



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 625907/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 267765/2025/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Daniela Padyšáková

236 00 4772

Počet listů/příloh: 7/0

Datum:

30.6.2025

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 EFES, spol. s r.o., IČO 41189710, K Radotínu 492, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511, kterou zastupuje Mgr. Michaela Jindráková advokátka, IČO 71333444, Ukrajinská 874/3, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101 (dále jen odvolatelka) proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 13, odboru stavebního (dále jen stavební úřad) **č.j. P13-09775/2025, spis.zn. VYS 35768/2020/VO ze dne 4.2.2025**, kterým dle ust. § 127 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zamítl žádost společnosti EFES s r.o., IČO 41189710, K Radotínu 492, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511, o změny v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou s názvem „Areál PPL, distribuční hala č.p. 181-změna dočasné stavby na stavbu trvalou na pozemku parc. č. 609/72, 609/73, 609/74, 609/81, 609/83 v katastrálním území Třebonice, rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. c) ve spojení s ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

m ě n í

tak, že výrok rozhodnutí

„.....a na základě tohoto přezkoumání podle § 127 odst. 4 stavebního zákona a § 18m odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

z a m ě ň á

změnu v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou, a to pro stavbu s názvem:

"Areál PPL, distribuční hala č.p.181/8-změna dočasné stavby na stavbu trvalou"

Praha 5, Třebonice č.p. 181/8, ul. K betonárně

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 609/72, 609/73, 609/74, 609/81, 609/83 v katastrálním území Třebonice uvedených v žádosti.

Stavba obsahuje podle údajů z dodatečného povolení:

skladová a distribuční hala

1.NP – překládací hala s válečkovou dráhou s dopravníky
administrativní část

1.NP – příjem balíků, klec, vstupní hala, schodiště, chodba, šatna ženy, šatna muži, denní místnost,

sprchy muži, sprchy ženy, WC muži, WC ženy, WC invalidé, úklidová komora

2.NP – schodiště, chodba, kanceláře, místnost řidičů, místnost dispečera, archiv, kuchyňka s jídelnou,

místnost pro server, WC muži, WC ženy, úklidová komora, technická místnost

- zpevněné plochy – chodníky, komunikace, parkoviště (1x invalidní stání, 19 stání pro osobní auta, 50 stání pro dodávky a malá nákladní auta, 5 stání pro kamióny)

- úpravy ploch včetně oplocení

Stavba je napojena přípojkami vodovodní, kanalizační splaškovou a dešťovou, plynovodní a elektro na

stávající síť v areálu.

Dosavadní účel užívání stavby: stavba dočasná

Vymezení nového účelu užívání stavby: stavba trvalá“

po změně zní:

„.....a na základě tohoto přezkoumání podle § 127 odst. 4 stavebního zákona a § 18m odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

povoluje

změnu v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou, a to pro stavbu s názvem:

"Areál PPL, distribuční hala č.p.181/8-změna dočasné stavby na stavbu trvalou"

Praha 5, Třebonice č.p. 181/8, ul. K betonárně

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 609/72, 609/73, 609/74, 609/81, 609/83 v katastrálním území Třebonice uvedených v žádosti.

Stavba obsahuje podle údajů z dodatečného povolení:

skladová a distribuční hala

1.NP – překládací hala s válečkovou dráhou s dopravníky
administrativní část

1.NP – příjem balíků, klec, vstupní hala, schodiště, chodba, šatna ženy, šatna muži, denní místnost,

sprchy muži, sprchy ženy, WC muži, WC ženy, WC invalidé, úklidová komora

2.NP – schodiště, chodba, kanceláře, místnost řidičů, místnost dispečera, archiv, kuchyňka s jídelnou,

místnost pro server, WC muži, WC ženy, úklidová komora, technická místnost

- zpevněné plochy – chodníky, komunikace, parkoviště (1x invalidní stání, 19 stání pro osobní auta, 50 stání pro dodávky a malá nákladní auta, 5 stání pro kamióny)

- úpravy ploch včetně oplocení

Stavba je napojena přípojkami vodovodní, kanalizační dešťovou, plynovodní a elektro na stávající síť v areálu.

Likvidace splaškových vod je řešena ve stávající bezodtokové jímce s pravidelným vyvážením.

Dosavadní účel užívání stavby: stavba dočasná

Vymezení nového účelu užívání stavby: stavba trvalá

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

EFES, spol. s r.o., K Radotínu 492, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 4.2.2025 shora uvedené rozhodnutí č.j. P13-09775/2025, spis zn. VYS 35768/2020/VO, kterým dle ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona zamítl žádost o povolení změny v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou zahájené na základě usnesení č.j. P13-40641/2020 ze dne 9.9.2020, ve věci změny v užívání stavby s označením „Areál PPL, distribuční hala č.p. 181/8 – změna dočasné stavby na stavbu trvalou“ Praha 5, Třebonice č.p. 181, ul. K Betonárně 8, na pozemcích parc. č. 609/72, 609/73, 609/74, 609/81, 609/83 v katastrálním území Třebonice.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelka podala odvolání, k jehož obsahu se odvolací správní orgán vyjádří níže v odůvodnění rozhodnutí o odvolání.

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 usnesení vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení usnesení. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 12.2.2025, odvolání bylo uplatněno dne 26.2.2025, tedy v zákonem stanovené lhůtě. Odvolatelka následně nahlédla do odvolacího správního spisu a dne a své odvolání doplnila o vyjádření dne 2.5.2025.

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.

Po prostudování předloženého spisového materiálu zjistil odvolací správní orgán následující skutečnosti:

Dne 11.8.2020 oznámila žadatelka změnu v užívání výše uvedené stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou. Stavební úřad dospěl k závěru, že oznámení není úplné a změna v užívání stavby na stavbu trvalou nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby. Stavební úřad proto v souladu s ust. § 127 odst. 4 stavebního zákona vydal usnesení č.j. P13-40641/2020 ze dne 9.9.2020 o projednání změny v užívání v řízení. Stavební úřad pro posouzení změny v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou vyzval oznamovatelku k doplnění dalších podkladů a řízení přerušil. Proti tomuto usnesení bylo podáno odvolání. Odvolací správní orgán rozhodnutím spis.zn. S-MHMP 1741430/2020/STR, č.j. MHMP 781508/2021 ze dne 9.6.2021 odvolání zamítl a usnesení potvrdil.

Stavební úřad dospěl k závěru, že do spisu ve věci změny v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou nebyly doloženy požadované doklady, a proto dne 22.10.2022 vydal usnesení č.j. P13-50504/2022, spis.zn.: VYS 35768/2020/VO, kterým toto řízení zastavil. Proti tomuto usnesení bylo podáno odvolání. Odvolací správní orgán usnesení č.j. P13-50504/2022, spis.zn.: VYS 35768/2020/VO, rozhodnutím č.j. MHMP 915158/2024, spis.zn. 380081/2023/STR ze dne 17.5.2024 (právní moc 20.5.2024) zrušil a věc vrátil k novému projednání spolu s právním názorem. Odvolací správní orgán shledal, že nebyly splněny podmínky pro zastavení řízení, neboť stavebním úřadem byly požadovány doklady bez opory v zákonných předpisech. Bylo tedy povinností stavebního úřadu o žádosti věcně rozhodnout.

V období od 20.5.2024 do 11.12.2024 stavební úřad nekonal, a proto byl na základě uplatněné žádosti odvolatelky o ochranu proti nečinnosti vydán nadřízeným správním orgánem příkaz č.j. MHMP 2025891/2024, spis zn. S-MHMP 1575044/2024/STR ze dne 11.12.2024, aby ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto příkazu, věcně rozhodl.

Stavební úřad opatřením pod č.j. P13-11282/2025, spis zn. VYS 35768/2020/VO ze dne 28.1.2025 sdělil účastníkům řízení, že byly shromážděny potřebné podklady pro vydání rozhodnutí v předmětné věci a dal jim možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Po uplynutí této lhůty stavební úřad ve věci rozhodl a vydal rozhodnutí č.j. P13-09775/2025, spis zn. VYS 35768/2020/VO ze dne 4.2.2025, kterým byla zamítnuta žádost o změnu v užívání stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou.

Proti tomuto rozhodnutí uplatnila odvolatelka své odvolání, které následně po seznámením se s odvolacím správním spisem doplnila dne 2.5.2025.

Dne 1.7.2024 nabyl 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 11.8.2020, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

K podanému odvolání psanému kurzívou ve zkrácené verzi při ponechání věcného obsahu odvolací správní orgán sděluje následující:

Odvolatelka uvádí, že již dne 29.10.2021 předložila v rámci vedeného řízení dokumentaci skutečného provedení shora uvedené stavby zpracované v rozsahu přílohy č. 14, části 1 vyhl.č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, neboť navržená změna užívání stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou, nevyvolává potřebu stavebních úprav, přístavby či její nástavby. Dokumentace skutečného provedení stavby byla zpracována oprávněnou autorizovanou osobou Ing. Kamilem Kubánkem, ČKAIT 1400414, AI v oboru pozemní stavby a byla doložena ve dvojím vyhotovení prvoinstančnímu orgánu dne 29.10.2021 prostřednictvím podatelny Úřadu městské části Prahy 13. Dokumentace skutečného provedení obsahuje údaje o dodržení obecných požadavků na využití území řeší dle Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, PSP). Řešený stávající areál PPL byl postaven dle projektové dokumentace, která sloužila pro stavební povolení objektu. „Stávající objekt/areál dodržuje veškeré obecné požadavky na využití území, tj. zejména na: Vymezování ploch, požadavky na vymezování pozemků a umísťování staveb na nich atd. Vymezování veřejných prostranství, dělení a scelování pozemků“. V dokumentaci je dále potvrzen soulad s technickými požadavky na stavby (TPS), tj. technické požadavky na stavby, požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb, požadavky na stavební konstrukce staveb, požadavky na technická zařízení staveb a zvláštní požadavky pro vybrané druhy staveb. „Požadavky stanovené pražskými stavebními předpisy, kterým se stanovují stavební požadavky na stavby jsou taktéž dodrženy.

Prvoinstančnímu orgánu tedy byla předložena dokumentace pro změnu užívání stavby s posouzením jejího souladu s PSP, která byla zpracována oprávněnou autorizovanou osobou. Z napadeného rozhodnutí však vyplývá, že se prvoinstanční orgán vůbec touto dokumentací nezabýval a posoudil soulad shora uvedené stavby z vlastní úřední činnosti, přičemž sám prvoinstanční orgán v průběhu tohoto řízení vyžádal po odvolateli doplnění této dokumentace.

Odvolací správní orgán k danému obecně uvádí, že dle ust. 126 odst. 3 stavebního zákona vyplývá, „změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními předpisy“.

Dle přílohy 14 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, části B 6. (přílohy oznámení o změně užívání stavby) žadatel k žádosti připojí mimo jiné dokumentaci s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností a prostor, závazná stanoviska dotčených orgánů a stanoviska veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou je stavba napojena, připojená k oznámení, pokud to změna v užívání vyžaduje. Stavební úřad je tedy oprávněn po žadateli požadovat jen takové doklady, které mu ukládá příslušný právní předpis.

Odvolatelka předložila dokumentaci skutečného provedení stavby zpracovanou Ing. Kamilem Kubánkem, ČKAIT 1400414, která obsahuje posouzení jejího souladu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy - PSP). Z dokumentace skutečného provedení stavby vyplývá, že tato stavba je v souladu s PSP. Stavební úřad měl v dané věci postupovat v souladu se zásadami správního řízení, především podle zásady **materiální pravdy**, zásady **vyhledávací** (§ 3 a § 50 správního řádu), a měl respektovat význam odborné dokumentace, kterou předložil vlastník stavby. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí o zamítnutí žádosti, uvádí, že je stavba v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, aniž by odborné posouzení Ing. Kamila Kubánka jakkoli vyvrátil či zpochybnil. Odvolatel taktéž doplnil svou žádost o závazná stanoviska vybraných dotčených orgánů. Pokud stavební úřad výslovně žádal *o prokázání, že technická infrastruktura nemá omezenou dobu trvání*, tento požadavek neměl oporu v zákoně, neboť stavební úřad je oprávněn po žadateli požadovat jen takové podklady, které mu ukládá příslušný právní předpis, viz rozhodnutí odvolacího správního orgánu č.j. 915158/2024 ze dne 17.5.2024. Námitka je důvodná.

Dále je odvolatelkou namítáno, že již několikrát uvedla, nesouhlasí na podkladě vydaných rozhodnutí, s požadavkem prvoinstančního orgánu na doložení dalších listin ke komunikaci K Betonárně, neboť jsou nadbytečná. Nemůže souhlasit ani s tím, že je podle prvoinstančního orgánu komunikace K Betonárně stavbou, která musí být povolena stavebním úřadem, v řízení vedeném podle stavebního zákona. Nadřízený správní orgán určil, že se jedná o veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Tyto veřejně přístupné pozemní komunikace nespadají do kompetencí Obecného stavebního úřadu, ale Speciálního stavebního úřadu, tedy Odboru dopravy příslušného v režimu zákona o pozemních komunikacích. Nadřízený správní orgán Speciálního stavebního úřadu potvrdil, že je komunikace K Betonárně stavbou veřejně přístupnou ve smyslu zákona o pozemních komunikacích. Odvolateli proto stále není zřejmé, z jakých důvodů jsou tyto doklady prvoinstančnímu orgánu nedostatečné.

Prvoinstanční orgán uvádí: I v tomto případě platí, že pokud vlastník této komunikace společnost Skanska a.s. ukončí provoz celého areálu nebo se mu nepodaří získat souhlas jednotlivých vlastníků pozemků, na kterých je stavba komunikace umístěná, s prodloužením doby trvání dočasné stavby, bude muset stavbu komunikace odstranit. Z tohoto důvodu byly všechny dočasné stavby v areálu včetně dočasných staveb podmiňujících jejich užívání stavebním úřadem časově zkoordinovány vždy ke stejné době trvání (aktuálně do 31.12.2022)“. Odvolatelka je vlastníkem shora uvedené stavby, která však není součástí areálu SKANSKA jak uvádí prvoinstanční orgán. Stejně tak součástí tohoto areálu není komunikace K Betonárně. I přesto jsou součástí spisového materiálu řešené stavby dílčí složky spisů společnosti SKANSKA, a.s.. a ze strany Stavebního úřadu je odvolateli neustále naznačováno, že budou všechny stavby na bývalých pozemcích plochy CP1 odstraněny, tedy včetně té jeho, ač řádně žádá o její „ztracení“ či nikoliv.

Odvolací správní orgán uvádí, že ve věci této komunikaci odvolatelka doplnila deklaratorní rozhodnutí OPKD MHMP č.j.: MHMP-2318790/2022/04/Lo, spis. zn.; S-MHMP 284310/2022 ze dne 19.12.2022, jímž bylo konstatováno, že komunikace K Betonárně je **veřejně přístupná účelová komunikace** a současně i rozhodnutí odvolacího správního orgánu Ministerstva dopravy ČR č.j. MD-17414/2023-930/5 ze dne 30.11.2023 o odvolání proti rozhodnutí OPKD MHMP ze dne 19.12.2022, které bylo nadřízeným správním orgánem potvrzeno. Z tohoto rozhodnutí jednoznačně vyplývá, že pro komunikaci K Betonárně nelze ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ani s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, potvrdit, zda je pozemní komunikace trvalá nebo dočasná. Dle výkladu této legislativní úpravy postačí skutečnost trvání stavby její vznik a trvání její komunikační potřeby. Teprve za předpokladu, že by došlo k zániku této komunikační potřeby nebo vzniku jiné alternativní trasy, může se vlastník pozemní komunikace domáhat zániku nebo omezení takové pozemní komunikace. Silniční správní úřad postupuje dle výše uvedeného zákona a nelze očekávat. Stavební úřad mohl žádat silniční správní úřad pouze o ověření existence veřejného přístupu, tj. existence veřejně přístupné účelové komunikace, nikoliv k deklarování, zda je pozemní komunikace stavbou trvalou či dočasnou, neboť takový požadavek nemá oporu v zákoně. V daném případě je nepochybné, že předmětná stavba disponuje kapacitně odpovídajícím připojením stavby, neboť účel užívání stavby se v žádné ohledu v průběhu let nezměnil, tedy připojení stavby bylo vyhovující v době jejího povolení. **Námítka je důvodná.**

Po nahlédnutí do spisového materiálu odvolacího správního orgánu odvolatelka doplnila dne 2.5.2025 následující:

Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že je stavba napojena na dočasnou stavbu vodovodní přípojky a odkazuje na rozhodnutí vydané společností SKANSKA, a.s. spis.zn. VYS 21647/2019/VO, č.j.P13-13427/2021 ze dne 16.3.2021 s nabytím právní moci dne 23.4.2021, kterým Úřad městské části Praha 13, Odbor stavební, jako stavební úřad povolil změnu v užívání stavby spočívající v prodloužení doby trvání dočasných staveb do 31.12.2022 a dále také na územní souhlas přeložky vodovodu, z něhož má být patrné, že je stavba páteřního vodovodního řádu lokality stavbou dočasnou. Ani v případě vydaného rozhodnutí a ani

v případě vydaného územního souhlasu, nebyla společnost EFES, s.r.o. jakožto vlastník shora uvedené stavby účastníkem řízení, a ani nebyla požádána o udělení souhlasu s přeložkou tohoto vodovodu ve smyslu ust. § 96 odst. 3 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. O existenci těchto vydaných opatření se společnost EFES, s.r.o. dozvěděla až nahlédnutím do spisového materiálu tohoto odvolacího řízení. Společnost EFES, s.r.o. se tak může pouze domnívat co je obsahem těchto správních aktů, proti jejichž vydání se nemohla jakkoliv bránit. Je tedy zřejmé, že vydaným povolením a opatřením stavebního úřadu, kterým stavební úřad navíc odůvodňuje nesoulad stavby s ust. § 36 odst. 1 PSP, byl odvolatel poněkolkáté krácen na svých procesních právech. Vydané správní akty jsou nezákonné a proto nemohou mít povahu důkazu listinou.

Odvolací správní orgán uvádí, že otázka účastenství ve všech ukončených i neukončených správních řízeních týkajících se areálů společnosti SKANSKA, a.s., není předmětem tohoto řízení a nevztahuje se k předmětu tohoto správního řízení. **Námítka není důvodná.**

Jak již odvolatelka i stavební úřad uvedl, předmětná stavba byla v době jejího dodatečného povolení v r. 2008 napojena na splaškovou kanalizaci, která byla vyústěna do lokální čistírny odpadních vod (dále jen „LČOV“ společnosti SKANSKA, a.s.). Tato LČOV byla na základě žádosti společnosti SKANSKA a.s. pod spis.zn. VYS 30915/2010/Ho, č.j. P13-06060/2011 ze dne 28.1.2011 povolena odstranit a zároveň bylo zrušeno povolení k vypouštění splaškových odpadních vod do Jinočanského potoka pod spis.zn. VYS 29759/2010/Ho. O této skutečnosti byla společnost EFES, s.r.o. srozuměna výpovědí smluvního vztahu o likvidaci splaškových vod ze strany společnosti SKANSKA, a.s. nikoliv však ze strany Stavebního úřadu účastenstvím v řízení o povolení odstranění stavby LČOV. Proto došlo k využití a přepojení vnitřní kanalizace stavby do stávající betonové jímky na pozemku parc.č. 609/83 v k.ú. Třebonice, která byla pouze opravena a přetěsněna tak, aby mohla akumulovat splaškové vody. Nejedná se tedy o novou jímku a „černou stavbu“ jak uvádí Stavební úřad. Ačkoliv z leteckých snímků z r. 2000 je patrné, že se na těchto pozemcích nenacházela žádná výstavba, z let předchozích a to zejména 1988-9, či 1996 je patrné, že se na tomto území nacházela půjčovna stavební mechanizace společnosti IPS PRAHA se zázemím.

Stavební úřad nesprávně posoudil rozsah řízení o povolení změny v užívání stavby, které předcházelo napadenému rozhodnutí. O skutečnosti, že je stavba přepojena vnitřní kanalizací do **stávající betonové jímky** umístěné na pozemku parc. č. 609/83 v k. ú. Třebonice, odvolatelka informovala stavební úřad doplněním ze dne 21.12.2021. Tato jímka nebyla nově vybudována, ale pouze **technicky opravena a přetěsněna** tak, aby byla schopna bezpečně akumulovat splaškové vody. Nejedná se tedy o novou stavbu, ale o **rekonstrukci stávajícího technického zařízení**, které bylo součástí pozemků.

Dále je nutné upozornit, že jímka je prokazatelně staršího data, jak dokládají historické podklady, zejména mapové a letecké snímky z let 1988–1989 a 1996, které zachycují existenci areálu tehdejší půjčovny stavební mechanizace společnosti IPS PRAHA, včetně příslušného zázemí. Z této skutečnosti vyplývá, že jímka není nelegální stavbou, ale jde o dříve existující technický prvek, jehož obnova nevyžadovala nové stavební řízení. **Námítka je důvodná.**

K situaci zásobování jednotlivých areálů bývalého zařízení staveniště CPI vodou, se již odvolatel několikrát vyjádřil. I on se zabýval archivními dokumenty, jejich studiem a dohledáváním informací o „trvalosti“ technické infrastruktury v této lokalitě, ostatně jak žádal Stavební úřad. Oproti Stavebnímu úřadu však navštívil i jiné archivy jako např. Archiv hl.m, Prahy nebo Státní okresní archiv Praha-západ. Z dohledaných listin a mapových podkladů jednoznačně vyplývá, že Stavební úřad prodlužuje vydanými rozhodnutími vždy vodovodní přípojky k těmto areálům, a nikoliv páteřní vodovodní řad, který kopíruje trasu komunikace K Betonárně. To lze jednoznačně dokladovat jednotlivými dobovými kolaudačními rozhodnutími. Tento vodovodní řad byl povolen jako stavba trvalého charakteru, která byla součástí souboru staveb podmiňujících investic pro výstavbu Obytného souboru Stodůlky, viz územní rozhodnutí č.j. OÚPANVP-14542/76 ze dne 11.02.1976. Součástí tohoto územního rozhodnutí je například i umístění komunikace K Betonárně, u níž bylo v současnosti rozhodnutím o určení právního vztahu č.j. MHMP-2318790/2022/04/Lo ze dne 19.12.2022, MČ PRAHA 13, SÚ sp.zn. S-MHMP2284310/2022 a rozhodnutím Ministerstva dopravy ČR č.j. MD-17414/2023-930/5 ze dne 30.11.2023, spis zn. MD/17414/2023/930 potvrzeno, že je na základě tohoto územního rozhodnutí stavbou trvalou.

Vodovodní přípojka k řešené stavbě napojená na horní koncovou větev vodovodního řadu je pak součástí stavby, a tedy předmětem řízení o změně dočasné stavby na stavbu trvalou. K dodávce vody pro řešenou stavbu se pak váže uzavřená Smlouva o dodávce vody na dobu neurčitou se společností SKANSKA, a.s.. Tato smlouva byla Stavebnímu úřadu předložena ve smyslu požadavků ust. § 127 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Dále pro podložení své argumentace odvolatel stavebnímu úřadu předložil Hospodářskou smlouvu z r. 1975 uzavřenou mezi Výstavbou hl.m. Prahy a Pražskými vodárnami o převodu staveb vodovodů souvisejících s výstavbou JZM I. Stodůlky na společnost Pražské vodárny. K tomuto předání však v případě tohoto vodovodního řadu stále nedošlo. Ani dimenze vodovodního řadu a jeho role v systému dopravy vody do jednotlivých areálů (EFES, PPL, SKANSKA) nenasvědčují tomu, že by se kdy jednalo, o vodovodní přípojku.

Vodovodní přípojka k řešené stavbě, je vedlejší stavbou ke stavbě hlavní ve smyslu § 2 odst. 9 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o zařízení zajišťující dodávku vody do stavby hlavní je zahrnuta do řízení o změně dočasné stavby na stavbu trvalou.

Napojení na vodovodní řad je zajištěno na základě platné smlouvy o dodávce vody na dobu neurčitou, uzavřené se společností SKANSKA, a.s. Tato smlouva byla předložena stavebnímu úřadu v rámci řízení jako doklad prokazující zajištění dodávky vody, a to v souladu s požadavky § 127 odst. 1 stavebního zákona. Dle rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 54 A 1/2021 – 85 ze dne 25.05.2022 cit.: „Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury však skutečně nejsou pro stavební úřad závazná a nejsou jediným možným prostředkem, jak stavební úřad zjišťuje možnosti a způsob napojení stavby na infrastrukturu – stavební úřad např. může přikročit k místnímu šetření **či také zohlednit obsah smluv, v níž se vlastník infrastruktury zaváže pro stavebníka zajistit napojení.** Ani nesouhlasné stanovisko vlastníka veřejné dopravní

a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení stavby (zde rodinného domu) dle § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona tak nebrání vydání společného povolení, je-li prokázáno jinak (např. místním šetřením nebo smlouvou), že stavba má či bude mít zajištěnu dopravní a technickou obslužnost (k tomu viz rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 1. 2022, č. j. 54 A 34/2020-44).“

Odvolatelka dále stavebnímu úřadu předložila i historickou hospodářskou smlouvu z roku 1975, uzavřenou mezi Výstavbou hl. m. Prahy a Pražskými vodárnami, která potvrzuje původní záměr převést vodovodní infrastrukturu včetně části páteřního vodovodního řadu v ulici K Betonárně do správy Pražských vodáren. K tomuto formálnímu převodu ovšem v případě posuzovaného úseku nedošlo, a tento řad tak zůstal ve správě a technické odpovědnosti nástupnické organizace společnosti SKANSKA, a.s. Rovněž technické charakteristiky vodovodního řadu (zejména jeho dimenze a funkce v rámci širší distribuční sítě) prokazují, že se nejedná o vodovodní přípojku ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, podle něhož je vodovodní přípojka samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řadu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu.

V daném případě zásobuje páteřní vodovodní řad více odběrných míst (EFES, PPL, SKANSKA), a vykazuje charakter veřejného vodovodu či distribuční větve, nikoli přípojky. Tím pádem na něj nelze nahlížet jako na vodovodní přípojku v právním smyslu, a jeho právní a faktické zařazení musí být tomu odpovídající. Námitka je důvodná.

Dále je třeba uvést, že ve věci změny užívání řešené stavby z dočasné stavby na stavbu trvalou, vyzval Stavební úřad v r. 2020 odvolatele pouze k tomu, aby dokladoval (zcela protiprávně a v rozporu s požadavky ust. § 127 stavebního zákona), že technická infrastruktura, na kterou je stavba napojena má trvalý charakter. Mezitím pak sám vydal společnosti SKANSKA, a.s. výše uvedené rozhodnutí r. 2021 a opatření r. 2022, o kterých odvolatel neměl nejmenší tušení. Tím že Stavební úřad opět opomněl společnost EFES, s.r.o. jako účastníka řízení dle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád pak získal tolik potřebnou argumentaci uvedenou v přípisu Předání spisu odvolacímu správnímu orgánu. Se správním uvážení a posouzením to však nemá nic společného. Odvolatel má totiž možnost zásobovat své objekty vodou i jiným alternativním zdrojem vody, a to obnovením vrtané studny, která se historicky na jeho pozemcích nachází dle Vodohospodářského povolení č.j. OKHZ 2913/76/Pe/vod ze dne 29.06.1977. Tuto možnost však Stavební úřad odvolateli svým postojem vůči celé věci ani neumožnil a striktně vyžadoval trvalost sítě, na kterou nemá nárok a o níž má sám minimum informací.

Odvolací správní orgán uvádí, že otázka možného alternativního způsobu zásobování stavby vodou, není předmětem tohoto řízení. **Námitka není důvodná.**

Odvolací orgán po přezkoumání spisového materiálu dospěl k závěru, že prvoinstanční stavební úřad rozhodl v rozporu se zjištěným skutkovým stavem a některé podstatné skutečnosti právně i věcně nesprávně vyhodnotil. Především nebylo náležité přihlédnuto k doložené dokumentaci,

která prokazuje soulad stavby s platnými Pražskými stavebními předpisy. Dokumentace byla předložena v úplné formě a obsahuje veškeré náležitosti požadované příslušnými předpisy.

Dále stavební úřad nesprávně trval na doložení trvalého právního vztahu k přístupové komunikaci, přestože Ministerstvo dopravy ČR ve svém rozhodnutí, viz výše, výslovně uvedlo, že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Tato skutečnost naplňuje požadavek na zajištění přístupu ke stavbě dle stavebního zákona.

Odvolací správní orgán rovněž konstatuje, že navržený způsob likvidace splaškových vod je v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o vodovodech a kanalizacích a hygienickými normami. Projektová dokumentace obsahuje technicky odpovídající řešení s ohledem na charakter stavby a místní podmínky. Prvoinstanční orgán tuto část dokumentace nesprávně posoudil, aniž by přihlédl k jejímu rozsahu a odbornému zpracování.

V neposlední řadě nebyla řádně vyhodnocena doložená smlouva o dodávce vody. Odvolací správní orgán připomíná, že smlouva je platná a účinná, a její existence odpovídá požadavkům na zajištění zásobování stavby vodou. Tuto skutečnost je navíc třeba hodnotit i ve světle judikatury, konkrétně rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 54 A 1/2021 – 85 ze dne 25.5.2022, který stanoví, že správní orgán musí při hodnocení této otázky přihlídnout ke konkrétním podmínkám a smluvním vztahům, a nikoli stanovit dodatečné požadavky nad rámec zákona.

Odvolací správní orgán s ohledem na výše uvedené odkazuje ne rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2018, čj. 6 As 286/2018-34 na základě kterého přistoupil ke změně napadeného rozhodnutí tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí o odvolání.

Dle právního názoru Nejvyššího správního soudu je zrušení rozhodnutí a vrácení věci odvolacím orgánem zpět na první stupeň [§ 90 odst. 1 písm. a) správního řádu] až krajní možností, jak řešit vady rozhodnutí prvního stupně zjištěné v odvolacím řízení. Pokud je možné napadené rozhodnutí změnit [§ 90 odst. 1 písm. c) správního řádu], je odvolací orgán povinen tak v zájmu hospodárnosti řízení učinit (§ 6 odst. 2 správního řádu). Za tímto účelem je oprávněn provést v odvolacím řízení potřebné důkazy a doplnit další nezbytné podklady, musí s nimi ovšem seznámit účastníky řízení a umožnit jim se k nim vyjádřit. Stejně tak je odvolací orgán oprávněn zaujmout jiný právní názor a posoudit zjištěný skutkový stav po právní stránce odlišně než správní orgán prvního stupně. I zde ovšem musí účastníky řízení na možný odlišný právní náhled na věc předem upozornit a dát jim možnost se k němu vyjádřit, pokud by pro ně nové právní posouzení mohlo být s ohledem na dosavadní průběh řízení překvapivé.

Oprávnění odvolacího orgánu změnit rozhodnutí I. stupně uznával již Nejvyšší správní soud v době první republiky (srov. Ondruš, R. a kol.: *Správní řád. Komentář*. Praha: LINDE Praha, a.s., 2003, s. 516 520). Při pohledu na současnou právní úpravu ve správním řádu je zřejmé, že i nadále jde o přípustný způsob, jak řešit vady napadeného rozhodnutí zjištěné v odvolacím řízení. Podle odborné literatury by dokonce mělo jít o řešení preferované. Jinými slovy, pokud je změna napadeného rozhodnutí z hlediska zákona přípustná, měl by ji odvolací správní orgán

provést a neuchylovat se ke zrušení rozhodnutí správního orgánu prvního stupně (srov. Potěšil, L., Hejč, D., Rigel, F., Marek, D.: *Správní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 449-462). Doktrína odůvodňuje tento náhled odkazem na apelační princip, na němž je odvolací řízení ve správním řádu založeno. Zrušení rozhodnutí by mělo představovat krajní prostředek, jen když nelze jinak, např. když rozhodnutí nelze přezkoumat pro jeho nesrozumitelnost, ze spisového materiálu jsou zřejmé takové nedostatky při zjišťování stavu věci, jež by vedly k rozsáhlému dokazování před odvolacím správním orgánem, prvostupňové řízení vedla podjatá oprávněná úřední osoba, nebo když změně rozhodnutí brání zákonné důvody (srov. Jemelka, L., Pondělíčková, K., Bohadlo, D.: *Správní řád. Komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 502-512).

Další důležitý argument pro upřednostnění změny napadeného rozhodnutí před jeho zrušením představuje zásada ekonomie řízení zakotvená v § 6 odst. 2 správního řádu, podle níž správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Podle některých autorů by proto zrušení rozhodnutí pouze z formálních důvodů při existenci dostatečného množství podkladů pro změnu rozhodnutí v odvolacím řízení mohlo být dokonce hodnoceno jako nezákonné rozhodnutí či nesprávný úřední postup zakládající odpovědnost státu za újmu způsobenou při výkonu veřejné moci (např. Vedral, J.: *Správní řád. Komentář*).

II. aktualizované a rozšířené vydání, Praha: BOVA POLYGON, 2012, s. 770-775).

NSS dále kromě jiného uvedl, že jsou zde zákonné výjimky, kdy odvolací orgán napadené rozhodnutí změnit nesmí. Ačkoliv z mezinárodních závazků ČR, z ústavního pořádku, ani ze základních zásad správního řízení nelze pro jeho účastníky dovodit „právo na druhou instanci“ (nález Ústavního soudu ze dne 19. října 2004, sp. zn. II. ÚS 623/02, č. 149/2004 Sb. ÚS; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. října 2005, čj. 2 As 47/2004-61, č. 1409/2007 Sb. NSS), tak pokud zákon v konkrétním případě právo podat odvolání zakotvuje, vytváří tím legitimní očekávání účastníků řízení, že je budou moci využít. V takovém řízení je proto třeba respektovat „zásadu dvojinstančnosti“ správního řízení (nález Ústavního soudu ze dne 16. května 2007, sp. zn. IV. ÚS 493/06, č. 79/2007 Sb. ÚS). Správním řádem formulované zákazy změny rozhodnutí v odvolacím řízení je proto nutno vždy důsledně dodržovat.“

Odvolací správní orgán ve světle zmíněného rozsudku Nejvyššího správního soudu opatřením č.j. MHMP 669317/2025 ze dne 13.6.2025 upozornil účastníky řízení o možném odlišném právním náhledu na věc a dal jim možnost se k němu vyjádřit, pokud by pro ně nové právní posouzení mohlo být s ohledem na dosavadní průběh řízení překvapivé.

Dne 20.6.2025 se společnost Skanska seznámila prostřednictvím pověřeného zaměstnance s výše vedenou skutečností.

Dále odvolací správní orgán při posuzování předmětné věci nesdílí názor stavebního úřadu, že by předmětná stavba byla jednoznačně stavbou dočasnou, neboť doložené doklady, které jsou součástí předloženého spisového materiálu, tento právní stav zcela striktně, tak jak jsou stavebním úřadem vykládány, nedokládají.

Spisový materiál obsahuje rozhodnutí o dodatečném povolení předmětné stavby VYS 07756/2008/Kř ze dne 10.10.2008 v právní moci ze dne 15.11.2008, kterou byla tato stavba dle ust. § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, povolena. Toto rozhodnutí obsahuje dva výroky – povolení stavby a povolení jejího užívání. Užívání předmětné stavby bylo povoleno dle ust. § 82 odst. 1 uvedeného stavebního zákona, užívání stavby bylo podmíněno její dočasností do 31.12.2009. Tato podmínka se týkala jejího užívání **nikoliv však povolení stavby**. Ve výroku dodatečného povolení je pouze uvedeno, že se jedná o stavbu dočasnou, aniž by však tato dočasnost byla konkrétně uvedena. Nejvyšší správní soud se k této otázce již opakovaně vyjádřil např. rozsudky č.j. 1Afs 120/2013, 4 As 219/2016-35 a 10 As 200/2020-32 ze kterých vyplývá, že stavba dočasná může být pouze tehdy, pokud to výslovně stanoví stavební povolení. Pokud tedy z judikatury vyplývá, že dočasnost stavby může založit či změnit „jen“ stavební povolení, myslí se tím, že ji nemohlo založit samo kolaudační rozhodnutí. Stejně tak kolaudační rozhodnutí dle starého stavebního zákona nemohlo měnit režim stavby dočasné na režim stavby s neomezenou dobou užívání. V daném případě byla tato dočasnost uvedena až jako podmínka pro užívání stavby dle ust. § 82 odst. 1 stavebního zákona, tj. ustanovení, které upravovalo kolaudační rozhodnutí.

Jak bylo dále zjištěno odbor živnostenský a občanskosprávní MHMP dne 16.3.2009 pod spis.zn. S-MHMP 213958/2009 přidělil výše uvedené stavbě číslo popisné 181 v k.ú. Třebonice. Ačkoli v této době účinné ust. § 14 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, výslovně neupravovalo, že dočasným stavbám se vždy přiděluje pouze číslo evidenční, ani v tomto opatření není uvedeno, že se jedná o stavbu dočasnou.

Pokud by odvolací správní orgán připustil, že stavba byla dodatečně povolena jako stavba dočasná, zabýval se tím, na základě jakých důvodů se jednalo o stavbu dočasnou. Zjistil, že předmětné rozhodnutí (dodatečné povolení) stavebního úřadu také postrádá jakékoliv odůvodnění, proč byla omezena doba užívání předmětné stavby, jaké konkrétní důvody byly důvodem pro omezení doby jejího užívání, tedy absolutně postrádá jakoukoliv správní úvahu. Důvody, které nyní vedly k zamítavému rozhodnutí stavebního úřadu (dočasnost vodovodního řadu, veřejné účelové komunikace) byl totiž musely existovat již v době vydání dodatečného povolení.

V daném případě je třeba také přihlídnout ke skutečnosti, že předmětná stavba od doby jejího povolení nedostala žádných stavebních změn, její stavebně technická forma užívání také nebyla v průběhu let nikterak změněna.

Odbor stavebního řádu MHMP také po zhodnocení souvisejícího správního spisu dospěl k závěru, že v předmětné věci stavební úřad po stavebníkovi požadoval velké množství dokladů bez opory v zákonných předpisech, které vedly k zdoluhavému správnímu řízení. Odvolací správní orgán několikrát vyslovil právní názor, který stavební úřad neakceptoval.

Odvolací správní orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) 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. EFES, spol. s r.o., IDDS: xeb24vs

sídlo: K Radotínu č.p. 492, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511

2. Mgr. Michaela Jindráková advokátka, IDDS: ny387p4

místo podnikání: Ukrajinská č.p. 874/3, Praha 10-Vršovice, 101 00 Praha 101

zastoupení pro: EFES, spol. s r.o., K Radotínu 492, Praha 5-Lipence, 155 31 Praha 511

II. ostatní

3. Městská část Praha-Řeporyje, IDDS: zb9bzi9

sídlo: Nad náměstím č.p. 84, Praha 5-Řeporyje, 155 00 Praha 515

4. Skanska a.s., IDDS: d7zgbd2

sídlo: Líbalova č.p. 2348/1, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

III. na vědomí

5. Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, IDDS: zv6bsur

sídlo: Sluneční náměstí č.p. 2580/13, Stodůlky, 158 00 Praha 58