

**Magistrátu hlavního města Prahy**  
Odboru stavebního řádu  
*prostřednictvím*  
Úřadu městské části Praha 5  
Odboru Stavební úřad  
náměstí 14. října 4  
150 22 Praha 5

V Praze dne: 23. března 2021

Ke sp.zn. **MC05/OSU/21461/2020/Vo/Sm.p.2500/1**  
Naše zn.: 1554/2/237

Počet vyhotovení: Jedenkrát (elektronicky)

Věc: O žádosti o vydání stavebního povolení pro „Bytový dům u Blaženky“

---

## Odůvodnění odvolání

---

odvolatel **Společenství vlastníků pro dům č. p. 3310, ulice U Blaženky, Praha 5 - Smíchov**  
se sídlem U Blaženky 3310/41, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 029 85 543

právně zastoupen JUDr. Janem Nemanským, advokátem  
společníkem společnosti Advokátní kancelář Chrenek, Kotrba spol. s r.o.  
se sídlem Těšnov 1/1059, Praha 1

stavebník **GARTAL U Blaženky s.r.o.**  
se sídlem Tyršova 1832/7, Nové Město, 120 00 Praha 2  
IČO: 072 35 267

zastoupen společností Omicron - K s.r.o.  
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2  
IČO: 074 57 251

Advokátní kancelář Chrenek, Kotrba spol. s r.o.

## I.

### Východiska tohoto podání

1. Stavebník podal prostřednictvím svého zástupce dne 24. dubna 2020 žádost o povolení stavby označené v projektové dokumentaci jako „Bytový dům U Blaženky“ Praha 5, k.ú. Smíchov, ul. U Blaženky (dále jen „**Stavba**“).
2. Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad (dále jen „**Správní orgán**“) vydal rozhodnutí ze dne 7. ledna 2020, sp. zn. MC05/OSU/21461/2020/Vo/Sm.p.2500/1, č.j. MC05 225922/2020 (dále jen „**Stavební povolení**“), kterým Stavbu povolil.
3. Odvolatel podal dne 10. února 2021 včasné odvolání, s tím že jednotlivé odvolací body stran nesouladu Stavebního povolení s právními předpisy a nesprávnosti Stavebního povolení a procesní návrh doplní dodatečně. Odvolatel v této souvislosti uvádí, že ve svém podání ze dne 10. února 2021 neuvedl, v čem spatřuje rozpor Stavebního povolení s právními předpisy a v čem spatřuje nesprávnost Stavebního povolení a řízení, jež předcházelo jeho vydání, ani co odvolatel navrhuje (tzv. procesní návrh). Ačkoli podání odvolatele nemělo všechny zákonem předepsané náležitosti, Správní orgán dne 17. března 2021 vyvěsil na své úřední desce vyznění o obsahu odvolání ze dne 7. ledna 2021, kterým účastníky řízení vyznamenal o odvolání odvolatele.
4. Odvolatel má za to, že postup Správního orgánu popsany v odst. 3 tohoto podání byl nesprávný, když Správní orgán měl nejprve vyzvat odvolatele k odstranění vad jeho odvolání podle ust. § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dál jen „**správní řád**“), ve spojení s ust. § 82 odst. 2 správního řádu a až následně vyzvat účastníky řízení o podaném odvolání. Odvolatel v této souvislosti poukazuje na rozhodovací praxi Nejvyššího správního soudu, např. na jeho rozsudek ze dne 6. března 2009, sp. zn. 1 As 4/2009, v němž je mimo jiné uvedeno: „*Nemá-li odvolání některou z náležitostí vyplývajících z § 37 odst. 2 a z § 82 odst. 2 správního řádu z roku 2004, je správní orgán povinen postupovat podle § 37 odst. 3 tohoto zákona tak, že pomůže odvolateli nedostatky odstranit nebo jej k jejich odstranění vyzve a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“
5. Ačkoli k tomu odvolatel zatím nebyl Správním orgánem vyzván, v návaznosti na výše uvedené odvolatel své odvolání odůvodňuje následovně.

## II.

### Odůvodnění odvolání

#### A. K předcházejícímu řízení, účastenství odvolatele a k související vadě řízení

6. Odvolatel předně všeho uvádí, že je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajišťování správy bytového domu č.p. 3310, U Blaženky, 150 00 Praha 5, část obce Smíchov, stojící na pozemku parc. č. 2505, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 808 pro k.ú. Smíchov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (uvedený bytový dům dále jen „**Dům odvolatele**“), a též za účelem zajišťování správy pozemku parc. č. 2505 v k.ú. Smíchov a pozemku parc. č. 2506/1, zahrada, zapsaném v katastru nemovitostí na LV č. 808 pro k.ú. Smíchov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.
7. Vlastníci jednotek vymezených v Domě odvolatele jsou členové odvolatele.

8. Jednotky vymezené v Domě odvolatele jsou především bytovými jednotkami. Dům odvolatele stojí na pozemku sousedícím s pozemky parc. č. 2499, parc. č. 2500/1, parc. č. 2500/2, parc. č. 4896/1 a parc. č. 4896/3, vše v k.ú. Smíchov, obec Smíchov, na nichž má být prováděna Stavba, ve smyslu ustanovení § 109 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“). Shodně pozemky parc. č. 2505 a parc. č. 2506/1, oba v k.ú. Smíchov, obec Praha, jež jsou předmětem bytového spoluvlastnictví členů Odvolatele, jsou pozemky sousedící s pozemky, na nichž má být prováděna Stavba, ve smyslu stejného ustanovení.
9. Řízení o povolení Stavby bylo zahájeno ke dni 24. dubna 2020 na základě žádosti stavebníka. Žádosti o povolení Stavby předcházelo vydání rozhodnutí Správního orgánu o umístění stavby ze dne 26. března 2018, č.j. MC05 21046/2018, jež bylo vydáno v územním řízení vedeném pod sp. zn. MC05/OSU/5950/2017/Vo/Sm.p.2500/1. Specifikované územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 9. května 2018.
10. **Odvolatel se přihlásil do stavebního řízení** svým podáním ze dne 10. září 2020 s tím, že samotný odvolatel, jakož i všichni jeho členové, jsou účastníky předmětného řízení, neboť vlastnické právo členů odvolatele může být prováděním Stavby přímo dotčeno a odvolatel samotný se ve stavebním řízení může domáhat hmotných práv svých členů. Odvolatel své účastenství a účastenství svých členů v řízení o vydání Stavebního povolení podrobně odůvodnil s odkazy na příslušnou zákonnou úpravu, judikaturu i odbornou literaturu.
11. Správní orgán svým usnesením ze dne 24. listopadu 2020, č.j. MC05 194748/2020, sp. zn. MC05/OSU/21461/2020/Vo/Sm.p.2500/1, rozhodl, že pouze někteří **členové odvolatele jsou účastníky řízení**. Správní orgán konstatoval, že odvolatel zastupuje v řízení některé své členy, kteří k tomu odvolatele zmocnili, tedy Správní orgán uznal účastníky stavebního řízení zastupované odvolatelem tyto osoby:
- **Mgr. Mirjanu Gray**, bytem U Blažanky 3310/41, Smíchov, 15000 Praha 5, jakožto vlastníka jednotek vymezených v budově č.p. 3310, k.ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných na LV č. 13555, k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jakož i odpovídajícího podílu na společných částech uvedené budovy;
  - **Hanu Čapkovou**, bytem U Blažanky 3310/41, Smíchov, 15000 Praha 5, jakožto vlastníka jednotek vymezených v budově č.p. 3310, k.ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných na LV č. 13810, k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jakož i odpovídajícího podílu na společných částech uvedené budovy;
  - **Ing. Renatu Oberdiekovou**, bytem U Blažanky 3310/41, Smíchov, 15000 Praha 5, jakožto vlastníky (v režimu společného jmění manželů) jednotek vymezených v budově č.p. 3310, k.ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných na LV č. 13853, k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jakož i odpovídajícího podílu na společných částech uvedené budovy;
  - **manželé Ing. Karla Páry a Marty Párové**, oba bytem Luční 1532, 25228 Černošice, jakožto vlastníky (v režimu společného jmění manželů) jednotek vymezených v budově č.p. 3310, k.ú. Smíchov, obec Praha, zapsaných na LV č. 13578, k.ú. Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem

pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jakož i odpovídajícího podílu na společných částech uvedené budovy.

12. Na tomto místě budiž konstatováno, že odvolatel nesouhlasil s právním názorem Správního orgánu, když Správní orgán nepovažoval samotného odvolatele za účastníka řízení, a důrazně namítal související postup Správního orgánu. Odvolatel argumentoval, jak je uvedeno výše, přímo zákonnou úpravou včetně důvodové zprávy, a dále názory odborné veřejnosti i praxí správních soudů. **Odvolatel tedy (kromě odvolacích bodů níže) namítá procesní postup Správního orgánu,** resp. trvá na svých námitkách týkajících se postupu Správního orgánu stran účastenství odvolatele jakožto právnické osoby. Odvolatel v podrobnostech poukazuje na svá dřívější podání, především na své, již zmíněné podání ze dne 10. září 2020, kterým se do stavebního řízení přihlásil.

13. Odvolatel stran vlastní aktivní legitimace k podání námitek či odvolání v tomto řízení odkazuje na přílepkou judikaturu Nejvyššího správního soudu ČR, v níž uvedený soud zkonstatoval následující právní názor: „*Společenství vlastníků (§ 9 zákona č. 72/1994 Sb.) se může domáhat ochrany hmotných práv, neboť pod správou společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení; je proto třeba dovodit aktivní legitimaci společenství vlastníků jednotek k podání žaloby ve správním soudnictví (§ 65 odst. 1 s. ř. s.), v níž se dovolává ochrany svých hmotných práv, byť by se tato hmotná práva dotýkala i právní sféry jednotlivých vlastníků bytových jednotek.*“<sup>1,2</sup> V souladu s právním názorem Nejvyššího správního soudu budiž znovu zdůrazněno, že odvolatel je sám za sebe účastníkem tohoto řízení, přičemž jestliže jej Správní orgán doposud nepovažoval za účastníka řízení, jak to vyplývá též z odůvodnění Stavebního povolení (vizte str. 7 první odstavec Stavebního povolení), a tudíž neumožnil odvolateli uplatnění jeho procesních práv, jde o procesní vadu řízení, v důsledku které bylo zasaženo do práv odvolatele (vizte konkrétně dále).

#### **B. K podaným námitkám a rozhodnutí o nich**

14. Odvolatel v zastoupení shora uvedených členů odvolatele (jelikož mu Správním orgánem nebylo umožněno podat tyto námitky sám za sebe)<sup>3</sup> svým podáním ze dne 25. září 2020 uplatnil námitky proti zamýšlené Stavbě, které rozvedl a podrobně zdůvodnil. Odvolatel v obecné rovině namítal, že **provedením a užíváním Stavby bude nepřiměřeně zasaženo do práv a právem chráněných zájmů uvedených členů odvolatele,** jejichž ochrany se odvolatel za své členy domáhá.

15. Odvolatel konkrétně namítal, že prováděním a užíváním Stavby dojde k:

- omezení výhledu,
- ztráty soukromí,
- zvýšení intenzity dopravy v okolí Stavby a s tím související zhoršení dopravní situace,

<sup>1</sup> Pozn. odvolatele – zvýrazněno odvolatelem.

<sup>2</sup> K tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. března 2014, sp. zn. 4 As 149/2013, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí NSS č. 10/2014 pod zn. 3089/2014 Sb. NSS.

<sup>3</sup> Uvádí-li odvolatel dále v textu označení „námitka odvolatele“, budiž tím myšlena námitka odvolatele i námitka členů odvolatele, které odvolatel v tomto řízení zastupuje.

- zvýšení dalších imisí (zejména hluku, pachu a prachu),

čímž bude **narušena tzv. pohoda bydlení členů odvolatele nad přípustnou míru.**

16. Odvolatel dále namítal, že zásahy do práv odvolatele specifikované v odst. 15 tohoto odvolání se záporně promítnou do tržní ceny jednotek vymezených v domě, tedy že v důsledku **provádění a užívání Stavby dojde k poklesu tržní hodnoty jednotek v Domě**, které jsou ve vlastnictví členů odvolatele.
17. Odvolatel dále namítal **neúplnost projektové dokumentace** stran požárně bezpečnostních řešení a nedostatečných opatření proti imisím při provádění stavby, zejména hluku, prašnosti a intenzitě dopravy.
18. Odvolatel své námitky detailně rozvedl a odůvodnil, přičemž odkázal na relevantní judikaturu. Správní orgán se s námitkami odvolatele, resp. jeho členů, vypořádává ve třech větech (vizte str. 13 Stavebního povolení) takto:
 

*„Vznesené námitky o omezení výhledu, ztrátě soukromí a narušení pohody bydlení navrženou stavbou měly být uplatněny v územním řízení. Ve stavebním řízení jsou již tyto parametry stavby dané platným výše citovaným územním rozhodnutím. K námitkám účastníků řízení o vydání stavebního povolení, které byly nebo **mohly být uplatněny** při územním řízení, se nepřihlíží.“*
19. Odvolatel k tomu předem všeho uvádí, že z postupu a stanoviska Správního orgánu, kdy nepovažuje odvolatele za účastníka řízení, neumožnil mu jako účastníku vstup do řízení ani uplatnění procesních práv účastníka řízení, je zcela zřejmé, že v tomto případě není splněn ani základní předpoklad k tomu, aby Správní orgán mohl odmítnout námitky odvolatele s konstatováním, že je mohl uplatnit již v územním řízení, neboť právě v důsledku nesprávného postupu Správního orgánu tak odvolatel ani nemohl učinit.
20. Odvolatel dále uvádí, že zdůvodnění Správního orgánu je poněkud schematické, zejména jde-li o námitku odvolatele spočívající v narušení tzv. „pohody bydlení“, když tento judikatorně dovozený institut představuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Proporčně komplexnímu pojetí institutu pohody bydlení odpovídá to, že je nutné posuzovat i vlivy, které samostatně i ve vzájemných interakcích a synergiích negativně ovlivňují kvalitu bydlení. Specifikace stavby pro účely získání územního rozhodnutí přitom podává pouze základní informace o parametrech stavby tak, jak to dostačuje pro účely územního řízení. Ovšem teprve z podrobné specifikace stavby, která je zpravidla předkládána až ve stavebním řízení, je možné komplexně posoudit, vliv stavebního záměru - v tomto případě Stavby – na bezprostřední okolí. Samotné údaje o umístění a výši Stavby nemusí být dostačující pro uplatnění námitky nepřiměřeného zásahu do pohody bydlení. Teprve ve spojení s dalšími informacemi o konkrétním provedení Stavby je možné kvalifikovaně posoudit míru zásahu a v souladu s tím uplatnit v řízení odpovídající námitky.
21. K podaným námitkám Správní orgán v odůvodnění Stavebního povolení v obecné rovině věcně uvedl, že: „*Stavební úřad posoudil vznesené námitky k projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení a konstatoval, že navržená Stavba neovlivní vlastníky domu č.p. 3310 k.ú. Smíchov ve vlastnictví podatele námitek svými proporcemi ani prováděním stavby nad míru v lokalitě obvyklou.*“ Dále Správní orgán shrnul, že: „*Stavební úřad se zabýval podanými námitkami účastníků řízení a konstatoval,*

že provádění stavby nebude překračovat limity stanovené právními předpisy nad míru přiměřenou. Na základě zjištění, že záměr je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.“ **Správní orgán tedy posoudil shora popsané námitky jako nedůvodné** a ve věci rozhodl tak, že žádosti stavebníka vyhověl, tedy vydal Stavební povolení. S těmito závěry odvolatel nesouhlasí, protože toto své stanovisko podrobněji odůvodňuje v části D. tohoto podání.

#### **C. K rozporu Stavebního povolení s právními předpisy**

22. **Odvolatel namítá, že Stavební povolení neobsahuje základní obligatorní náležitost, které právní předpisy stanoví pro stavební povolení, a sice termín pro dokončení Stavby.**
23. Podle platné právní úpravy, tj. ustanovení § 115 odst. 1 věty první stavebního zákona, platí, že: „*Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání.*“
24. Obsahové náležitosti stavebního povolení stanoví v souladu s ustanovení § 115 odst. 6 stavebního zákona prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**prováděcí vyhláška**“), konkrétně § 18c prováděcí vyhlášky.
25. Podle ustanovení § 18c odst. 2 písm. c) prováděcí vyhlášky **nezbytnou náležitostí stavebního povolení je stanovený termín dokončení stavby.** V této souvislosti odvolatel poukazuje na stále použitelnou judikaturu, a to např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 15 Ca 99/2005, publikovaný ve Sbírce rozhodnutí NSS č. 9/207 pod č. 1298/2008, podle kterého: „*Jednou z těchto [pozn. odvolatele - myšleno podmínek ve stavebním povolení] podmínek je i dokončení stavby ve stanovené lhůtě ...*“<sup>4</sup>
26. S ohledem na výše uvedené odvolatel konstatuje, že **podle platných právních předpisů byl Správní orgán povinen při vydání Rozhodnutí stanovit termín dokončení Stavby a tento v Rozhodnutí uvést.** To však Správní orgán neučinil, když stanovený termín dokončení Stavby v Rozhodnutí absentuje. V Rozhodnutí tedy chybí jeden ze základních povinných údajů požadovaných právními předpisy.
27. Odvolatel má v této souvislosti za to, že náležitosti stavebního povolení stanovené v § 18c prováděcího předpisu jsou nezbytnými náležitostmi, jejichž stanovení / uvedení v každém stavebním povolení je vyžadováno ve veřejném zájmu. Odvolatel zdůrazňuje, že **stanovení lhůty k dokončení stavby je klíčové z pohledu veřejnoprávního dozoru provádění stavby v čase.** Jistě není ve veřejném zájmu, aby byla realizace povolené stavby prováděna pouze dle vlastního uvážení stavebníka bez jakéhokoliv závazného časového rámce. Taková situace by *ad absurdum* mohla vést k tomu, že po celém území ČR budou povolené a rozestavěné stavby, kdy v zásadě jediným motivem k jejich dokončení budou soukromé, ekonomické zájmy investorů. Ostatně právě z tohoto důvodu právní předpisy stanoví lhůtu pro dokončení stavby nejen jako základní obsahovou náležitost stavebního povolení, ale současně

<sup>4</sup> Odvolatel je přesvědčen, že ačkoli se soudní rozhodnutí vztahovalo k předchozí právní úpravě, tj. k zákonu č. 50/1976, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je stále použitelný, neboť nové právní předpisy stran předmětné úpravy převzaly tuto starší právní úpravu.

stanoví sankce pro případ nedodržení termínu k dokončení stavby, aby správní orgány mohly porušení těchto termínů vůči stavebníkům efektivně uplatňovat a vymáhat (vizte podrobněji odst. 29).

28. Z výše uvedeného důvodu **popsaný nežádoucí jev**, tedy provádění stavby ještě po termínu k jejímu dokončení, **naplňuje znaky přestupku** podle ustanovení § 178 odst. 2 písm. g) stavebního zákona a za takové jednání je možné uložit pokutu až do výše 500.000,- Kč podle ustanovení § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.<sup>5</sup> Uvedené potvrzuje již výše zmíněné soudní rozhodnutí (blíže odst. 25.), ve kterém je uvedeno, že: „K provádění stavby v rozporu se stavebním povolením přitom dochází uskutečňováním činností, které nejsou v souladu s projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení či s podmínkami stavebního povolení. V takovém případě je jednání jako znak objektivní stránky správního deliktu naplněn konáním stavebníka. K naplnění tohoto znaku opomenutím pak dochází tehdy, když stavebník nevykonává činnosti, které měl podle projektové dokumentace či podmínek stavebního povolení provést. Jednou z těchto podmínek je i dokončení stavby ve stanovené lhůtě, a pokud stavebník tuto podmínku nesplní, znamená toto opomenutí provádění stavby v rozporu se stavebním povolením.“<sup>6</sup>

29. Odvolatel tedy uvádí a zdůrazňuje, že nežádoucímu jevu spočívajícím v příliš dlouhé době provádění stavby (přesahující povolenou dobu) má účinně zabraňovat veřejnoprávní dozor a hrozba pokuty (nyní) až do výše 500.000,- Kč. Pokud však stavebníkovi lhůta k provedení stavby stanovena není, při veřejnoprávním dozoru nemůže být zjištěn nedostatek spočívající v nepřiměřeně dlouhém provádění stavby, protože logicky stavebníka netíží hrozba pokuty za nedodržení lhůta k provedení stavby. Pochybením Správního orgánu je tedy *de facto* vyloučen veřejnoprávní dozor nad prováděním stavby v čase.

30. Budiž na konto shora uvedeného shrnuto, že podmínkou *sine qua non* k tomu, aby bylo možné nedodržení termínu k dokončení stavby sankcionovat, je pochopitelně nezbytně takovou lhůtu závazně stanovit, což měl Správní orgán učinit ve Stavebním povolení. Pokud tak neučinil, zatížil Stavební povolení vadou spočívající v rozporu s právními předpisy, kvůli níž Stavební povolení jako takové nemůže před odvolacím správním orgánem obstát a již jen z tohoto důvodu by mělo být Stavební povolení zrušeno. Jedná o flagrantní pochybení Správního orgánu a rozpor Stavebního povolení s právními předpisy.

31. Odvolatel pro úplnost dodává, že shora popsané pochybení Správního orgánu navíc ve svém důsledku nevyhnutelně znamená porušení dalšího ustanovení prováděcí vyhlášky.

32. Podle ustanovení § 115 odst. 3 věty první stavebního zákona po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

33. Podle ustanovení § 18d písm. f) prováděcího předpisu štítek, který stavební úřad zašle stavebníkovi, obsahuje stanovený termín dokončení stavby.

<sup>5</sup> Podle předchozí právní úpravy, tj. zákona č. 50/1976, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, se jednalo o ustanovení § 106 odst. 3 písm. a), přičemž za takové jednání bylo možné uložit pokutu až do výše 1.000.000,- Kč.

<sup>6</sup> Podtrženo a zvýrazněno odvolatelem – pozn. odvolatele

34. Pokud není termín dokončení stavby stanoven ve Stavebním povolení, nemůže být tento termín uveden na štítku, který stavebník vyvěšuje v okolí stavby. Odvolatel zdůrazňuje, že štítek slouží k informování široké veřejnosti mimo jiné o tom, kdy bude stavba dokončena. Pochybením Správního orgánu tedy znamená, že široká veřejnost v okolí zamýšleného provádění Stavby nemůže být dostatečně informována o termínech provádění Stavby, což je nepochybně v rozporu s veřejným zájmem.

35. Odvolatel pro úplnost uvádí, že absence termínu dokončení Stavby ve Stavebním povolení nemůže být zhojena stanovením takového termínu až na štítku zaslaném Správním orgánem. Právní předpisy výslovně vyžadují, aby lhůta stanovená k provedení Stavby byla stanovena přímo ve Stavebním povolení. Štítek má funkci informativního charakteru a sám o sobě nemůže stanovit povinnosti nebo práva. Pokud by samotný štítek stanovil lhůtu k provedení Stavby, bylo by toto stanovení *de facto* vyloučeno z přezkumu, a to jak přezkumu v rámci samotné veřejné správy, tak přezkumu v rámci správního soudnictví, což bezpochyby nemá oporu v platné právní úpravě a je v rozporu se základními principy fungování veřejné správy.

#### **D. K nesprávnosti Stavebního povolení**

36. Odvolatel kromě rozporů výrokové části Stavebního povolení s právními předpisy popsanych v bodě C. článku II. tohoto odvolání namítá také nesprávnost odůvodnění Stavebního povolení, neboť má za to, že Správní orgán se s námitkami odvolatele vypořádal nesprávně a/nebo se s nimi nevypořádal dostatečně, či dokonce vůbec, což v konečném důsledku vedlo k nesprávnému rozhodnutí ve věci samé.

##### **D. 1. Nedostatečné vymezení opatření v projektové dokumentaci**

37. Odvolatel v řízení vznesl **námítku nedostatečného vymezení opatření proti nadměrnému hluku a nadměrné prašnosti při provádění Stavby v projektové dokumentaci**, přičemž odvolatel v této souvislosti poukázal na skutečnost, že **projektová dokumentace obsahuje pouze obecná konstatování a nikoli konkrétní a podrobný popis opatření** zaručujících, že vlastníci a uživatelé okolní zástavby nebudou nad přípustnou míru obtěžováni možnými imisemi vzniklými při realizaci, resp. užívání Stavby.

38. K uvedené námitce Správní orgán v odůvodnění Stavebního povolení uvedl, že: „K poznámce o nedostatečném opatření prašnosti a hluku při výstavbě stavební úřad upozorňuje, že stavebník se musí řídit platnými předpisy a vyhláškami pro dané činnosti, tak jak mu jsou uloženy a jak je popsáno v souhlasném stanovisku Hygienické stanice HMP Prahy č.j. HSHMP 67091/2019 ze dne 3.3.2020 a také v samostatném oddíle „Hlukové studie 2/060-06/17 z 06/2017 s doplněním 2/089-08/17“ z 08/201, vypracované Ing. Zúberem, fa AKMEST a KOTRAHLUK s.r.o. dle zák. č. 258/2000 Sb., autor.č.A. 050101009.“ Správní orgán se tedy s námitkou odvolatele týkající se nedostatečných opatření proti prašnosti a hlučnosti při provádění Stavby vypořádal *de facto* pouze prostým zkonstatováním povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, jež dopadají také na stavebníka, a s poukazem na podkladové souhlasné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy.

39. Odvolatel považuje způsob vypořádání se s jeho námitkou za zcela nedostatečný a v konečném důsledku nepřezkoumatelný. Je potřeba uvést, že ze stavebního zákona (především z jeho § 114) vyplývá, že **základní povinností stavebního úřadu (tj. Správního orgánu) je povinnost posoudit**



vznesené námitky účastníků a rozhodnout o nich, a to na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem.

40. Jinými slovy předložená závazná stanoviska mají stavebnímu úřadu pomoci při posuzování námitek a ulehčit mu rozhodování o nich, sama o sobě však nemůžou představovat rozhodné kritérium, které by bez dalšího poukazovalo na nedůvodnost předložených námitek. Pouhý odkaz na závazné stanovisko v žádném případě nemůže nahradit vlastní uvážení Správního orgánu a posouzení předložených námitek po věcné stránce. Tím spíše s ohledem na skutečnost, že účastníci řízení nemají možnost jakkoliv samostatně brojit proti podkladovým stanoviskům pro vydání rozhodnutí, a případné námitky a výhrady mohou uplatňovat právě v souvislosti s uplatněním prostředků proti dotčenému rozhodnutí. Již z výše zmíněného § 114 stavebního zákona jasně vyplývá, že Správnímu orgánu takováto pasivní role předepsána není, a naopak Správní orgán má aktivně posuzovat podané námitky a své rozhodnutí o nich dostatečně odůvodnit, přičemž nepostačí, aby toto odůvodnění bylo čistě obecného rázu. Takové odůvodnění není přezkoumatelné, protože vydané Stavební povolení nemůže z tohoto důvodu obstát.
41. Uvedeným postupem se role Správního orgánu v řízení o vydání Stavebního povolení v podstatě zredukovala toliko na sběr a nekritické přijímání odborných vyjádření obsažených v jednotlivých stanoviscích a z textu samotného odůvodnění rozhodnutí o námitkách se jeho adresát (tj. především odvolatel a jeho členové) nemá možnost dozvědět, co bylo obsahem těchto stanovisek a z jakého důvodu na ně Správní orgán vlastně poukazuje. Role Správního orgánu se však nemůže vyčerpat tím, že pouze shromáždí a reprodukuje odborné podklady jiných správních orgánů, ale v souvislosti s podanými námitkami je musí aktivně zhodnotit a z jejich hodnocení posléze vycházet při vydání Stavebního povolení.
42. Výše uvedené závěry vyplývají rovněž z judikatury správních soudů, např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 4. března 2009, sp. zn. 6 As 38/2008, nebo z rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 30. září 2009, sp. zn. 4 As 25/2009, přičemž v druhém specifikovaném rozsudku je uvedeno, že: „*Stavební úřad proto postupoval nesprávně, když zcela konkrétní námitky vyřídil tak, že odkázal na podkladový úkon, aniž by k námitkám zaujal jakékoliv vlastní stanovisko, případně uvedl značně obecné a nekonkrétní závěry o nedůvodnosti vznesené námitky, jako tomu bylo v případě námitek hlukové zátěže a protihlukové stěny.*“
43. Na výše uvedeném nic nemění ani spojení s poukazem na povinnosti vyplývající z platných právních předpisů pro stavební činnost, neboť takový způsob odůvodnění rozhodnutí o námitkách je pouhým obsahově prázdným konstatováním obecného rázu bez reálné a konkrétní vazby na podané námitky, což činí Stavení povolení v této části nepřezkoumatelné. Postup Správního orgánu tedy s ohledem na argumentaci odvolatele a výše a citované závěry správních soudů nemůže obstát.
44. Na tomto místě odvolatel dodává, že Správní orgán se nezabýval konkrétními opatřeními proti nadměrnému hluku a nadměrné prašnosti při provádění Stavby ani při stanovení závazných podmínek pro provedení Stavby ve výroku II. Stavebního povolení. Stran uvedených opatření je ve Stavebním povolení ve výroku II. bodě 5. pouze uvedeno, že: „*Při stavebních pracích a manipulaci se sutí a jinými prašnými materiály musí být aplikovaná účinná opatření k minimalizaci zatěžování okolí prachem.*“

45. Citovaná závazná podmínka stanovená Správním orgánem je toliko neurčitým konstatováním obecné zákonné povinnosti stavebníka nezatěžovat okolí imisemi, aniž by pro stavební činnost stanovovala jakákoli konkrétní opatření.

46. Dlužno dodat, že Správní orgán se sice věnoval opatřením směřujícím k zamezení znečištění veřejných komunikací při transportu materiálu (blíže bod 4. a bod 9. výroku II. Stavebního povolení), nicméně **stran opatření zamezující šíření hluku a prašnosti do okolní zástavby se Stavební povolení omezuje toliko na neurčitá konstatování.** Uvedené pochybení Správního orgánu představuje nejen **nesprávný postup** Správního orgánu, ale také **rozpor Stavebního povolení s právními předpisy**, když uvedené podmínky podle názoru odvolatele dostatečně nenaplníují náležitosti kladené na stavební povolení ustanovení § 18c odst. 1 písm. c) prováděcí vyhlášky.

#### **D. 2. Omezení výhledu, ztráta soukromí a narušení pohody bydlení**

47. Jde-li o vznesené námitky o omezení výhledu, ztrátě soukromí a s tím související narušení pohody bydlení, k těmto Správní orgán ve Stavebním povolení uvedl, že: „Mezi č.p.3310 k.ú. Smíchov a dotčenou stavbou jsou na tuto jižní stranu situovány bytové objekty č.p. 3148, 2850, 2851 a 2852 k.ú. Smíchov s výškou střešní roviny 257,33 m n.m. , které již samy o sobě výrazně ovlivňují výhled na jižní stranu. Novou stavbu uvidí obyvatelé podatele pouze z horních dvou podlaží ve vzdálenosti 75m a více.

48. Odvolatel důrazně odmítá odůvodnění Správního orgánu. Zásah do práv a oprávněných zájmů osob Stavbou nelze odůvodnit tím, že do těchto práv a oprávněných zájmů dotčených osob již bylo zasazeno jinými stavbami nebo činnostmi. Jde o jakousi zjednodušenou úvahu Správního orgánu, která mu ovšem nepřísluší, neboť Správní orgán je při svém rozhodnutí vázán, resp. musí vycházet ze skutečností, informací a podkladů, které vyšly najevo v rámci daného řízení, resp. jsou součástí spisu k danému řízení. Pouze tyto podklady a skutečnosti potom mohou být předmětem uvážení Správního orgánu. Nad to odvolatel uvádí, že dřívější výstavba a její případné zásahy do okolní zástavby nemohou ospravedlnit či odůvodnit zásahy, které způsobí, resp. může způsobit, chystaná Stavba. Podle názoru odvolatele musí být veškeré zamýšlené stavby posuzovány vždy s uvážením ostatní – již existující – zástavby, která přirozeně představuje určité omezení pro další výstavbu.

49. Uvádí-li tedy Správní orgán v odůvodnění Stavebního povolení, že cit.: „*Stavba ve vlastnictví podatele omezila též výrazným způsobem výhled z bytových jednotek sousedních objektů ...*“ Odvolatel zdůrazňuje, že jakákoli případná omezení nebo zásahy již provedenou a povolenou stavbou ve vlastnictví členů odvolatele, jakož i jakoukoli jinou provedenou a povolenou stavbou, jsou při posuzování Stavby zcela irelevantní. Ostatně při povolování již provedených staveb měly dotčené osoby možnost uplatnit své námitky a připomínky v příslušných správních řízeních, stejně jako to nyní činí odvolatel, resp. jeho členové. Skutečnost, že stavba ve vlastnictví členů odvolatele byla povolena, nemůže být základem odůvodnění odmítnutí vznesené námitky odvolatele.

50. Nutno dodat, že rovněž nemůže obstát odůvodnění zásahu do pohody bydlení členů odvolatele v tom smyslu, že Stavbou budou omezeni pouze někteří členové odvolatele. Tímto odůvodněním Správní orgán na jedné straně dává námitce odvolatele za pravdu, na straně druhé ji potom bagatelizuje tím, že se týká pouze několika členů odvolatele – vlastníků jednotek v Domě odvolatele, nikoliv všech. Správní orgán v této souvislosti zcela rezignoval na aplikaci testu proporcionality, kdy na jedné straně je zde zájem investora na výstavbě Stavby a na straně druhé oprávněný zájem členů odvolatele

na zachování dosavadní pohody bydlení. Odvolatel pro úplnost uvádí, že rozhodnutí vzešlé z učiněného poměření střetu těchto oprávněných zájmů nemusí nutně vést k absolutnímu popření (upozadění) jednoho nebo druhého práva, které je v kolizi. Řešením kolize těchto práv může spočívat např. ve změně parametrů Stavby.

51. Odvolatel na konto shora uvedeného znovu připomíná, že Správní orgán potvrdil, že nepovažoval a nepovažuje Odvolatele za účastníka řízení, tudíž odvolatel by nemohl své námitky uplatnit ani v rámci územního řízení. Mimo to je ovšem vhodné znovu zdůraznit, že námitka odvolatele nevychází pouze z parametrů Stavby, jež byly předmětem územního řízení, ale z jejich spojení s konkrétním provedením Stavby, které je patrné teprve z pokladů pro vydání Stavebního povolení, z něhož dovozuje namítaný zásah do soukromí, omezení výhledů a narušení pohody bydlení.
52. Odvolatel dále nesouhlasí s tvrzením uvedeným v odůvodnění Stavebního povolení, že cit.: *„Na tuto jižní stranu se z horních jednotek v Domu podatele nejedná, jak podatel uvádí, o rozsáhlé výhledy na panorama města, ale zejména na střechy stávajících sousedních domů č.p. 2850, 2851 a 2852, na stávající lesopark a na střechu navrhované Stavby.“* Odvolatel uvádí, že je to mimo jiné též pohled na městskou zeleň, tj. přilehlý lesopark, pro který je daná lokalita specifická a bydlení v dané lokalitě, resp. konkrétně v Domě odvolatele, hodnotné. Odvolatel tedy trvá na své námitce omezení výhledu, s níž se Správní orgán nevypořádal, resp. jeho odůvodnění v kontextu shora uvedeného nemůže dle názoru Odvolatele obstát.
53. Odvolatel vše shora uvedené shrnuje tak, že stále trvá na svých námitkách, že užíváním Stavby bude naprosto zásadním způsobem omezen výhled a soukromí členů odvolatele, čímž bude podstatně narušena tzv. pohoda bydlení členů odvolatele, a to takovým způsobem, který představuje podstatný zásah do práv a oprávněných zájmů členů odvolatele nad přípustnou míru (tzv. excesivní zásah). Tyto námitky nebyly Správním orgánem řádně vypořádány, odůvodnění Správního orgánu nemá oporu v zákoně, resp. je s ním v rozporu.

#### **D. 3. Zhoršení dopravní situace**

54. Odvolatel dále namítal zvýšení intenzity dopravy a zhoršení již tak složité dopravní situace v okolí Stavby (především v samotné ulici U Blaženky), a to jak užíváním Stavby, tak již samotným prováděním Stavby. Správní orgán se s uvedenou námitkou vypořádal odkazem na souhlasná stanoviska dotčených správních orgánů, když v odůvodnění Stavebního povolení konkrétně uvedl, že cit.: *„K dopravnímu napojení na ulici U Blaženky bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru dopravy Prahy 5 č.j. MC05 307580/2019/ODP/MM ze dne 20.1.2020 a stanovisko Policie ČR č.j. KRPA-21827-1/ČJ-2020-0000DŽ ze dne 28.1.2020, obě souhlasná k navrhovanému dopravnímu řešení.“*
55. Dlužno dodat, že Správní orgán nadto uvedl, že Stavba má 45 parkovacích stání a další tři pro návštěvníky, z nichž se předpokládá 70 % výjezdů v ranních hodinách mezi 7. – 10 hod., tzn. 32 aut během tří hodin rozdělených do dvou směrů (více směrem k Vrchlické ul. a menší část ulice U Blaženky směrem k domu členů odvolatele. Správní orgán dále v odůvodnění Stavebního povolení uvedl, že cit.: *„To znamená, že během tří ranních hodin projede kolenu Domu podatele cca 10 aut, což nemůže výrazně ovlivnit ani hlukovou zátěž, ani zhoršení ovzduší a bytovou pohodu.“*

56. Odvolatel má za to, že se Správní orgán vypořádal se vznešenou námitkou nesprávně a zcela nedostatečně. K odkazu na stanoviska správních orgánů odvolatel poukazuje na svou argumentaci výše stran nemožnosti vypořádání se s námitkami účastníka pomocí pouhého odkazu na souhlasná podkladová stanoviska (blíže v odst. 54). K argumentaci Správního orgánu popsané v odst. 55. odvolatel uvádí následující.
57. Odvolatel nesouhlasí s předpokladem Správního orgánu, že 70 % vozidel bude vyjíždět přesně odstupňovaných časech v rozmezí mezi 7:00 hod. a 10:00 hod., přičemž navíc není vůbec jasné, jakým způsobem a na základě jakých podkladů k takovému závěru Správní orgán došel, což činí Stavební povolení i v tomto bodě nepřezkoumatelné. Podle názoru odvolatele však lze mít důvodně za to, že většina vozidel parkovaných ve Stavbě bude vyjíždět pravidelně mezi 7:00 hod. a 8:30 hod., když tento čas se jeví jako vysoce pravděpodobný s ohledem na standardní pracovní dobu v hl. m. Praze, přičemž odvolatel zde vychází z vlastní zkušenosti svých členů žijících v Domě odvolatele.
58. Jak již odvolatel uvedl dříve, ulice u Blaženky je v rámci dnešních standardů kladených na stavbu pozemních komunikací úzkou pozemní komunikací, přesto je však doprava na této komunikaci vedena v obou směrech. To vede k tomu, že se vozidla jedoucí v protisměru pravidelně vyhýbají s tím, že často je nezbytné, aby jedno z vozidel vjelo alespoň částečně mimo pozemní komunikaci, aby tím předešlo případnému střetu vozidel. V rámci Stavebního povolení na tento nežádoucí stav, jež v důsledku Stavby a s tím spojeného a zcela nevyhnutelného zvýšení dopravní zátěže na dotčené komunikaci, dozná ještě zhoršení, není nijak reagováno. To považuje odvolatel za další zásadní vadu a nedostatek Stavební povolení. Dle názoru odvolatele v současnosti není možné povolit další stavby (tj. Stavbu), aniž by zároveň došlo k odpovídající úpravě, resp. rozšíření dopravní infrastruktury. Z výše uvedených důvodů tedy odvolatel zároveň namítá nesprávnost podkladových závazných stanovisek Úřadu městské části Praha 5, Odboru dopravy, a Policie ČR specifikovaných v odst. 54.
59. Pro úplnost odvolatel uvádí, že kromě zhoršení dopravní situace užíváním Stavby **namítal také podstatné zhoršení dopravní situace** a hrozby konkrétních neřešitelných dopravních situací, či dokonce dopravních nehod, **při provádění Stavby**. Odvolatel na své námitce trvá a uvádí, že neřešitelné dopravní situace budou nastávat tím spíše při provádění Stavby, neboť s prováděním Stavby je nutně spojen pohyb objemných přepravních a technických vozidel. Správní orgán se však s touto konkrétní námitkou nijak nevypořádal, což činí Stavební povolení i v tomto bodě nepřezkoumatelné.
60. Odvolatel na tomto místě shrnuje, že Správní orgán se s námitkami odvolatele nevypořádal dostatečně, s některým z nich se dokonce nevypořádal vůbec, anebo se s nimi vypořádal nesprávně, resp. v rozporu se zákonem. Stavební povolení je tedy nesprávné a stran odůvodnění jako celek nepřezkoumatelné, a z toho důvodu nemůže před odvolacím orgánem obstát.
61. Odvolatel dále namítá nesprávnost některých podkladových stanovisek, ze kterých Správní orgán vycházel a kterými argumentoval při odůvodnění námitek odvolatele.

### III.

#### Procesní návrh

62. Odvolatel shrnuje a zdůrazňuje, že:

- **Stavební povolení je v rozporu s právními předpisy;**
- **Stavební povolení je nesprávné a odůvodnění Stavebního povolení nepřezkoumatelné;**
- **předcházející řízení, v němž bylo Stavební povolení vydáno, je zatíženo procesní vadou; a**
- **závazná stanoviska Úřadu městské části Praha 5, Odboru dopravy, a Policie ČR jsou nesprávná.**

63. Odvolatel je toho názoru, že některé vady Stavebního povolení již není možné v dalším řízení zhojit, a proto odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán změnil napadené rozhodnutí (tj. Stavební povolení) tak, že žádost stavebníka o vydání stavebního povolení se zamítá.
64. V případě, že odvolací správní orgán dojde k závěru, že nejsou splněny podmínky pro změnu Stavebního povolení, kterou odvolatel navrhuje v předchozím bodě, odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán Stavební povolení zrušil a věc vrátil Správnímu orgánu k dalšímu řízení. V tomto rozhodnutí nechť odvolací správní orgán vysloví právní názor, že Správní orgán musí zhojit namítané rozpory se zákonem a správně a dostatečně se vypořádat se všemi námitkami odvolatele.

za **Společenství vlastníků pro dům č. p. 3310,**  
**ulice U Blaženky, Praha 5 - Smíchov**

JUDr. Jan Nemanský, advokát  
 společník společnosti

Advokátní kancelář Chrenek, Kotrba spol. s r.o.

Bez příloh