S-MHMP 547823/2026/Ks

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí
Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Vnitřní sdělení

MHMPXPS6EW5H

MAGISTRÁT hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 1096498/2026
DORUČENO DNE: 12-11-2026
Počet listů dokumentu:
Počet listinných příloh:
Počet listů příloh:
Počet a druh nelistinných příloh:
Převzal:
/1/

Pro:
Ing. Markéta Vacínová, ředitelka odboru stavebního řádu
(k Vašemu č. j. MHMP 1085070/2026 ze dne 9. 11. 2026)
Č. j.:
MHMP 1093432/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1087249/2026
Počet listů/příloh: **2/0**

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Novotný
236 004 278
Datum:
11.11.2026

Smíchov City South – budova OLOE – vyjádření k charakteru řízení o povolení změny záměru před dokončením podle zákona č. 100/2001 Sb.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, jako příslušný úřad podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon EIA"), obdržel žádost odboru stavebního řádu o součinnost podle § 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve věci posouzení, zda řízení o povolení změny záměru před dokončením stavby „Smíchov City South – budova OLOE" představuje navazující řízení ve smyslu § 3 písm. g) zákona č. 00/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon EIA").

Po posouzení uvedené otázky příslušný úřad sděluje následující.

Charakter předmětného řízení

Stavební objekt OLOE je součástí záměru „SMÍCHOV CITY SOUTH", pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (dále též „stanovisko EIA") č. j. MHMP 1779169/2020 ze dne 25. 11. 2020.

Podle údajů uvedených v žádosti stavebního úřadu byl předmětný objekt umístěn územním rozhodnutím o umístění stavby „SMÍCHOV CITY SOUTH" č. j. MC05 160517/2021 ze dne 3. 8. 2021 (právní moc dne 4. 9. 2021), ve znění jeho následných změn provedených rozhodnutími č. j. MC05 11823/2023 ze dne 16. 1. 2023 (právní moc dne 17. 2. 2023), č. j. MC05 69974/2023 ze dne 14. 4. 2023 (právní moc dne 18. 5. 2023), č. j. MHMP 1823061/2024 ze dne 17. 10. 2024 (právní moc dne 18. 11. 2024) a č. j. MHMP 1920571/2024 ze dne 4. 11. 2024 (právní moc dne 9. 12. 2024). Předmětný objekt byl dále povolen stavebním povolením č. j. MC05 4124/2023 ze dne 4. 1. 2023 (právní moc dne 8. 2. 2023). Předmětem nynějšího řízení je změna již pravomocně stavebně povoleného záměru před jeho dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „stavební zákon").

Navrhované změny samostatně nenaplňují podmínky § 4 odst. 1 zákona EIA, a nejsou tedy předmětem posuzování vlivů na životní prostředí podle tohoto zákona.

Elektronický podpis: 12.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Štěpán Kyjovský
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 24.3.2027 12:05 +01:00

Vymezení navazujícího řízení

Podle § 3 písm. g) zákona EIA se navazujícím řízením rozumí některé z řízení vyjmenovaných v tomto ustanovení, vedené k záměru nebo jeho změně, které podléhají posuzování vlivů na životní prostředí.

Podle § 3 písm. g) bodu 1 zákona EIA je jedním z navazujících řízení řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, není-li vedeno řízení o povolení záměru s posouzením vlivů.

Pro účely zákona EIA je však pojem „řízení o povolení záměru podle stavebního zákona" samostatně vymezen v § 3 písm. o), podle něhož se tímto pojmem rozumí řízení o povolení, řízení o rámcovém povolení, řízení o odstranění a dodatečné povolení stavebního i nestavebního záměru ve smyslu stavebního zákona.

Za podstatné příslušný úřad považuje, že toto vymezení neodpovídá rozsahu řízení upravených v hlavě III části šesté stavebního zákona, označené „Řízení o povolení záměru".

Hlava III části šesté stavebního zákona zahrnuje několik samostatně upravených procesních institutů. Vedle standardního povolování stavebních a nestavebních záměrů upravuje rámcové povolení, změnu záměru před dokončením a další související postupy.

Zákon EIA přitom v § 3 písm. o) výslovně zahrnuje standardní řízení o povolení a řízení o rámcovém povolení, která jsou upravena v hlavě III stavebního zákona, avšak samostatně neuvádí řízení o změně záměru před dokončením podle § 224, které je rovněž součástí této hlavy.

Současně zákon EIA výslovně zahrnuje řízení o odstranění záměru a jeho dodatečném povolení, která jsou ve stavebním zákoně upravena naopak mimo hlavu III části šesté.

Z uvedeného porovnání je patrné, že zákonodárce při vymezení pojmu „řízení o povolení záměru podle stavebního zákona" v § 3 písm. o) zákona EIA nevycházel pouze ze systematického zařazení jednotlivých řízení ve stavebním zákoně, nýbrž z jejich věcného a procesního charakteru.

Pokud by bylo úmyslem zákonodárce zahrnout pod uvedený pojem bez rozdílu všechna řízení upravená v hlavě III části šesté stavebního zákona, bylo by možné tento záměr vyjádřit přímým odkazem na tuto hlavu. Zákonodárce však takový postup nezvolil a namísto toho jednotlivé druhy řízení v § 3 písm. o) výslovně vymezil, přičemž zahrnul i řízení upravená mimo uvedenou hlavu.

Příslušný úřad proto zastává názor, že tento způsob legislativního vymezení nelze považovat za nahodilý nebo bezvýznamný. Naopak svědčí o úmyslu zákonodárce vymezit pro účely zákona EIA konkrétní okruh povolovacích řízení, nikoliv převzít celý obsah hlavy III části šesté stavebního zákona.

Samotné systematické zařazení řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 stavebního zákona do hlavy nazvané „Řízení o povolení záměru" proto není dostatečným důvodem pro jeho automatické podřazení pod § 3 písm. g) bod 1 zákona EIA.

Tento výklad odpovídá rovněž účelu právní úpravy navazujících řízení, která rozlišuje mezi prvotním povolováním záměru a následnými změnami již vydaných povolení.

Rozlišení původního povolování záměru a následných změnových řízení

Pro výklad pojmu navazující řízení je významné rovněž ustanovení § 3 písm. m) zákona EIA, které vymezuje pojem povoleného záměru nebo jeho části či etapy. Podle tohoto ustanovení je záměr považován za

povolený, pokud k němu byla vydána všechna rozhodnutí v navazujících řízeních podle § 3 písm. g) bodů 1 až 9 vyžadovaná zvláštními právními předpisy.

Smyslem tohoto ustanovení je vymezit okamžik, kdy je ukončeno povolování původního záměru z hlediska zákona EIA. Následná řízení o změnách již vydaných povolení totiž nelze automaticky považovat za pokračování navazujících řízení vedených k původnímu záměru.

Zákon EIA tak rozlišuje mezi řízeními směřujícími k prvotnímu povolení záměru a řízeními, jejichž předmětem jsou následné změny jeho již povolené podoby. Samotná skutečnost, že původní záměr podléhal posouzení vlivů na životní prostředí, proto neznamená, že každé další řízení týkající se jeho změny musí být rovněž navazujícím řízením.

Toto rozlišení se promítá také do § 3 písm. g) bodu 10 zákona EIA, který stanoví zvláštní podmínky, za nichž je navazujícím řízením také řízení o změně rozhodnutí vydaného v předchozím navazujícím řízení. Jeho použití je omezeno na změny rozhodnutí vztahujících se k dosud nepovolenému záměru nebo jeho části či etapě, a to za předpokladu, že dochází ke změně podmínek převzatých ze stanoviska EIA.

Z uvedené právní úpravy vyplývá, že zákonodárce nepovažoval za žádoucí automaticky rozšiřovat režim navazujících řízení na veškerá následná řízení o změnách dříve vydaných povolení. Pro jejich právní kvalifikaci je nutné posoudit povahu konkrétního změnového řízení a splnění podmínek stanovených zákonem EIA.

V nyní posuzovaném případě je předmětem řízení změna stavebního objektu OLOE, který již byl pravomocně stavebně povolen. Navrhované změny přitom samostatně nepodléhají posuzování podle § 4 odst. 1 zákona EIA. Současně nedochází ke změně podmínek rozhodnutí převzatých ze stanoviska EIA, a není tak splněna jedna z výslovných podmínek pro použití § 3 písm. g) bodu 10 zákona EIA. Předmětné řízení proto nelze považovat za navazující řízení ani podle tohoto ustanovení.

Samotná skutečnost, že původní záměr „SMÍCHOV CITY SOUTH" byl předmětem posouzení vlivů na životní prostředí, proto podle názoru příslušného úřadu nezakládá důvod pro automatické považování nynějšího řízení o změně záměru před dokončením za navazující řízení podle § 3 písm. g) zákona EIA.

Legislativní historie a účel právní úpravy

Výše uvedený výklad podporuje důvodová zpráva k zákonu č. 326/2017 Sb., kterým byla novelizována definice navazujícího řízení v zákoně EIA.

Důvodová zpráva výslovně vysvětluje, že po vydání všech potřebných navazujících rozhodnutí již následná řízení o změnách povoleného záměru nemají být považována za navazující řízení k původnímu záměru.

Jako konkrétní příklad je přitom uvedeno právě řízení o změně stavby před jejím dokončením.

Takové řízení může být navazujícím řízením ve vztahu ke změně záměru, pokud tato změna samostatně podléhá posuzování podle § 4 odst. 1 zákona EIA.

Zákonodárce tedy výslovně předpokládal, že režim navazujícího řízení se nebude automaticky přenášet na všechna následná řízení o změnách již povoleného záměru.

Přijetím stavebního zákona č. 283/2021 Sb. došlo ke změně koncepce stavebního povolování a související terminologie. Z této skutečnosti však nelze bez dalšího dovozovat změnu účelu ani rozsahu navazujících řízení podle zákona EIA.

Výklad, podle něhož by se každé řízení o povolení změny záměru před dokončením stávalo navazujícím řízením pouze v důsledku svého systematického zařazení do hlavy III stavebního zákona, by vedl k opětovnému zahrnutí následných změn již povolených staveb do režimu navazujících řízení, a to bez ohledu na skutečnost, zda tyto změny samostatně podléhají posouzení vlivů na životní prostředí.

Takový výklad by byl v rozporu s účelem úpravy zavedené zákonem č. 326/2017 Sb.

Závěr

Na základě výše uvedeného příslušný úřad zastává názor, že řízení o povolení změny záměru před dokončením stavby „Smíchov City South – budova OLOE" není navazujícím řízením ve smyslu § 3 písm. g) zákona EIA.

Rozhodující je skutečnost, že předmětem řízení je změna již pravomocně stavebně povoleného záměru, která samostatně nepodléhá posuzování podle § 4 odst. 1 zákona EIA, přičemž nedochází ani ke změně podmínek rozhodnutí převzatých ze stanoviska EIA.

Samotné systematické zařazení § 224 stavebního zákona do hlavy III části šesté stavebního zákona nepředstavuje dostatečný právní důvod pro kvalifikaci předmětného řízení jako navazujícího řízení. Zákon EIA totiž v § 3 písm. o) obsahuje vlastní vymezení řízení o povolení záměru, které nepřebírá bez rozdílu všechna řízení upravená v této hlavě stavebního zákona.

Tento závěr odpovídá rovněž legislativní historii zákona EIA, která výslovně podporuje rozlišení prvotního povolování záměru od následných změn již povolených staveb.

V předmětném řízení proto podle názoru příslušného úřadu není dán právní základ pro aplikaci zvláštního procesního režimu navazujících řízení podle § 9b až § 9d zákona EIA ani pro postup podle § 9a odst. 6 a 7 tohoto zákona.

Toto vyjádření je poskytováno v rámci součinnosti správních orgánů podle § 8 odst. 2 správního řádu a týká se výhradně právní kvalifikace předmětného řízení z hlediska zákona EIA.

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru