních důvodů zabezpečena, zpevněna a znovu vybudována tak, aby bylo umožněno budoucí parkování v suterénu. Z protokolu tedy vyplývá, že nebylo započato se stavbou dvou podzemních podlaží v místě, kde dosud nebyla povolena, provedeno bylo pouze obnovení základové desky tak, aby bylo v budoucnu umožněno vystavění suterénů. Stavební úřad následně vydal rozhodnutí (později v přezkumném řízení zrušené) o dodatečném povolení stavby zahrnující kromě dodatečného povolení odstranění lávky a části základové desky také umístění dvou podzemních podlaží. Jak bylo dříve odborem stavebního řádu MHMP uvedeno, odstranění stavby lávky, která nebyla v době jejího odstranění přímo součástí záměru, pouze bylo v rámci záměru deklarováno, že tyto stávající lávky budou ponechány beze změny, není stavbou, kterou by bylo možné dodatečně povolit.

Odstranění části základové desky a její nahrazení novou deskou v rozsahu původní desky spolu s povolením dvou podzemních podlaží v místě pod stávající částí stavby (tedy v návaznosti na obnovenou část základové desky) bylo možné povolit v jednom řízení o dodatečném povolení stavby, avšak žádost byla původně podána pouze pro odstranění části základové desky a její obnovení a pro odstranění lávky podél ulice Lodžská. Stavební úřad část stavby „umístění 2 podzemních podlaží“ neuvedl ani v popisu záměru v oznámení o zahájení řízení ze dne 5.12.2023, č.j.: MCP8 548502/2023. Následně pak vydal pod sp.zn. MCP8 522409/2023/OV.Ves, č.j. MCP8 042810/2024, dne 29.2.2024, rozhodnutí o dodatečném

povolení stavby „odstranění části základové desky a její obnovení na pozemku parc. č. 588/1 v k.ú. Bohnice, včetně umístění 2 podzemních podlaží a odstranění lávky podél ulice Lodžská“, které bylo odborem stavebního řádu MHMP Prahy v rámci přezkumného řízení rozhodnutím č.j. MHMP 1670550/2024, sp. zn. S-MHMP 1099368/2024/STR ze dne 9.10.2024, ve znění opravného rozhodnutí č.j. MHMP 1912716/2024 ze dne 4.11.2024 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání. Stavební úřad měl v novém projednání mimo jiné jednoznačně určit v jakém rozsahu byla podána žádost o dodatečné povolení a jakého rozsahu stavby se řízení týká. Zda povolení změny týkající se umístění 2 podzemních podlaží je spolu se základovou deskou součástí již započaté změny stavby a je tudíž součástí dodatečného povolení rozestavěné nepovolené změny stavby nebo zda jde v případě 2 podzemních podlaží o povolení dosud nezapočaté změny stavby, pro kterou bude vedeno samostatné řízení o změně stavby před dokončením. V pokračujícím řízení byla stavebnímu úřadu doložena doplněná žádost o celý rozsah projednávané stavby podle dokumentace, která byla ve stavebním řízení doložena k žádosti ze dne 22.11.2023 a stavební úřad nadále vedl řízení o dodatečném povolení stavby v rozsahu podle doložené dokumentace. V novém projednání v oznámení o pokračování řízení ze dne 19.3.2025 již uvedl rozsah stavby včetně nových podzemních podlaží.

K námitce, proč stavebník od samého počátku nevolil takový postup, v jehož rámci by nejdříve získal povolení stavebního úřadu k odstranění celého objektu a následně by požádal o umístění nového záměru již s parametry odpovídajícími představě stavebníka, odvolací správní orgán sděluje, že je zcela na vůli vlastníka stavby, jakou formu zvolí k dosažení svého záměru, tedy zda provede změnu dokončené stavby nebo odstraní stávající stavbu a na místě provede stavbu novou.

Námítky nejsou důvodné.

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

Odvolatelka dále odkazuje na právní názor odvolacího správního orgánu stanovený v rozhodnutí o odvolání ze dne 9.10.2024, že 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. 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 příslušného územního rozhodnutí a v rozsahu stavebního povolení. 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.

Odvolatelka dále namítá, že stavební úřad se uvedeným závazným právním názorem neřídil, když opět rozhodl tak, že 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.“

Úvodem odvolací správní orgán připomíná, že předmětem odvoláním napadeného rozhodnutí je změna dokončené stavby dle ust. § 5 písm. a) – nástavba, b) - přístavba a c) - stavební úpravy stavebního zákona. Pokud stavební úřad ve výroku opomněl označit stavbu za již dokončenou, nejedná se o pochybení, které by samo o sobě vyvolalo nepřezkoumatelnost odvoláním napadeného rozhodnutí, neboť skutečnost, že se jedná o změnu dokončené stavby je zřejmá z celého kontextu výroku a odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí. Jedním z důkazů je samotný název záměru s uvedením popisného čísla, které je vždy přiděleno jen na dokončenou a zkolaudovanou stavbu.

Odvolací správní orgán v předchozím rozhodnutí uvedl, že odstranění části základové desky a základů a jejich obnovení je nepovolenou změnou dokončené stavby provedenou v rozporu s vydaným povolením, pro kterou je možné vydat dodatečné povolení, splňuje-li další požadavky podle ust. § 129 odst. 3) stavebního zákona. V takovém případě se vydává dodatečné povolení změny dokončené stavby. Vyjádření odvolacího správního orgánu ohledně způsobu povolení obnovení základové desky a 2 podzemních podlaží se týkalo především ujasnění způsobu vedení řízení v závislosti na stanovení celého projednávaného rozsahu stavby. Jedná o nepovolenou změnu dokončené stavby, která zahrnuje jak nahrazení části základové desky novou konstrukcí, tak 2 podzemní podlaží a jedná se o již započatou stavbu, pro kterou se vydává dodatečné povolení stavby podle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona s tím, že projektová dokumentace obsahuje jak část stavby provedenou bez povolení, tak návrh té části dosud neprovedené. A právě pro tuto část se stanovují podmínky pro dokončení rozestavěné stavby. Tento postup zakotvuje stavební zákon v ust. § 129 odst. 3.

Nelze na danou věc nahlížet jako na dvě samostatná řízení pro dvě samostatné stavby resp. její části - započatou stavbu bez povolení (nahrazení základové desky novou konstrukcí), pro kterou by se vydalo dodatečné povolení stavby podle § 129 stavebního zákona a dosud nezapočatou stavbu, resp. její část (2 podzemní podlaží), pro kterou by se vydalo povolení změny stavby před jejím dokončením podle § 118 stavebního zákona. Takový postup v daném případě není možný, neboť je jedná o nosné konstrukční prvky stavby (nosné sloupy, průvlaky stropní desky), které navzájem staticky spolupůsobí, a nelze je od sebe oddělovat, tedy nemohou existovat samostatně.

Absurdní situace by nastala, kdyby stavebník prováděl stavbu v rozporu s povolením a rozestavěná část nosníku by v daný moment byla částí stavby provedené bez povolení a proběhla by legalizace dodatečným povolením a o dosud neprovedenou část nosníku by stavebník požádal v režimu změny stavby před jejím dokončením.

K tvrzení odvolatelky, že v takovém případě obecně připadá v úvahu pouze vydání dodatečného povolení změny stavby před jejím dokončením, nikoliv však dodatečného povolení stavby, odvolací správní orgán sděluje, že režim změny stavby před jejím dokončením je upraven v ust. § 118 stavebního zákona a náleží návrhovému řízení, kdy v průběhu provádění stavby stavebník hodlá se odchýlit od podmínek rozhodnutí, kterým byla stavba povolena. Pokud ale stavebník nevyčká na vydání rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením a začne změnu dokončené stavby provádět v rozporu se stavebním

povolením, stanou se tyto nepovolené změny předmětem řízení o odstranění změny dokončené stavby prováděné v rozporu s povolením. Tomu také odpovídá skutková podstata přestupkového řízení [§ 178 odst. 2 písm. g) stavebního zákona].

Odvolací správní orgán se ztotožňuje s tvrzením odvolatelky, že dodatečným povolením stavby nelze v projednávané věci dodatečně povolit odstranění základové desky a umístění 2 podzemních podlaží.

Na danou skutečnost byl stavební úřad upozorněn v předchozím rozhodnutí o odvolání ze dne 9.10.2024, přesto namítané nedostatky ve výroku neodstranil.

Textová část projektové dokumentace A+B – *průvodní a souhrnná technická zpráva* s datem 10/2023, kterou stavebník přiložil k žádosti ze dne 22.11.2023 o vydání dodatečného povolení, uvádí název stavby „OC ODRA – *dodatečné povolení stavby*) ul. Lodžská, parc. č. 588/1, k.ú. Bohnice)“ – *demolice lávky podél ulice Lodžská, úprava základové desky včetně základů, vybudování dvou podzemních pater pro budoucí parkování*. Tomuto textu ale neodpovídá název stavby uvedený v žádosti ze dne 22.11.2023. Stavebník označil předmět žádosti jako demolice části základové desky a základů. Stavební úřad v popisu předmětu dodatečného povolení šel dál a danou věc popsal jako odstranění *části základové desky a její obnovení*.

Tento nevhodný popis stavebních úprav vede mylně k nesprávnému názoru o rozdělení předmětu dodatečného povolení na odstranění části základové desky provedené bez povolení a nahrazení novou částí základové desky bez povolení. Přitom k destrukci části základové desky došlo v průběhu odtěžování zeminy při provádění podzemního podlaží. Takže na danou věc je nutno nahlížet bez rozlišení jako na nepovolené stavební úpravy spojené s prováděním nepovoleného podzemního podlaží.

K tomu, že stavební úřad nenapravil nesprávné umístění dvou podzemních podlaží v rozhodnutí o dodatečném povolení, odvolací správní orgán k tomu nyní sděluje, že toto pochybení samo o sobě by nezakládalo důvody pro nepřezkoumatelnost ani předchozího rozhodnutí o dodatečném povolení ze dne 29.2.2024.

Námítky jsou nedůvodné.

K bodu C) *Postupným odstraněním všech objektů Původní stavby došlo k zániku Původní stavby*

Odvolatelka kromě jiného namítá, že *stavebník postupně odstranil celou původní stavbu, včetně základové desky a základů a zahájil realizaci stavby nové. proto 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 a odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu. 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. 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.

Projektová dokumentace s datem říjen/2023, která byla v předcházejícím projednávání podkladem pro vydání rozhodnutí, obsahuje výkresy D.03 „Půdorys 1.NP – navrhovaný stav“ a D.04 „Půdorys 2.NP – navrhovaný stav“, kde jsou sloupy skeletového nosného systému ponechané stávající části v navrhovaném stavu posunuty oproti původním pozicím zakresleným s barevným odlišením a poznámkou, že se jedná o původně navrhované konstrukce podle změny územního rozhodnutí a změny stavby před dokončením č.j. MCP8 336436/2022. V původně doložené dokumentaci z října 2023 tedy je zakreslena stavba, která neodpovídá původnímu záměru přístavby a nástavby původního polyfunkčního objektu Odra. Poté, co bylo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby č.j. MCP8 042810/2024 ze dne 29.2.2024 Magistrátem hl. m. Prahy v rámci přezkumného řízení zrušeno rozhodnutím č.j. MHMP 1670550/2024, sp. zn. S-MHMP 1099368/2024/STR ze dne 9.10.2024, ve znění opravného rozhodnutí č.j. MHMP 1912716/2024 ze dne 4.11.2024 a věc byla vrácena k novému projednání, byla do pokračujícího řízení doložena projektová dokumentace z října 2023, revize 06/2024. V této dokumentaci již jsou sloupy skeletového nosného systému zakresleny pouze v jedné pozici. Srovnáním s výkresy dokumentace před revizí 06/2024 lze dovodit, že na revidovaných výkresech již není zakreslená pozice sloupů původně navrhované konstrukce podle změny ÚR a změny stavby před dokončením č.j. MCP8 336436/2022. Revidovaná dokumentace vykazuje, že byly pouze odstraněny zákresy sloupů tak, jak byly v původních pozicích podle změny ÚR a změny stavby před dokončením č.j. MCP8 336436/2022. Skutečnost, že byly sloupy nosného systému přinejmenším v některých místech původně umístěny (respektive byly ve stávajícím stavu) v jiné pozici, je zřejmá např. z dalších barevně odlišně zakreslených konstrukcí u nichž je poznámka, že se jedná o původně navrhované konstrukce podle změny územního rozhodnutí a změny stavby před dokončením č.j. MCP8 336436/2022. Jde např. o konstrukci schodiště při západní straně objektu, kdy zakreslené sloupy nosného systému v revidovaných pozicích zasahují do přímo do původních schodišťových ramen, takže je zřejmé, že na těchto místech sloupy být původně nemohly a nebyly tak pravděpodobně původně umístěny ani další sloupy v dané ose C a D. Další částí doložené dokumentace, která zpochybňuje ponechání původních nosných konstrukcí je „zpráva č. 86/23 Diagnostický průzkum železobetonového průvlaku OC ODRA Lodžská ul. PRAHA – Bohnice“, která obsahuje přílohu č.3 „Půdorys 1. NP demolice“. V tomto výkresu jsou zakresleny a popsány etapy demolice objektu. Část původního objektu č.p. 401, která měla zůstat ponechána je zde označena jako III. etapa demolice a je zde i uveden technologický postup demolice. Pochybnosti o rozsahu nových konstrukcí tak nebyly v pokračujícím řízení přesvědčivě vyvráceny a ani stavební úřad k dané otázce v odůvodnění rozhodnutí neuvedl, jakým způsobem a s jakými závěry byla uvedená nejasnost v pokračujícím řízení posouzena.

Z veřejně dostupných fotografií v mapových aplikacích je seznatelné, že stavba má realizována všechna nadzemní podlaží v plném půdorysu, takže je nezpochybnitelné, že realizována jsou již také podzemní podlaží pod celým objektem.

Odvolací správní orgán k tomu dodává, že ze spisu nelze ověřit, jakým způsobem byla stavba prováděna. Textová část dokumentace pro dodatečné povolení (10/2023) popisuje stavební řešení pomocí technologického postupu UP AND DOWN, kdy stávající konstrukce se má zajistit pomocným pilotovým základem zajištěním jámy pilotovou suterénní stěnou a postupným podhrabáním a odtěžením zeminy. Tato

technologie se však nepromítá do výkresové části. Dokumentace neobsahuje výkresy s navrženou pilotovou suterénní stěnou.

Stavební úřad na stavbě neprováděl žádné kontrolní prohlídky v době, kdy tato probíhala bez povolení stavebního úřadu a nelze tak zpětně určit ani v jaké fázi rozestavěnosti stavba byla v době oznámení pokračování řízení nebo v době vydání dodatečného povolení stavby.

Do protokolu z jediné ve spise založené kontrolní prohlídky ze dne 11.1.2024 stavení úřad uvedl, že je zastřešeno 1.NP a k tomu pořídil fotodokumentaci, aniž by konkrétně a s dostatečnou vypovídající schopností popsal, jaké části stávající stavby byly odstraněny v souladu se stavebním povolením nebo jejich změn a které ke dni konání šetření byly provedeny bez povolení. Pořízená fotodokumentace bez slovního popisu v přezkoumávaném rozhodnutí nemůže být dostatečným důkazem. Stavební úřad tak rozhodl ve věci, aniž byly zjištěny skutečnosti, zda se v danou chvíli stále jedná o stavbu, která je přístavbou a nástavbou stávajícího objektu č.p. 401 nebo jedná-li se o stavbu zcela novou a dále nebylo zjištěno v jaké fázi rozestavěnosti byla stavba v době vydání rozhodnutí. Absence, jaké konstrukční prvky jsou stávající a v souladu s vydaným povolením a které v rozporu, res. odstraněné bez povolení, činí odvoláním napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. Tyto vady nelze zhojit v odvolacím řízení.

V novém projednání stavební úřad s ohledem na níže uvedené skutečnosti již nebude zkoumat, zda se skutečně v daném případě stále jedná o dodatečné povolení části stavby provedené v rozporu s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 21.9.2020, č.j. MCP8 161350/2020, sp.zn. MCP8 117007/2017/OV.Jan,Pes a stavebním povolením ze dne 31.1.2022, č.j. MCP8 033899/2022, sp.zn. MCP8 405757/2021/OV.Ves, následně dvakrát pravomocně změněnými.

Vzhledem k tomu, že v projednávaném případě předmětem dodatečného povolení je taková konstrukční část stavby (dvě podzemní podlaží), která nelze od povolené nadzemní části stavby stavebně oddělit, a je prováděná v rozporu s podmínkami rozhodnutí o umístění a povolení stavby a změn stavby od těch provedených bez toho, aniž by došlo k porušení nebo ohrožení statiky té povolené části stavby, stavební úřad povede řízení o odstranění stavby jako jeden celek.

V novém projednání stavební úřad oznámí pokračování řízení o odstranění stavby, pokud bylo zahájeno, s tím, že předmětem řízení bude celá stavby bytového domu, a poučí stavebníka o upřesnění žádosti o dodatečné povolení celé stavby.

Námítky jsou v těchto bodech důvodné.

K bodu D) Neplatnost závazného stanovisko orgánu územního plánování

Odvolatelka namítá, že závazné stanovisko orgánu územního plánování, Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 26360/2023 bylo vydáno dne 11.1. 2023. Napadené rozhodnutí bylo vydáno dne 27. 5. 2025, tedy více než čtyři měsíce poté, kdy toto závazné stanovisko pozbylo platnosti. V závazném stanovisku 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 [REDACTED] v říjnu 2023, revize 06/2024. Je tedy zjevné, že závazné stanovisko je neaktuální.

Odvolací správní orgán k tomu sděluje, že závazné stanovisko orgánu územního plánování, odbor územního rozvoje MHMP pod č. j. MHMP 26360/2023 ze dne 11.1. 2023, nemohlo být podkladem k nyní projednávanému záměru. Jedná se o stanovisko, které bylo vydáno pro projednání předchozí změny záměru, povolené změnou stavby před jejím dokončením ze dne 13.3.2023, č.j. MCP8 077598/2023, sp.zn. MCP8 025083/2023/OV.Ves, tedy pro záměr bez nyní projednávané změny stavby. Vzhledem k tomu, že rozšířením podzemních podlaží pod celý půdorys stavby, se zachováním využití podzemních podlaží pro parkování, nedochází ke změně ve vzhledu nebo využití stavby, nevyvolává projednávaná změna stavby změny v území ve smyslu územního plánování a v souladu s § 96b odst. 1) nebylo do řízení třeba dokládat závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Výše uvedené závazné stanovisko je součástí výčtu podkladů, které stavebník doložil k žádosti o vydání dodatečného povolení. Chybou stavebního úřadu je to, že nevyzval stavebníka k úpravě žádosti, neboť na projednávanou věc nedopadá předložené závazné stanovisko. Tento dokument, byť nesprávně posuzovaný jako podklad pro vydání rozhodnutí, by sám o sobě nevyvolala nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí.

Námítka je v otázce platnosti závazného stanoviska důvodná

K bodu E) Stavební úřad se dostatečně nevypořádal s Námitkami odvolatele

Odvolatelka namítá, že ve svých námitkách namítala, 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. Přímě v centru pohybu pěších na úrovni 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 Odry (Nemovitosti odvolatele). Odvolatel dále poukazoval rovněž na porušení některých základních zásad správního řízení. Odvolatelka má za to, že stavební úřad se s nimi v odůvodnění napadeného rozhodnutí dostatečným způsobem nevypořádal.

Odvolací správní orgán k tomu sděluje, v řízení odvolatelka uplatnila námitky dne 4.4.2025, které se týkaly odstranění lávek, narušení dosavadního způsobu přístupu pěších do objektu odvolatele a umístění bytů v úrovni 2.NP v projednávaném objektu č.p. 401, čímž dochází ke změně v pohybu pěších v úrovni 2. NP. Odvolací správní orgán vypořádání těchto námitek stavebním úřadem považuje za dostatečné, neboť uplatněné námitky se týkají změn projednávaných již v předchozích pravomocnými rozhodnutími ukončených řízení (zrušení průchodu objektem č.p. 401 v úrovni 2. NP) nebo zachování existence lávek, které však nejsou součástí nyní projednávané stavby.

Námítky jsou nedůvodné.

K bodu F) Vady postupu stavebního úřadu a nedostatečné odůvodnění Napadeného rozhodnutí

Odvolatelka namítá, že odůvodnění napadeného rozhodnutí je zcela nedostatečné a připomíná, že Magistrát v usnesení o zahájení přezkumného řízení uvedl: „Při posouzení provedeného řízení a vydaného rozhodnutí bylo odvolacím správním orgánem shledáno množství nedostatků týkajících se předmětu žádostí, průběhu řízení, formálních pochybení a nesrovnalosti 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.“ Z napadeného rozhodnutí není zřejmé, jakým způsobem bylo odstraněno množství nedostatků, formálních pochybení a nesrovnalostí v předložených podkladech a průběhu řízení, nýbrž je pouze stručně konstatováno, že stavebník požadavky uvedené v Rozhodnutí Magistrátu splnil.

Odvolatelka 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.

Stavební úřad se žádným způsobem nezabýval rozsahem změn dle projektové dokumentace, 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.).

Odvolatelka dále upozorňuje, že stavební úřad se žádným způsobem nevyjadřuje k obsahu jednotlivých závazných stanovisek či vyjádření, ani tyto podklady nijak nehodnotí a je uveden jen jejich výčet. Stavební úřad by měl při svém rozhodování vždy postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. 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.

Odvolací správní orgán k námitce, že z napadeného rozhodnutí není zřejmé, jakým způsobem bylo odstraněno množství nedostatků, formálních pochybení a nesrovnalostí v předložených podkladech a průběhu řízení, s odkazem na usnesení o zahájení přezkumného řízení, kde je uvedeno, že „Při posouzení provedeného řízení a vydaného rozhodnutí bylo odvolacím správním orgánem shledáno množství nedostatků týkajících se předmětu žádostí, průběhu řízení, formálních pochybení a nesrovnalosti 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.), sděluje že tak obecné hodnocení nedostatků uvedené v usnesení nemá žádný vliv na přezkoumávané rozhodnutí, neboť odbor stavebního řádu MHMP obecné hodnocení následně upřesnil v rozhodnutí ze dne 9.10.2024 v sedmi bodech, ve kterých shledal nezákonnost rozhodnutí o dodatečném povolení ze dne 29.2.2024.

Stavební úřad rezignoval na to, aby se řídil právním názorem odvolacího orgánu a odstranil mu vytknutá pochybení a obhájil splnění všech sedmi podmínek, kterými byla prokázána nezákonnost předchozího

rozhodnutí ze dne 29.2.2024. Odvolací správní orgán považuje za vhodné přezkoumat splnění podmínek nyní.

První bod byl splněn tak, že stavebník upřesnil svoji žádost ze dne 22.11.2023 a žádá o dodatečné povolení změny základové desky, přesto stavební úřad výrokem přezkoumávaného rozhodnutí opět nesprávně dodatečně povoluje *odstranění části základové desky a její obnovení*.

Druhý bod byl splněn tak, že v oznámení o pokračování řízení ze dne 19.3.2025 stavební úřad předmět dodatečného povolení doplnil o *umístění 2 podzemních podlaží budovy*, o které ale nebylo požádáno. Stavebník v doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby žádá o *vybudování 2 podzemních podlaží*. Je otázkou, zda se jedná o chybu při vyplňování formulářové žádosti.

Zda stavební úřad splnil třetí bod, není z odvoláním napadeného rozhodnutí není zřejmé. Tato skutečnost činí dané rozhodnutí nepřezkoumatelné.

Vzhledem k tomu, že nepovolená část není a ani být nemůže samostatnou částí stavby bez toho, aniž by staticky spolupůsobila s částí stavby řádně povolenou, je nyní bezpředmětné zkoumat splnění čtvrté podmínky.

Pátý a sedmý bod podmínky byl splněn.

Za podstatnou vadu přezkoumávaného rozhodnutí odvolací správní orgán považuje nepřesné vymezení předmětu dodatečného povolení, neboť je zřejmé, že projednávané nepovolené změny se netýkají pouze umístění dvou podzemních podlaží, ale mění se zejména místo a způsob vjezdu a výjezdu do podzemních garáží a dispoziční uspořádání přistavované části objektu č.p. 401 v úrovni podzemí a 1. NP.

A dále přezkoumávané rozhodnutí postrádá konkrétní popis, v jaké fázi rozestavěnosti byla stavba v době pokračujícího řízení, a jakým způsobem, na základě jakých podkladů, dospěl stavební úřad k závěru, že je dále vedeno řízení o dodatečném povolení stavby, která je změnou záměru umístěného územním rozhodnutím o umístění stavby ze dne 21.9.2020, č.j. MCP8 161350/2020, sp.zn. MCP8 117007/2017/OV.Jan, Pes povoleného stavebním povolením ze dne 31.1.2022, č.j. MCP8 033899/2022, sp.zn. MCP8 405757/2021/OV.Ves, s povolením změny stavby před dokončením rozhodnutím ze dne 29.7.2022, č.j. MCP8 336436/2022, sp.zn. MCP8 118261/2022/OV.Ves a rozhodnutím ze dne 13.3.2023, č.j. MCP8 077598/2023, sp.zn. MCP8 025083/2023/OV.Ves (nabytí právní moci 17.3.2023).

Jak odvolací správní orgán uvedl výše, stavební úřad uvalí režim řízení o odstranění stavby na celou stavbu jako jeden celek, tedy bez ohledu na stav, ve kterém se nyní nachází. Z toho důvodu jsou výše vytýkané skutečnosti o absenci posouzení míry rozestavěnosti bezpředmětné.

Výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá tím, že pokud v novém řízení předmětem dodatečného povolení stavby bude stavba již dokončená, není důvod pro současné vyslovení souhlasu s užíváním.

Námítky jsou v těchto bodech důvodné.

Odvolací správní orgán upozorňuje stavební úřad, který přezkoumávaném rozhodnutí uvedl, že v souvislosti s posouzením souladu záměru s územně plánovací dokumentací, že k záměru vydal závazné

stanovisko MHMP UZR dne 11.1.2023, sp. zn. S-MHMP 2347649/2022, č.j. MHMP 26360/2023. Uvedené závazné stanovisko však nebylo vydáno pro danou změnu stavby, ale pro změnu stavby před dokončením projednávanou v předchozím řízení, pro kterou bylo vydáno rozhodnutím ze dne 13.3.2023, č.j. MCP8 077598/2023, sp.zn. MCP8 025083/2023/OV.Ves.

Obdobně je ve výroku územního rozhodnutí stanovena podmínka pro dokončení stavby, která odkazuje na závazné stanovisko vodoprávního úřadu Úřadu městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby č.j. MCP8 000761/2023 ze dne 9.1.2023. Toto stanovisko však bylo vydáno rovněž pro změnu stavby před dokončením projednávanou v předchozím řízení. Dále je v rámci posuzování souladu záměru s nařízením Pražských stavebních předpisů, uvedeno, že v rámci dodatečného povolení nedochází k úpravě napojení na dopravní strukturu, přičemž je projednávanou změnou změněn systém parkování z parkování v parkovacích zakladačích na parkování v hromadných garážích bez zakladačů a v souvislosti s touto změnou je změněné připojení na přilehlou komunikaci Lodžská, Odbor dopravy Úřadu městské části Praha 8, vydal k tomuto připojení rozhodnutí o úpravě připojení na komunikaci Lodžská č.j. MCP8 533217/2024 ze dne 11.3.2025. Tyto nesrovnalosti budou v novém projednání napraveny.

Odvolací správní orgán opakovaně připomíná, že rozšířením podzemních podlaží pod celý půdorys stavby, se zachováním využití podzemních podlaží pro parkování, nedochází ke změně ve vzhledu nebo využití stavby, nevyvolává projednávaná změna stavby změny v území ve smyslu územního plánování a v souladu s § 96b odst. 1) není do řízení třeba dokládat závazné stanovisko orgánu územního plánování. To ale by neplatilo, pokud předmětem dodatečného povolení bude celá stavba v režimu zákona č. 183/2006 Sb.,

V průběhu odvolacího řízení stavebník písemností ze dne 18.11.2025 doplnil spis o projektovou dokumentaci D 1.12. Konstrukční část s datem 2.4.2024, která obsahuje statické řešení části objektu, tedy konstrukční základové desky a čtyř pater (dvě podzemní a dvě nadzemní podlaží).

Písemností ze dne 18.11.2025 stavebník do odvolacího spisu doplnil část projektové dokumentace, která se týká doplnění vyznačení dilatační spáry a přidání „zdvojených sloupů“.

Dále písemností ze dne 19.11.2025 stavebník doplnil spis o průvodní zprávu Požárně bezpečnostního řešení, která se týká opravy východu z 2.NP a opravy výkresu 2. NP.

Další doplnění písemnosti ze dne 16.3.2026 do odvolacího spisu se týká doplnění žádosti, kde se uvádí, že sloupy a nosné prvky byly posunuty.

Odvolací správní orgán před vydáním rozhodnutí nepostupoval v intencích ust. § 36 odst. 3 správního řádu a neseznamoval účastníky řízení s doplněnými podklady doplněnými v průběhu odvolacího řízení. Učiní tak prvoinstanční orgán v rámci nového projednání.

Závěrem odbor stavebního řádu MHMP připomíná, že odvolateli stavební úřad jím vydané všechny písemnosti bude doručovat do vlastních rukou, tedy jeho právnímu zástupci.

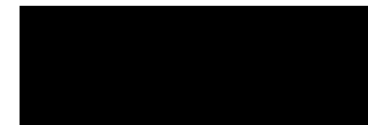
Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, a proto napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání

správním orgánu, který rozhodnutí vydal, a který je při novém projednání vázán shora uvedeným právním názorem.

Poučení o odvolání:

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

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



Ing. Markéta Vacinová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky



Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

✓ 1. United Architect Studio, s.r.o., IDDS: yb29aej

sídlo: Pod Vrstevnicí č.p. 494/8, 140 00 Praha 4-Krč

zastoupení pro: DEVELOPMENT ODRA BOHNICE s.r.o., Lodžská 401/13, Praha 8-Bohnice, 181 00

Praha 81

✓ 2. HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, IDDS: zz79uga

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

zastoupení pro: Transakta a.s., Lodžská 399/26, Praha 8-Bohnice, 181 00 Praha 81

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

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

✓ 4. 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

✓ 5. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení pro účastníky řízení II.,

Sídlo: Mariánské nám. č.p. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

✓ 6. Úřad městské části Praha 8, úřední deska po dobu 15 dní ro informaci, bez účinků doručení, IDDS: g5ybp2

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

IV. ostatní

✓ 7. Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, IDDS: g5ybp2

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

V. na vědomí

✓ 8. CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

✓ 9. Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IDDS: fhidrk6

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

✓ 10. Magistrát hlavního města Prahy, odbor majetkových agend, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

11. MHMP STR-spis