



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 963625/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1323291/2025/STR
Číslo záměru:
Z/2025/30441
Číslo řízení:
R/2025/34593

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Kristýna Rosypalová
236 00 4780
Počet listů/příloh: 9/0
Datum:
15.10.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále 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, která podali

1. **Martin Dozbaba, nar. 6.2.1981, Krásova 2919/31, 130 00 Praha 3-Žižkov**, (dále jako „odvolatel 1“),
2. **Jan Klátil, nar. 23.10.1989, U Viktorie 2919/2, 130 00 Praha 3-Žižkov**, (dále jako „odvolatel 2“),
3. **Michaela Löfflerová, nar. 4.7.1995, U Viktorie 2919/2, 130 00 Praha 3-Žižkov**, (dále jako „odvolatelka 3“),
4. **Společenství vlastníků Seifertova č.p. 2919, Praha 3, IČO 14336332, Seifertova 2919/12, 130 00 Praha 3-Žižkov** (dále jako „odvolatel 4“),

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti společnosti DYLAN H.C., s.r.o., IČO 27909395, Štěpánská 540/7, 120 00 Praha 2-Nové Město, kterou zastupuje Lenka Juchelková, Sobotecká 2328/7, Praha 10-Vinohrady, 101 00 Praha 101 (dále jen „stavebník“) Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) pod č.j. **R/2025/34593/11, sp.zn R/2025/34593, záměr Z/2025/30441 ze dne 16.7.2025**, kterým byla dle ust. § 239 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších úprav (dále jen „stavební zákon“) povolena změna užívání záměru s názvem:

„Změna užívání objektu Punctum ve vnitrobloku Krásova 803/27, 130 00 Praha, Žižkov“,

na pozemku parc. č. 136 v katastrálním území Žižkov,
rozhodl podle § 225 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů ve
spojení s § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu č.j. R/2025/34593/11, sp.zn R/2025/34593, záměr Z/2025/30441 ze dne
16.7.2025 se

m ě n í

**tak, že žádost o povolení změny v užívání se dle ust. 195 ve spojení s ust. 239 stavebního zákon
zamítá.**

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

DYLAN H.C., s.r.o., Štěpánská 540/7, 120 00 Praha 2-Nové Město

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 16.7.2025 pod č.j. R/2025/34593/11, spis.zn. Z/2025/30441 rozhodnutí, kterým
byla dle ust. § 239 stavebního zákona povolena změna užívání záměru s názvem: „Změna užívání objektu
Punctum ve vnitrobloku Krásova 803/27, 130 00 Praha, Žižkov“, na pozemku parc. č. 136 v katastrálním
území Žižkov, (dále jen „záměr“).

Předmětem žádosti je změna užívání dvorního objektu na pozemku parc. č. 136 v k.ú. Žižkov, tj. změna
užívání bez stavebních úprav. Objekt byl v roce 1929 zkolaudován jako dílna a v roce 1967 je prostor dílny
označen přívlastkem „klempířská“ dílna – viz odvolací námitka č. II. Žádost vč. souhrnné technické zprávy
(viz bod B.1 písm. a) Charakteristika území a řešeného objektu a bod B.2.1 písm. a) základní
charakteristika) uvádí, že změna užívání nevyžaduje žádné stavební úpravy ani zásah do nosných
konstrukcí.

Novým účelem užívání má být komunitní centrum se zkušebnou (viz žádost bod C.3.2) a souhrnná
technická zpráva (pod B.2.1 písm. a) základní charakteristika) doplňuje, že: „Objekt slouží jako kulturní a
komunitní centrum, ateliér, nahrávací studio a zkušebna, kde jsou pravidelně organizovány koncerty,
divadelní představení, čtení literatury a aktivistická setkání.“ Uvažováno je s maximálně 70 návštěvníky
(pod B.2.1 písm. b) souhrnné technické zprávy.

Proti tomuto rozhodnutí byla v zákonné lhůtě podána odvolání. K obsahům jednotlivých odvolání se
odvolací správní orgán vyjádří níže.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům,
kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili.

K podaným odvoláním obdržel stavební úřad dne 1. 9. 2025 vyjádření ze dne 31. 8. 2025, zpracované MgA. Lenkou Juchelkovou a označené jako „Vyjádření Punctum z.s.“, které bylo zařazeno do spisu pod č. j. R/2025/34593/29.

Ve vyjádření bylo uvedeno, že objekt slouží od roku 2015 jako kulturní a komunitní centrum s různorodým programem zahrnujícím koncerty, divadelní představení, výstavy, přednášky a další aktivity. Podatel popsal opatření přijatá ke snížení hluku, zejména omezení hlasitosti a doby hudební produkce, omezení provozu terasy a instalaci akustických opatření. K pochybnostem odvolatelů o stavebních úpravách a kapacitě objektu uvedl, že navrhované užívání nevyžaduje úpravy podléhající povolení a kapacita byla stanovena na 70 osob na základě požárně bezpečnostního řešení. Dále sdělil, že dne 26. 8. 2025 proběhlo měření hluku, podle jehož výsledků bude nastaven limitér nebo přijato jiné odpovídající opatření. Nesouhlasil s označením provozovny za hudební klub, neboť hudební produkce představuje pouze část jejího programu. K námitkám týkajícím se procesního postupu a doručování se nevyjádřil.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem 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 č. j. R/2025/34593/11 ze dne 16. 7. 2025 doručeno veřejnou vyhláškou dne 1. 8. 2025. Patnáctidenní lhůta k podání odvolání začala běžet dne 2. 8. 2025. Její poslední den připadl na sobotu 16. 8. 2025, a proto skončila v pondělí 18. 8. 2025.

Martin Dozbaba, jakožto odvolatel 1 podal odvolání dne 15. 8. 2025 pod zn. OV/1191/25. Odvolání je včasné. V odvolání uvádí, že je vlastníkem jednotky v sousedním domě Krásova č. 31; . Odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je včasné a přípustné.

Jan Klátil, jakožto odvolatel 2 podal odvolání dne 13. 8. 2025, evidované pod zn. OV/1164/25, a další podání dne 15. 8. 2025, evidované pod zn. OV/1192/25. Obě podání jsou včasné. Odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je včasné a přípustné.

Michaela Löfflerová, jakožto odvolatelka 3 podala odvolání dne 15. 8. 2025 pod zn. OV/1206/25. Odvolání je včasné. Odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je včasné a přípustné.

Společenství vlastníků Seifertova č. p. 2919, jakožto odvolatel 4 podal odvolání dne 15. 8. 2025 pod zn. OV/1183/25. Odvolání je včasné. Odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a je včasné a přípustné.

Dle § 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.

Dle § 225 odst. 1 odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání účastníka řízení, který s povolením záměru udělil souhlas, a která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil. Dle § 225 odst. 2 stavebního zákona dále odvolací správní orgán nepřihlíží k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve. Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal. Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je účastníkem řízení podle § 182 písm. e), v rozsahu, v jakém se

projednávaný záměr nedotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

Po prostudování předloženého spisu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 17. 2. 2025 podala společnost DYLAN H.C., s.r.o., IČO 27909395, se sídlem Štěpánská 540/7, Praha – Nové Město, zastoupená MgA. Lenkou Juchelkovou, u stavebního úřadu žádost o povolení změny v užívání stavby označené jako „Změna užívání objektu Punctum ve vnitrobloku Krásova 803/27, 130 00 Praha 3-Žižkov, p. č. 136 k. ú. Žižkov“. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení o povolení změny v užívání stavby. Žádost byla následně doplněna dne 31. 3. 2025 a dne 9. 6. 2025.

Předmětem záměru je změna v užívání jednopodlažního dvorního objektu Punctum, umístěného ve vnitrobloku domu na adrese Krásova 803/27, Praha 3, na pozemku parc. č. 136 v k. ú. Žižkov, z klempířské dílny na kulturní a komunitní centrum se zkušebnou, koncertním a divadelním sálem. Podle předložené dokumentace má objekt sloužit rovněž jako ateliér a nahrávací studio a mají v něm být pořádány koncerty, divadelní představení, literární čtení a další společenská setkání. Maximální kapacita je navržena na 70 návštěvníků. Objekt je přístupný průchodem přes dům Krásova 803/27 a zahrnuje sál, odpočinkovou zónu, kuchyňku, hygienické zázemí a zastřešenou venkovní zahrádku. Hygienické zázemí tvoří jedna WC kabina s předsíní a umyvadlem. V objektu se neuvažuje s provozováním hostinské činnosti. Žádost a souhrnná technická zpráva deklarují změnu v užívání bez stavebních úprav a bez zásahu do nosných konstrukcí. Součástí předloženého řešení jsou protihluková opatření, zejména akustické výplně okenního otvoru a střešních světlíků a akustické závěsy v sále.

Vzhledem k tomu, že předložená dokumentace byla zpracována v únoru 2025 a žádost o povolení změny v užívání stavby byla podána dne 17. 2. 2025, MHMP posuzuje záměr podle nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), dále jen „PSP“.

Dne 19. 2. 2025 stavební úřad požádal Hygienickou stanici hlavního města Prahy a Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy o vydání vyjádření nebo závazných stanovisek k záměru. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy nejprve vyzval k odstranění vad žádosti a následně sdělením ze dne 4. 4. 2025, č. j. HSAA-1834-6/OBK-2025, uvedl, že v dané věci není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany, a není proto oprávněn vydat závazné stanovisko. Ve vztahu k Hygienické stanici hlavního města Prahy stavební úřad vycházel z toho, že marným uplynutím lhůty pro vydání stanoviska nastala ke dni 21. 3. 2025 fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek.

Oznámením ze dne 11. 4. 2025, č. j. R/2025/34593, stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Upustil od ústního jednání a stanovil lhůtu 10 dnů od doručení oznámení k uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů. Současně účastníky poučil o možnosti nahlédnout do podkladů rozhodnutí.

Dne 12. 5. 2025 do podkladů nahlédla Alice Sonská, vlastnice sousedních pozemků parc. č. 138 a 139 v k. ú. Žižkov. Stavební úřad evidoval její námitky pod zn. OV/625/25. Námitky se týkaly zejména hluku z hudební produkce, provozu terasy, kouření a chování návštěvníků komunitního centra ve vztahu k okolním obytným domům. Dne 12. 5. 2025 stavební úřad rovněž obdržel dotaz Jana Klátíla na účast v řízení, evidovaný pod zn. OV/617/25, a dne 29. 5. 2025 obdobný dotaz Michaely Löfflerové, evidovaný pod zn. OV/735/25.

Dne 29. 5. 2025 stavební úřad obdržel žádost Hygienické stanice hlavního města Prahy o součinnost ze dne 28. 5. 2025, č. j. HSHMP 27808/2025, ve věci nesouhlasu se zamýšlenou změnou v užívání stavby. Hygienická stanice předala stavebnímu úřadu podání týkající se zejména hluku z hudební produkce a provozu terasy a požádala o informaci, jak bude nesouhlas se záměrem řešen. Stavební úřad na tuto žádost odpověděl sdělením ze dne 9. 6. 2025, č. j. R/2025/34593/16.

Dne 9. 6. 2025 stavební úřad obdržel také sdělení Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 4. 6. 2025, č. j. HSHMP 19891/2025. Hygienická stanice v něm uvedla požadavky na prokázání dodržení hygienických limitů hluku před zahájením užívání stavby, upozornila na možnost prověření okolností vzniku fiktivního závazného stanoviska a sdělila, že eviduje opakované podněty týkající se hluku z hudebních produkcí v předmětném objektu.

Žadatel dne 9. 6. 2025 doplnil žádost o dokumentaci protihlukových opatření, výkres vstupu přilehlým domem Krásova 27 a doplněnou souhrnnou technickou zprávou. Stavební úřad zároveň rozšířil okruh účastníků řízení o vlastníky domu č. p. 2919 na pozemku parc. č. 166/25 v k. ú. Žižkov. Opatřením ze dne 9. 6. 2025, č. j. R/2025/34593/17, seznámil dosavadní účastníky s doplněnými podklady a nově zahrnutým účastníkům oznámil zahájené řízení. K uplatnění námitek a závazných stanovisek stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení. Vzhledem k rozšíření okruhu účastníků doručoval toto opatření veřejnou vyhláškou.

Dne 23. 6. 2025 stavební úřad obdržel závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 20. 6. 2025, č. j. HSHMP 31074/2025. Hygienická stanice se záměrem souhlasila za podmínek týkajících se předložení akreditovaných nebo autorizovaných protokolů měření hluku z provozu koncertního sálu a zkušebny a prokázání nastavení hlasitosti akusticky zesilované hudby tak, aby nebyly překračovány hygienické limity hluku.

Rozhodnutím ze dne 16. 7. 2025, č. j. R/2025/34593/11, stavební úřad požadovanou změnu v užívání stavby povolil. Ve výroku vymezil dosavadní účel užívání jako klempířskou dílnu a nový účel jako komunitní centrum s koncertním a divadelním sálem. Stanovil podmínky provozu terasy a větrání sálu a převzal podmínky závazného stanoviska Hygienické stanice hlavního města Prahy. V odůvodnění vypořádal námitky Alice Sonské, které shledal nedůvodnými.

Stavební úřad následně předložil odvolacímu správnímu orgánu správní spis spolu s podanými odvoláními a svým stanoviskem č. j. R/2025/34593/32, v němž navrhl odvolání zamítnout a napadené rozhodnutí potvrdit.

Odvolací správní orgán přípisem ze dne 19. 8. 2026, č. j. MHMP 824472/2026, požádal stavební úřad o zaslání podkladů dokládajících poslední zkolaudovaný stav předmětné stavby. K jejich předložení stanovil lhůtu 10 dnů ode dne doručení přípisu. Dne 27. 8. 2026 stavební úřad předložil opět pouze kolaudační rozhodnutí ze dne 9. 10. 1967, č. j. VÝST/1790/67/Fi/Ha; novější doklad o povoleném užívání stavby nepředložil.

Přípisem ze dne 8. 9. 2026, č. j. MHMP 855125/2026, odvolací správní orgán seznámil účastníky řízení s doplněným podkladem a umožnil jim vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení písemnosti. Současně vyzval žadatele, aby ve stejné lhůtě předložil případné novější kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo jiný doklad prokazující poslední zkolaudovaný stav stavby. Účastníky rovněž vyrozuměl, že po posouzení shromážděných podkladů dospěl k odlišnému právnímu názoru, než ze kterého vycházel stavební úřad v napadeném rozhodnutí, a poskytl jim možnost se k této skutečnosti vyjádřit.

Proti uvedenému rozhodnutí byla podána odvolání, jejichž obsah je popsán dále. K podaným odvoláním se vyjádřil spolek Punctum z.s. v podání datovaném 31. 8. 2025, vypracovaném MgA. Lenkou Juchelkovou. Popsal dosavadní provoz objektu a opatření přijatá podle jeho tvrzení k omezení hluku a provozu terasy. Vyjádřil se také k námitkám týkajícím se stavebních úprav, kapacity prostor a hygienického zázemí. Uvedl, že dne 26. 8. 2025 proběhlo měření hluku, jehož výsledky v době sepsání vyjádření ještě nebyly k dispozici.

Odvolací správní orgán přistoupil k zamítnutí žádosti o změnu v užívání stavby dle ust. § 195 ve spojení s ust. § 239 stavebního zákona z důvodů, že:

Odvolací správní orgán zjistil, že žadatel požádal o povolení změny v užívání stavby podle ust. § 239 stavebního zákona jako změny nevyžadující stavební úpravy. Porovnáním dokumentace předložené k žádosti s podklady zachycujícími poslední doložený povolený stav objektu však zjistil, že nynější stavební uspořádání zahrnuje nově vytvořené okenní otvory v severní obvodové nosné stěně v místnostech č. 1.01 – zkušebna a koncertní sál a č. 1.02 – odpočinková zóna a ve východní obvodové nosné stěně v místnosti č. 1.03 – kuchyňka. Původní okenní otvor v prostoru někdejší šatny, nyní odpočinkové zóny, je naopak zazděn. Povolení těchto úprav nebylo doloženo.

Vytvoření uvedených otvorů představuje stavební úpravy ve smyslu ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, kterými se zasahuje do nosných konstrukcí a mění vzhled stavby. Nejde proto o drobné stavby podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, na něž se vztahuje výjimka z povolovací povinnosti, ale o stavební úpravy vyžadující povolení podle ust. § 171 stavebního zákona. Okenní otvory mají současně význam pro požárně bezpečnostní řešení objektu, neboť mohou představovat požárně otevřené plochy ovlivňující rozsah požárně nebezpečného prostoru. Zejména u otvorů v severní stěně, umístěné na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 139 v katastrálním území Žižkov, je proto nezbytné vyhodnotit jejich vliv na možnost šíření požáru na sousední nemovitosti.

Odvolací správní orgán proto nemohl přisvědčit tvrzení žadatele, že jde **o změnu v užívání stavby bez stavebních úprav**. Dokumentace předložená k žádosti totiž oproti doloženému povolenému stavu zachycuje odlišné řešení okenních otvorů v nosných obvodových stěnách. Přejít od povoleného stavu ke stavebnímu uspořádání, pro které je požadováno nové užívání, tak zahrnuje stavební úpravy vyžadující povolení podle ust. § 171 stavebního zákona. Předložený záměr proto nelze posoudit pouze jako změnu účelu užívání bez stavebních úprav, jak § 239 stavebního zákona předpokládá.

Řízení o samostatné změně v užívání stavby podle ust. § 239 stavebního zákona nelze zaměňovat s povolováním stavebních úprav spojených se změnou jejího užívání. Oba postupy mají odlišný předmět posouzení, od něhož se odvíjí požadavky na obsah žádosti a dokumentace, vymezení okruhu účastníků řízení i rozsah posouzení dotčených veřejných zájmů a práv třetích osob. Zatímco při samostatné změně v užívání se posuzují důsledky nového účelu užívání, při povolování stavebních úprav musí být vyhodnoceny rovněž samotné zásahy do stavby a jejich důsledky, v daném případě zejména pro nosné konstrukce, vzhled objektu a požární bezpečnost včetně vymezení požárně nebezpečného prostoru vůči sousedním nemovitostem. **Postupem podle ust. § 239 stavebního zákona proto nelze nahrazovat povolení stavebních úprav vyžadujících povolení ani pominout procesní práva osob, jejichž práva mohou být těmito úpravami přímo dotčena.**

K odvoláním (obsahy odvolání jsou odvolacím správním orgánem uvedeny kurzívou ve zkrácené verzi):

Odvolací správní orgán konstatuje, že podaná odvolání jsou obsahově shodná, a proto společné odvolací námítky vypořádává souhrnně, jako odvolací námítky č. 1 – 3. Jan Klátil uplatnil nad rámec společných námítek další tři námítky, které MHMP vypořádává samostatně v závěru odůvodnění tohoto rozhodnutí

1. Posouzení záměru a ochrana práv účastníků řízení: *„Předně je nutné poukázat na skutečnost, že stavební úřad měl dle ust. § 246 stavebního zákona při vydání povolení změny užívání postupovat i dle § 193 stavebního zákona. Stavební úřad na straně 9 dole uvádí, že dle § 193 stavebního zákona postupoval, to ale z rozhodnutí zřejmé není. Stavební úřad má posuzovat mimo jiné, zda je záměr v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy či v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, přičemž to vše by měl hodnotit a poměřovat ve vzájemných souvislostech.*

Z předloženého rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad jen formálně zamítl námitky některých účastníků řízení. Z napadeného rozhodnutí však není zřejmé, jak se zabýval ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, např. právě vlastníků domu č.p. 2919 a jak to hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech. Není popsáno, jak zhodnotil, že se předmětná stavba nachází ve vnitrobloku obytných domů, že v předmětné stavbě zkolaudované jako klempířská dílna opakovaně probíhaly akce, na které si obyvatelé přilehlých domu stěžovali a jakou váhu dle něj má právo na pokojné vlastnické bydlení stovek osob, proti zájmu vlastníka klubu na hudební produkci ani proč zájem vlastníka klubu převážil nad zájmy ostatních stovek osob. Stavební úřad také nezohlednil dosavadní způsob užívání. V rozhodnutí není uvedeno žádné hodnocení a poměřování ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že není zřejmé, z čeho stavební úřad vyšel a rozhodnutí postrádá úvahu dle § 193 stavebního zákona, je dle odvolatele nepřezkoumatelné a jako takové nemůže obstát.

Stavební úřad také zamítl námitky účastníků řízení s tím, že námitky k provozu klubu, jako je hluk, kouř, nepořádek apod. není věcí stavebního řízení, ale je to otázka veřejného pořádku. Stavební úřad však opomíjí samotnou podstatu věci, tj. že existence hudebního klubu s sebou nese tyto skutečnosti. Porušování veřejného pořádku je až důsledek samotné existence klubu, pokud by tento neexistoval, produkce by neprobíhala, nedocházelo by pak k porušení veřejného pořádku, na které si obyvatelé domu opakovaně stěžují. I tuto skutečnost měl stavební úřad uvážit dle § 193 a hodnotit, zda je na místě, aby lidé v přilehlých domech v horkých letních dnech nemohli ve večerních hodinách v podstatě větrat z důvodu hluku a kouře apod.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že podle ust. § 246 stavebního zákona se při povolování změny v užívání stavby použije ust. § 193 stavebního zákona obdobně. Stavební úřad je proto povinen posoudit nejen soulad navrhovaného užívání s územně plánovací dokumentací a požadavky právních předpisů, ale také jeho dopady na práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení. Jednotlivá hlediska musí vyhodnotit ve vzájemných souvislostech a své úvahy vysvětlit v odůvodnění rozhodnutí.

Odvolací správní orgán přisvědčuje odvolatelům, že odůvodnění napadeného rozhodnutí je v tomto směru převážně obecné. Stavební úřad na straně 9 uvedl, že žádost přezkoumal z hledisek ust. § 193 stavebního zákona a neshledal důvody bránící povolení změny v užívání. Samotné takové konstatování však nevysvětluje, jak vyhodnotil konkrétní okolnosti záměru, zejména umístění objektu ve vnitrobloku obytných domů a dopady navrhované hudební produkce na užívání sousedních nemovitostí. V této části Odvolací správní orgán shledává námitku důvodnou.

Pokud jde o soulad s územně plánovací dokumentací, předmětný objekt se nachází v ploše OV – všeobecně obytné, ve stabilizovaném území. Hlavním využitím této plochy je bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel; mezi přípustné využití patří také kulturní zařízení. Odvolací správní orgán se proto ztotožňuje se závěrem stavebního úřadu, že navrhované kulturní a komunitní centrum není z hlediska druhu využití v rozporu s funkčním určením plochy. Tento závěr však sám o sobě neprokazuje splnění ostatních podmínek pro povolení změny v užívání ani nenahrazuje posouzení konkrétních dopadů na sousední nemovitosti.

Odvolací správní orgán dále konstatuje, že hluk související s navrhovanou hudební produkcí nelze bez dalšího označit pouze za otázku veřejného pořádku a vyloučit jej z posouzení záměru. Jde o předvídatelný účinek navrhovaného užívání stavby, jehož přípustnost musí být posouzena z hlediska ochrany veřejného zdraví a práv účastníků řízení. K ochraně veřejného zdraví vydala Hygienická stanice hlavního města Prahy (dále jen „HSHMP“) závazné stanovisko č. j. HSHMP 31074/2025 ze dne 20. 6. 2025, v němž stanovila podmínky týkající se měření hluku a nastavení hlasitosti akusticky zesilované hudby. Existence tohoto stanoviska ovšem nezbujuje stavební úřad povinnosti vypořádat konkrétní námitky účastníků a vysvětlit, jak je ochrana jejich práv v rámci navrhovaného řešení zajištěna.

Od účinků samotného provozu je třeba odlišit jednotlivá jednání návštěvníků, například znečišťování okolí nebo rušení nočního klidu. Taková jednání mohou být řešena prostředky ochrany veřejného pořádku. Pouhá obecná obava, že se návštěvníci budou chovat nevhodně, nemůže sama o sobě odůvodnit zamítnutí žádosti. Jsou-li však namítány konkrétní dopady vyplývající z umístění a způsobu provozu stavby, musí se jimi stavební úřad v rozsahu své působnosti zabývat.

K dosavadnímu užívání objektu odvolací správní orgán uvádí, že předmětem tohoto řízení je posouzení žádosti o povolení změny v užívání. Dřívější provoz kulturního a komunitního centra sám o sobě neprokazuje, že takové užívání bylo povoleno, ani nezakládá nárok na jeho povolení. Současně případné předchozí užívání v rozporu s povoleným účelem není samo o sobě důvodem zamítnutí žádosti; rozhodující je splnění zákonných podmínek pro požadovanou změnu. Dosavadní zkušenosti s provozem však mohou představovat relevantní podklad pro posouzení jeho předvídatelných účinků na okolí.

Odvolací správní orgán dále konstatuje, že případné užívání stavby v rozporu s povoleným účelem náleží do působnosti stavebního úřadu, který je povinen takové užívání prověřit a při zjištění porušení právních předpisů zajistit nápravu. Je-li stavba užívána v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy, stavební úřad postupuje podle ust. § 294 stavebního zákona a zakáže její nepovolené užívání. Současně posoudí, zda jsou splněny podmínky pro zahájení řízení o přestupku podle ust. § 301 stavebního zákona. Samotné podání žádosti o povolení změny v užívání stavby neopravňuje k jejímu užívání k požadovanému novému účelu a nezabývá stavební úřad povinností zabývat se dosavadním nepovoleným užíváním.

Odvolací správní orgán tedy shledává námitku částečně důvodnou, a to v části týkající se nedostatečného odůvodnění posouzení podle ust. § 193 stavebního zákona a paušálního zařazení provozních dopadů mezi otázky veřejného pořádku. Samotné umístění kulturního zařízení ve vnitrobloku obytných domů ani obecná obava z nevhodného chování návštěvníků však bez konkrétního posouzení neodůvodňují zamítnutí žádosti. Zákonné podmínky požadované změny v užívání MHMP dále hodnotí při vypořádání následující námitky.

Odvolací námitka je částečně důvodná.

2. Splnění podmínek pro povolení změny v užívání stavby, povolený stav objektu a podmínky jeho provozu: „Je závažnější skutečnost, že byly splněny podmínky dle postupu § 239 odst. 1 stavebního zákona, tedy že se jednalo o změnu stavby, která nevyžaduje stavební povolení. V napadeném rozhodnutí nejsou k tomuto žádné informace uvedené a napadené rozhodnutí tak není možné přezkoumat a jako takové nemůže obstát. Není jasné, zda vůbec byla splněna základní podmínka povolení změny užívání stavby dle § 239. Dle rozhodnutí měly být původně prostory kolaudovány jako klempířská dílna. Na straně odvolatele však existují pochybnosti, zda prostor, který je klempířskou dílnou, může být bez stavebních úprav překolaudován na komunitní centrum s neomezeným počtem návštěvníků. Např. zda má dostatečný počet toalet, zda plní jiné hygienické požadavky či má dostatečný počet nouzových východů apod. Pokud prostory byly upraveny již dříve, není jasné, kdy se tak mělo stát a zda to bylo v souladu se všemi právními předpisy. Závažnější také je skutečnost, že Hygienická stanice hl. m. Prahy ve svém sdělení k překračování hlukových limitů ze dne 24. 4. 2024 tvrdí, že je prostor kolaudován jako ateliér. To je ale jiné označení než v napadeném rozhodnutí. Dva správní orgány uvádí pro prostor jiný účel užívání, přičemž odvolateli není zřejmé, který z nich je správný. Pokud by to byl ateliér, byl by výrok rozhodnutí chybný.

Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, zda nový účel užívání stavby, tj. komunitní centrum vystihuje aktivity, které se v místě reálně odehrávají a s velkou pravděpodobností odehrávat budou. Zda se fakticky nejedná spíše o hudební klub. Na stránkách klubu <https://punctum.cz/> je uveřejněný program na podzim, ze kterého vyplývá, že ve večerních hodinách má být konáno mnoho koncertů. Prostory jsou takto užívány, naposledy proběhla akce dne 21. 7. 2025, přičemž ale napadené rozhodnutí ještě nenabylo právní moci.

Odvolateli není známo, zda byly splněny podmínky před započítím užívání, tj. provedení akreditovaného měření hluku v místě a zda byl předložen doklad např. o nastavení limitéru.

Rovněž je nutné konstatovat, že není zřejmé, jak budou podmínky uložené hygienickou stanicí vymáhány a jak bude zajištěno, že při každé akci bude hlasitost akusticky zesilované hudby nastavena na správnou maximální hodnotu. Dle názoru odvolatele podmínka nijak negarantuje dodržování v budoucnu a to, že nemůže dojít ke změně nastavení hlasitosti a podmínka je fakticky nevymahatelná. Podmínka by měla být jasně specifikována, aby platila na každou hudební produkci v budoucnu a předcházelo se budoucím možným problémům a nedorozuměním.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že podle ust. § 239 odst. 1 stavebního zákona lze změnu v užívání stavby nebo její části povolit samostatným povolením změny v užívání pouze tehdy, není-li podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení. Rozhodující proto není samotné prohlášení stavebníka, že žádné stavební úpravy nenavrhuje, ale skutečný obsah záměru, stavebně technický stav objektu a jeho způsobilost pro požadovaný účel. Je nutné rozlišit změnu účelu užívání povolené stavby od situace, kdy požadované užívání předpokládá stavební úpravy podléhající povolení nebo vychází z již provedených úprav, jejichž povolení nebylo doloženo.

Stavebník v žádosti ze dne 17. 2. 2025 a v souhrnné technické zprávě uvádí, že objekt je pro požadované užívání vyhovující, změna nevyžaduje stavební úpravy a nedochází k zásahu do nosných konstrukcí. Stavební úřad tato tvrzení převzal, aniž v odůvodnění napadeného rozhodnutí náležitě vysvětlil, z jakých podkladů zjistil poslední povolený stav objektu a jak ověřil jeho soulad s dokumentací předloženou k požadované změně v užívání.

Dosavadní povolený stav objektu:

Odvolací správní orgán při přezkoumání věci vycházel z povolení k obývání a užívání ze dne 28. 11. 1929, č. j. III-49.116/29, a souvisejícího kolaudačního plánu přístavby dílny při domě č. p. 803 v Praze-Žižkov z října 1929. Dále posoudil rozhodnutí o přípustnosti stavebních úprav ze dne 9. 10. 1967, č. j. Výst/1790/67/Fi/Ha, a připojené výkresové podklady. Z těchto dokumentů vyplývá povolené užívání objektu jako dílny; v podkladech z roku 1967 je uvedena klempířská dílna.

Pro ověření, zda existuje pozdější veřejnoprávní oprávnění, požádal odvolací správní orgán přípisem č. j. MHMP 824472/2026 ze dne 19. 8. 2026 stavební úřad o zaslání podkladů prokazujících poslední povolený stav objektu. Stavební úřad dne 27. 8. 2026 opět předložil pouze rozhodnutí z roku 1967. Následně odvolací správní orgán písemností č. j. MHMP 855125/2026 ze dne 8. 9. 2026 vyzval také stavebníka, aby předložil případné novější kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo jiný doklad prokazující poslední povolený stav. Novější doklad nebyl předložen.

Odvolací správní orgán proto při posouzení žádosti vychází z uvedených historických rozhodnutí a souvisejících podkladů. Údaj o kolaudaci klempířské dílny v roce 1926, uvedený v žádosti, doloženým povolením k obývání a užívání z roku 1929 potvrzen není. Tato nepřesnost však nemění zjištění, že doloženým účelem užívání je dílna, nikoli kulturní a komunitní centrum.

K tvrzení o označení prostoru jako ateliéru ve sdělení HSHMP ze dne 24. 4. 2024 MHMP uvádí, že samotné označení provozovny v písemnosti orgánu ochrany veřejného zdraví nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o povoleném účelu užívání. Rozhodující jsou podklady, jimiž bylo užívání stavby povoleno. Ve spise nebylo doloženo veřejnoprávní oprávnění, kterým by byl účel užívání změněn z dílny na ateliér. Ani skutečnost, že byl objekt fakticky užíván pro umělecké či kulturní aktivity, sama o sobě neprokazuje povolení takového užívání.

Stavební úpravy objektu:

Odvolací správní orgán porovnal půdorys objektu předložený k žádosti, označený jako výkres D z února 2025, s kolaudačním plánem z roku 1929 a s podklady vztahujícími se ke stavebním úpravám z roku 1967.

Výkres přístavby sociálního zařízení a skladu z roku 1967 posoudil ve spojení s rozhodnutím a ověřeným situačním výkresem. **Porovnáním uvedených podkladů odvolací správní orgán zjistil, že dokumentace z roku 2025 zachycuje okenní otvory v severní obvodové stěně v místnostech č. 1.01, označené jako zkušebna a koncertní sál, a č. 1.02, označené jako odpočinková zóna, které historické podklady nezachycují. Obdobně nebylo doloženo povolení okenního otvoru ve východní obvodové stěně v místnosti č. 1.03, označené jako kuchyňka. Naopak původně zakreslený otvor v prostoru někdejší šatny, nyní odpočinkové zóny, je v dokumentaci předložené k žádosti zazděn.**

Vytvoření otvorů v obvodových nosných stěnách představuje zásah do nosných konstrukcí. **Takové úpravy nelze považovat za drobné stavební úpravy nevyžadující povolení jen na základě tvrzení, že v rámci nynější žádosti již nejsou navrhovány.** Odvolací správní orgán přitom nerozporuje, že dokumentace popisuje současný stav; konstatuje však, že pro uvedené odchylky od doloženého povoleného stavu nebylo předloženo odpovídající veřejnoprávní oprávnění.

Žádostí o změnu v užívání nelze dodatečně povolit dříve provedené stavební úpravy podléhající povolení. Skutečnost, že již byly realizovány, nezbavuje stavebníka povinnosti doložit jejich povolení, případně řešit jejich právní stav v příslušném řízení. Navrhované užívání přitom s těmito otvory počítá, mimo jiné v řešení přirozeného větrání sálu a jeho protihlukového zabezpečení.

Severní obvodová stěna objektu se navíc nachází na hranici s pozemkem parc. č. 139 v k. ú. Žižkov. Umístění otvorů v této stěně proto vyžaduje posouzení také z hlediska ust. § 22 odst. 4 PSP a požární bezpečnosti ve vztahu k sousednímu pozemku. Odvolací správní orgán z této skutečnosti nevyvozuje zpětné posouzení historických úprav podle dnešních předpisů, konstatuje však, že jejich přípustnost nelze v nynějším řízení předpokládat bez doložení povoleného stavu a odpovídajícího posouzení.

Kapacita a hygienické zázemí

K tvrzení o neomezeném počtu návštěvníků odvolací správní orgán uvádí, že souhrnná technická zpráva stanoví maximální kapacitu na 70 návštěvníků. Žádost tedy nepředpokládá neomezenou kapacitu. Uvedení maximálního počtu návštěvníků však samo o sobě neprokazuje, že stavebně technické a hygienické řešení této kapacity odpovídá.

Podle souhrnné technické zprávy se v objektu nachází jedna WC kabina s předsíní, jeden pisoár a sprcha. Další WC v přilehlém bytovém domě je určeno zaměstnancům, organizátorům a vystupujícím. Dokumentace odůvodňuje dostatečnost hygienického zázemí předpokladem 35 žen a 35 mužů a omezenými prostorovými možnostmi stávajícího objektu.

Odvolací správní orgán posoudil hygienické zázemí podle ust. § 30 odst. 1 a přílohy č. 3 bodu 2.1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve spojení s ust. § 39 písm. b) PSP. Pražská úprava připouští společné záchody pro muže a ženy, pokud potřebný souhrnný počet zařizovacích předmětů nepřesahuje čtyři. Samotné neoddělení záchodů proto v daném případě není dostatečným důvodem pro závěr o nesouladu s předpisy.

Možnost společného uspořádání však nesnižuje požadovaný počet zařizovacích předmětů. Při dokumentací předpokládaném počtu 35 žen a 35 mužů odpovídá požadavkům jedna záchodová mísa pro ženy, jedna pro muže a jedno pisoárové stání, případně odpovídající řešení nahrazující pisoár záchodovou mísou. Dokumentace přitom uvádí pouze jednu záchodovou mísu a jeden pisoár pro návštěvníky. Další WC určené zaměstnancům, organizátorům a vystupujícím nelze bez doložení jeho dostupnosti a určení pro veřejnost započítat do hygienického zázemí návštěvníků. Předložený výpočet proto dostatečnost zázemí pro navrženou kapacitu neprokazuje.

Pouhý odkaz na omezené prostorové možnosti stávajícího objektu není odůvodněním splnění požadavků na nové užívání. Jestliže stavebník žádá o změnu na kulturní zařízení přístupné veřejnosti, musí být způsobilost objektu doložena právě pro tuto funkci a navrženou kapacitu.

K obecné pochybnosti o počtu únikových východů odvolací správní orgán uvádí, že jejich dostatečnost musí být hodnocena podle konkrétního požárně bezpečnostního řešení. Samotný rozdíl mezi dílnou a kulturním zařízením neprokazuje nedostatečnost únikových cest. Odvolací správní orgán proto z této obecné pochybnosti nečiní samostatný důvod zamítnutí žádosti.

Odvolací správní orgán konstatuje, že rozhodující je skutečná náplň navrhovaného užívání, nikoli pouze název provozovny. Předložená dokumentace výslovně počítá s koncerty a divadelními představeními a také s využitím objektu jako ateliéru, nahrávacího studia a zkušebny. Hudební produkce tedy nebyla v žádosti opomenuta ani skryta pod označením komunitního centra. Její účinky však musí být posouzeny bez ohledu na to, zda je provoz označován jako komunitní centrum nebo hudební klub.

Konání akcí před nabytím právní moci napadeného rozhodnutí neprokazuje přípustnost požadované změny v užívání. Napadené rozhodnutí před nabytím právní moci nemohlo samo o sobě založit oprávnění užívat objekt k nově povolovanému účelu. Posouzení případného porušení povinností při dosavadním užívání náleží stavebnímu úřadu v rámci jeho kontrolní a dozorové působnosti; předmětem tohoto odvolacího řízení je posouzení odvolání a zákonnosti napadeného rozhodnutí.

K námitce týkající se měření hluku odvolací správní orgán uvádí, že do spisu byl následně doplněn protokol o zkoušce č. P-207-25 ze dne 8. 9. 2025, vztahující se k měření provedenému dne 26. 8. 2025. Podklad pro posouzení hlukových účinků tedy byl předložen až po vydání napadeného rozhodnutí a po podání odvolání.

Protokol hodnotí hluk z reprodukované hudby při stanovených referenčních podmínkách. Provozní řešení počítá zejména s uzavřenými vstupními dveřmi, použitím akustických výplní okenního otvoru a světlíků a omezením hlasitosti hudební produkce. V navazujícím vyjádření bylo popsáno používání měřiče akustického tlaku, nastavení hlasitosti při zvukové zkoušce a využití limitační funkce digitálního mixážního pultu.

Odvolací správní orgán však samotné předložení protokolu a popisu provozních opatření nepovažuje za potvrzení splnění všech podmínek závazného stanoviska HSHMP č. j. HSHMP 31074/2025 ze dne 20. 6. 2025. Posouzení, zda měření a navržený způsob regulace odpovídají požadavkům na ochranu veřejného zdraví, náleží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví. Zejména nelze bez dalšího zaměnit výsledky měření reprodukované hudby za posouzení všech forem živé a akusticky zesilované hudební produkce.

Podmínky týkající se ochrany před hlukem se vztahují na provoz v rozsahu vymezeném příslušným veřejnoprávním oprávněním. Povinnost dodržovat stanovené limity trvá i při jednotlivých následných produkcích. Možnost jejich porušení sama o sobě neznamená nevymahatelnost; důležité je, aby provozní podmínky byly určité, kontrolovatelné a odpovídaly posouzenému způsobu provozu. Dohled nad dodržováním požadavků na ochranu veřejného zdraví vykonává HSHMP v rozsahu své působnosti.

Výsledky měření hluku ani navržená provozní opatření nicméně neodstraňují nedostatky týkající se povoleného stavebního stavu a způsobilosti objektu pro navrženou kapacitu. Ani případné splnění hlukových podmínek samo o sobě nezakládá splnění všech podmínek pro povolení změny v užívání.

Odvolací správní orgán shledává námitku důvodnou v části zpochybňující splnění podmínek pro samostatné povolení změny v užívání. Stavební úřad dostatečně neověřil vztah dokumentace předložené k žádosti k doloženému povolenému stavu objektu a převzal tvrzení o změně bez stavebních úprav, přestože dokumentace zachycuje zásahy do nosných konstrukcí, jejichž povolení nebylo doloženo. Současně nebyla prokázána dostatečnost hygienického zázemí pro navrženou kapacitu.

Požadovanou změnou v užívání nelze nahradit povolení stavebních úprav ani obejít požadavky na způsobilost objektu k novému účelu. **Odvolací správní orgán proto dospěl k závěru, že žádosti v předložené podobě nelze vyhovět, a tak žádost o změnu v užívání dle ust § 195 ve spojení s ust. § 239 stavebního zákona zamítl.**

Odvolací námitka je důvodná.

3. Doručování, vyřízení podání týkajících se účastenství a poučení o odvolání

„Odvolatel se musí ohradit i proti způsobu doručování v řízení. Odvolatel nezpochybňuje právo doručovat prostřednictvím úřední desky. Pokud však některé konkrétní fyzické osoby žádají o účast v řízení např. pan Klátil či paní Löfflerová, je na místě tuto žádost individuálně posoudit a dané osoby informovat, jak bylo s žádostí naloženo. Těžko lze předpokládat, že běžná fyzická osoba poté, co odešle dotaz na účast v řízení, začne sledovat úřední desku, zda nebyli zahrnuti jako účastníci řízení s mnoha účastníky. Tyto osoby v době položení dotazu ani nemohly vědět, že jde o řízení s mnoha účastníky a že bude doručováno na úřední desce. Mělo to být posouzeno jako samostatná žádost a samostatně na ni reagováno, resp. vydáno usnesení o tom, zda daná osoba je účastníkem řízení dle ust. § 28 odst. 1 správního řádu. Toto usnesení pak mělo být doručeno alespoň konkrétní žádající osobě, tj. panu Klátlovi a paní Löfflerové. Je absurdní, pokud stavební úřad sdělil paní Löfflerová na její žádost ze dne 29. 5. 2025 až dne 8. 8. 2025, že v řízení mohla podávat námitky až poté, co již bylo vydáno rozhodnutí ve věci, kde námitky již možné nejsou. Takové jednání nemůže mít oporu v právních předpisech a spíše se to jeví tak, že se stavební úřad snažil účastníky obejít.

Rovněž, pokud byli do řízení zahrnuti vlastníci domu č.p. 2919, měl stavební úřad přímo vyrozumět alespoň odvolatele. Tím, že aktivní dotčené vlastníky stavební úřad neinformoval, znemožnil jim fakticky klást v řízení námitky. Takový postup rozhodně není v souladu se základními zásadami postupu správních orgánů zakotvenými ve správním řádu, jako že šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká či že dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Na základě tohoto je řízení dotčeno tak podstatnou vadou, že je nutné rozhodnutí zrušit.

V rozhodnutí v části poučení pak není uvedeno dle § 68 odst. 5 správního řádu, který správní orgán o odvolání rozhoduje.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že je třeba rozlišit způsob doručování písemností v řízení od povinnosti stavebního úřadu posoudit a vyřídit konkrétní podání, kterým určitá osoba uplatňuje své účastenství. Zákonná možnost doručovat veřejnou vyhláškou nezbavuje stavební úřad povinnosti zabývat se takovým podáním a určit procesní postavení jeho podatele.

Z předložených podkladů vyplývá, že Jan Klátil se podáním doručeným dne 12. 5. 2025, evidovaným pod zn. OV/617/25, obrátil na stavební úřad ve věci své účasti v řízení. Obdobné podání Michaely Löfflerové bylo doručeno dne 29. 5. 2025 a evidováno pod zn. OV/735/25. Stavební úřad následně rozšířil okruh účastníků o vlastníky sousedního domu č. p. 2919 a opatřením č. j. R/2025/34593/17 ze dne 9. 6. 2025 seznámil dosavadní účastníky s doplněnými podklady a nové účastníky vyrozuměl o zahájení řízení. Současně uvedl, že vzhledem k počtu účastníků bude písemnosti doručovat veřejnou vyhláškou.

Odvolací správní orgán uvádí, že podle ust. § 144 odst. 1 správního řádu se řízením s velkým počtem účastníků rozumí řízení s více než 30 účastníky, nestanoví-li zvláštní zákon jinak. V takovém řízení lze za podmínek ust. § 144 odst. 6 správního řádu doručovat veřejnou vyhláškou; známým účastníkům podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu se však doručuje jednotlivě. Při použití tohoto postupu musí být respektována rovněž zvláštní úprava doručování podle stavebního zákona.

Samotná skutečnost, že se určitý účastník o řízení aktivně zajímá, komunikuje se stavebním úřadem nebo požaduje zahrnutí do okruhu účastníků, mu nezakládá právo na individuální doručování všech písemností, pokud právní předpis pro jeho procesní postavení připouští doručování veřejnou vyhláškou. Ani znalost jeho adresy nebo existence datové schránky sama o sobě nevylučuje tento zákonný způsob doručování.

Požadavek odvolatelů, aby jim byly všechny písemnosti doručovány jednotlivě pouze z důvodu jejich předchozí aktivity, proto odvolací správní orgán nepovažuje za důvodný.

To však neznamená, že obecné vyrozumění veřejnou vyhláškou vždy postačuje k vyřízení podání, jehož předmětem je právě otázka účastenství konkrétní osoby.

Odvolací správní orgán konstatuje, že účastenství vzniká na základě splnění zákonných podmínek, nikoli teprve rozhodnutím stavebního úřadu o „přijetí“ osoby do řízení. V řízení o změně v užívání stavby je třeba procesní postavení posoudit podle ust. § 239 odst. 4 stavebního zákona, zejména podle existence vlastnického nebo jiného věcného práva a možnosti jeho přímého dotčení povolovanou změnou.

Postup podle ust. § 28 odst. 1 správního řádu slouží k řešení pochybností o účastenství. Osoba, která tvrdí, že je účastníkem, se v pochybnostech za účastníka považuje, dokud se neprokáže opak. Je-li její účastenství sporné, stavební úřad o něm rozhodne usnesením, které oznámí osobě, o jejímž postavení rozhodoval. Jestliže žádné pochybnosti nejsou a stavební úřad s osobou jako s účastníkem jedná, není nutné vydávat samostatné usnesení pouze proto, že se tato osoba na své postavení dotázala.

Odvolací správní orgán proto nepřisvědčuje tvrzení, že každé podání označené jako žádost o účast v řízení musí bez dalšího vést k vydání usnesení. Stavební úřad však musí takové podání posoudit podle jeho obsahu a zajistit, aby bylo z jeho postupu zřejmé, jaké procesní postavení podateli přiznává. Pokud účastenství odmítá nebo je o něm spor, nemůže rozhodnutí podle ust. § 28 odst. 1 správního řádu nahradit pouhým obecným sdělením.

Odvolací správní orgán přisvědčuje odvolatelům v tom, že vyřízení podání Michaely Löfflerové ze dne 29. 5. 2025 až sdělením č. j. R/2025/34593/22 ze dne 8. 8. 2025, tedy po vydání napadeného rozhodnutí, nebylo z hlediska včasného objasnění jejího procesního postavení odpovídající. Informace o možnosti uplatňovat námitky má pro podatele význam především v době, kdy toto právo ještě může účinně vykonat. Následné sdělení po rozhodnutí ve věci samo o sobě nenahrazuje včasné vyřízení jeho podání.

Zároveň nelze pouze z toho, že po rozšíření okruhu účastníků nebyly podány další námitky nebo nikdo nenahlédl do spisu, dovozovat, že účastníci měli skutečně zajištěny všechny procesní možnosti. Takový závěr vyžaduje ověření řádného vyrozumění, doručení příslušných písemností a poskytnutí stanovených lhůt. Pasivita účastníků sama o sobě případné nedostatky tohoto postupu nezhojuje.

Odvolací správní orgán se zabývá odvolacími námitkami v jejich rozsahu a neodmítá je pouze proto, že nebyly uplatněny před vydáním napadeného rozhodnutí. V průběhu odvolacího řízení doplnil podklady potřebné pro zjištění povoleného stavu objektu a písemností č. j. MHMP 855125/2026 ze dne 8. 9. 2026 poskytl účastníkům možnost vyjádřit se k doplněným podkladům. Současně je vyrozuměl, že dospěl k odlišnému právnímu názoru než stavební úřad.

Odvolací správní orgán přitom z pouhé skutečnosti, že odvolatelé mohli podat odvolání, nevyvozuje, že předchozí postup stavebního úřadu byl bezvadný. Posuzuje však také to, zda a jak se namítaný nedostatek promítá do nynějšího rozhodnutí. V posuzované věci napadené povolení neobstojí již z věcných důvodů vysvětlených při vypořádání druhé námítky. Procesní výhrady proto nejsou přehlíženy, avšak samy o sobě nevedou k odvolateli požadovanému vrácení věci stavebnímu úřadu. Odvolací správní orgán rozhoduje o žádosti změnou napadeného rozhodnutí podle ust. § 225 odst. 1 ve spojení s ust. § 246 stavebního zákona.

K poslední části námítky odvolací správní orgán uvádí, že podle ust. § 68 odst. 5 správního řádu musí poučení obsahovat také označení správního orgánu, který o odvolání rozhoduje. Chybějící údaj je nedostatkem poučení; sám o sobě však nezpůsobuje nezákonnost věcného posouzení žádosti ani nicotnost rozhodnutí. Právní důsledky neúplného či nesprávného poučení se posuzují zejména z hlediska ochrany možnosti podat odvolání.

V této věci byla odvolání podána a předložena příslušnému odvolacímu správnímu orgánu. Odvolacímu správnímu orgánu a je věcně projednává, takže vytýkaná absence označení odvolacího orgánu nevedla ke ztrátě možnosti odvolacího přezkumu.

Odvolací správní orgán shledává námitku částečně důvodnou, zejména pokud jde o opožděné vyřízení podání týkajícího se účastenství a o potřebu odlišit toto vyřízení od obecného doručování písemností veřejnou vyhláškou. Nepřisvědčuje však závěru, že aktivita konkrétní osoby automaticky zakládá právo na individuální doručování všech písemností nebo že každé podání ve věci účastenství vyžaduje vydání samostatného usnesení. Z předložených podkladů rovněž nelze bez dalšího dovodit úmysl stavebního úřadu účastníky řízení obejít.

Odvolací námitka je částečně důvodná.

Jan Klátil nad rámec společných odvolacích námitek uplatnil další tři námitky týkající se informování nově zahrnutých účastníků řízení, vymezení jejich okruhu a posouzení dopadů navrhovaného užívání na okolí. Ačkoli tyto námitky obsahově navazují na výše vypořádané společné námitky, odvolací správní orgán se jimi pro úplnost zabývá jednotlivě.

- 4. informování nových účastníků řízení** - *„Nedostatečné informování nově přidaných účastníků řízení. Odbor výstavby zvolil informování nových účastníků pomocí úřední desky, přestože je zvykem informovat přímo např. pomocí datové schránky. Takto byl už celý dům Seifertova 2019 informován v historii i o drobnějších stavebních změnách v okolí přímo stejným odoborem. Účastníci nemohli předjímat změnu v chování a nebyli proto dostatečně informováni. V rozhodnutí odbor jen suše dodává, že nikdo z nových účastníků nevyužil možnost nahlédnout do podkladů a podat námitku bez zamyšlení nad důvodem.“*

Odvolací správní orgán konstatuje, že způsob doručování se řídí právní úpravou použitelnou na konkrétní řízení a procesním postavením jeho účastníků. Skutečnost, že stavební úřad v jiných řízeních doručoval vlastníkům jednotek jednotlivě, sama o sobě nezakládá povinnost postupovat stejně v každém dalším řízení. Rozhodující je zejména počet účastníků a splnění zákonných podmínek pro doručování veřejnou vyhláškou. Předchozí praxe proto nemůže bez dalšího založit nárok na individuální doručování v posuzované věci.

Stavební úřad opatřením č. j. R/2025/34593/17 ze dne 9. 6. 2025 rozšířil okruh účastníků o vlastníky sousedního domu č. p. 2919, vyrozuměl nové účastníky o zahájeném řízení a uvedl způsob dalšího doručování. Samotná volba veřejné vyhlášky tedy není nezákonná pouze proto, že byla pro odvolatele odlišná od jeho předchozí zkušenosti.

Odvolací správní orgán však přisvědčuje odvolateli, že nevyužití možnosti nahlédnout do spisu nebo podat námitky nelze samo o sobě považovat za důkaz řádného zajištění procesních práv. Nejdříve musí být ověřeno, zda byli účastníci řádně vyrozuměni a zda jim byl poskytnut zákonem předpokládaný prostor k uplatnění jejich práv. To platí zvláště u osob, které se již před rozšířením okruhu účastníků výslovně obrátily na stavební úřad s podáním týkajícím se svého účastenství.

Odvolací správní orgán proto námitce přisvědčuje v části zpochybňující závěr stavebního úřadu odvozený pouze z pasivity účastníků. Nepřisvědčuje však tomu, že dřívější individuální doručování v jiných věcech samo o sobě vylučovalo použití veřejné vyhlášky. Otázkou vyřízení konkrétních podání o účastenství se Odvolací správní orgán podrobně zabýval při vypořádání společné odvolací námitky č. 3.

Odvolací námitka je částečně důvodná.

- 5. rozšíření okruhu účastníků řízení:** *Přestože jsem 12.5.2025 žádal o účast v řízení, viz strana 4 rozhodnutí, nebyl jsem do něj zahrnut a o nezahrnutí jsem ani nebyl jakkoli informován odborem výstavby, se kterým jsem i v minulosti právě o klubu Punctum komunikoval. Jsem přímo dotčený ve*

změně v užívání stavby, tato změna mnou i byla vyvolána, opakovaně jsem ohledně klubu komunikoval s Odborem výstavby, hygienickou stanicí a městskou policií.“

Odvolací správní orgán konstatuje, že účastenství v řízení o změně v užívání stavby se posuzuje podle ust. § 239 odst. 4 stavebního zákona. Rozhodující je existence zákonem vymezeného práva ke stavbě nebo pozemku a možnost jeho přímého dotčení požadovanou změnou. Samotné podání podnětu, předchozí komunikace s úřady nebo skutečnost, že činnost odvolatele přispěla k řešení dosavadního provozu, účastenství nezakládají. Tyto okolnosti však mohou upozornit stavební úřad na osobu, jejíž práva je třeba při vymezení okruhu účastníků posoudit.

Podání Jana Klátla ze dne 12. 5. 2025 bylo stavebnímu úřadu známo a bylo evidováno pod zn. OV/617/25. Stavební úřad následně rozšířil okruh účastníků o vlastníky sousedního domu č. p. 2919. Jan Klátíl v odvolání uvádí, že je vlastníkem jednotky v tomto domě. Pokud byl do řízení zahrnut okruh vlastníků tohoto domu, nelze samotnou absenci individuálního oznámení považovat za důkaz, že z něj byl Jan Klátíl vyloučen. Otázka účastenství a otázka způsobu doručování jsou odlišné.

Odvolací správní orgán nicméně přisvědčuje odvolateli, že jeho konkrétní podání mělo být včas posouzeno a jeho procesní postavení mělo být z postupu stavebního úřadu srozumitelné. Pokud stavební úřad o jeho účastenství pochyboval nebo je odmítal, bylo namístě postupovat podle ust. § 28 odst. 1 správního řádu. Pokud jeho účastenství uznával, měl s ním jako s účastníkem jednat a umožnit mu uplatnění odpovídajících procesních práv.

Odvolací správní orgán proto nepovažuje tvrzení o nezahrnutí do řízení za prokázané pouze tím, že odvolatel neobdržel individuální odpověď. Výhradu vůči nedostatečnému objasnění jeho procesního postavení však považuje za opodstatněnou. Jeho věcné námitky odvolací správní orgán v tomto rozhodnutí posoudil a vypořádal.

Odvolací námitka je částečně důvodná.

6. dopady navrhovaného užívání na okolí: *„Nedostatečné zvážení dopadů stavby na okolí. Odbor výstavby přistoupil ke změně užívání stavby pouze z pohledu stavebního bez jakéhokoli pokusu vypořádat se s dopadem na okolí z pohledu občanského soužití ve vnitrobloku, které bylo opakovaně řešeno obyvateli s úřady a policií. Tak jak byl klub využíván do teď bez kolaudace jasně ukazuje hluboký nesoulad jeho využití zejména jako klubu nikoli jako komunitního centra s okolím. Tyto okolnosti Odbor výstavby nedůvodně odmítl vypořádat.“*

Odvolací správní orgán konstatuje, že posouzení změny v užívání se nemůže omezit na stavební uspořádání objektu. Podle ust. § 193 stavebního zákona, použitého prostřednictvím ust. § 246 stavebního zákona, musí zahrnovat také ochranu dotčených veřejných zájmů a práv účastníků řízení. Předvídatelné účinky hudební produkce a dalšího navrhovaného provozu na sousední obytné domy proto nelze paušálně odmítnout jako záležitost veřejného pořádku.

Zkušenosti s dosavadním provozem mohou být relevantním podkladem pro posouzení budoucích účinků záměru. Je však třeba přihlídnout také k tomu, zda se požadovaný provoz od dosavadního liší kapacitou, provozní dobou, technickým řešením nebo přijatými protihlukovými opatřeními. Samotná existence předchozích stížností proto neprokazuje, že nelze povolit žádné kulturní využití objektu. Stavební úřad musí jejich obsah vyhodnotit ve vztahu ke konkrétnímu předloženému řešení.

Odvolací správní orgán přisvědčuje odvolateli, že napadené rozhodnutí neobsahuje dostatečně konkrétní úvahy o těchto dopadech a jejich vztahu k ochraně práv vlastníků sousedních nemovitostí. Obecné konstatování souladu s ust. § 193 stavebního zákona tuto povinnost nenahrazuje. V této části je námitka důvodná.

Rozhodující přitom není samotné označení provozovny jako komunitního centra nebo hudebního klubu. Dokumentace výslovně předpokládá koncerty a divadelní představení, a jejich účinky proto musí být

posouzeny jako součást požadovaného užívání. Dlouhodobý faktický provoz rovněž nenahrazuje veřejnoprávní oprávnění ani neprokazuje způsobilost objektu pro navržený účel.

Odvolací správní orgán se dopady provozu a podklady k ochraně před hlukem zabýval při vypořádání společných odvolacích námitek č. 1 a 2. Současně zjistil nedostatky týkající se doložení povoleného stavebního stavu a způsobilosti objektu pro navrženou kapacitu. Žádost proto zamítá z konkrétních důvodů vysvětlených v tomto rozhodnutí; závěr není založen pouze na obecném tvrzení o nesouladu kulturního provozu se sousedským soužitím

Odvolací správní orgán podle § 225 odst. 1 správního řádu došel k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, a napadené rozhodnutí nebo jeho část změnil. Změnu provedl, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

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

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

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

1. Lenka Juchelková, IDDS: utnv4b6

místo podnikání: Sobotecká č.p. 2328/7, Praha 10-Vinohrady, 101 00 Praha 101

zastoupení pro: DYLAN H.C., s.r.o., Štěpánská 540/7, 120 00 Praha 2-Nové Město

2. Martin Dozbaba, IDDS: upqui86

trvalý pobyt: Krásava č.p. 2919/31, 130 00 Praha 3-Žižkov

3. Jan Klátil, IDDS: f7miy44

trvalý pobyt: U Viktorie č.p. 2919/2, 130 00 Praha 3-Žižkov

4. Michaela Löfflerová, IDDS: vt4w5uh

trvalý pobyt: U Viktorie č.p. 2919/2, 130 00 Praha 3-Žižkov

5. Společenství vlastníků Seifertova č.p. 2919, Praha 3, IDDS: 5frdqzj

sídlo: Seifertova č.p. 2919/12, 130 00 Praha 3-Žižkov

II. ostatní

6. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. Úřad městské části Praha 3, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: eqkbt8g
sídlo: Havlíčkovo náměstí č.p. 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3
8. Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, IDDS: eqkbt8g
sídlo: Seifertova č.p. 559/51, 130 00 Praha 3-Žižkov