

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

20. 08. 2026

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 8
Odbor územního rozvoje a výstavby
Zenklova 35/1, 180 48 Praha 8

Doručováno datovou schránkou

Ke spis. zn.: **MCP8 328938/2024/OV.Sok**
K č. j.: **MCP8 314902/2026**

Odvolatel:

Společenství vlastníků jednotek Mazanka – Praha 8-Libeň, čp. 2190–2193, 2211–2213
IČO: 26700581, se sídlem Společná 2193/7, 182 00 Praha 8
ID datové schránky: x66vxhn
zastoupené Ing. Janem Schwarzerem, Ph.D., předsedou výboru

Odvolání

proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby, ze dne 5. 8. 2026, spis. zn. MCP8 328938/2024/OV.Sok, č. j. MCP8 314902/2026, kterým byl schválen stavební záměr „Bytový dům Na Slovance“, ulice Na Slovance, Praha 8 – Libeň, na pozemcích parc. č. 1815/1, parc. č. 1815/2 a parc. č. 3815/1, vše v katastrálním území Libeň

I. Napadené rozhodnutí a rozsah odvolání

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, vydal dne 5. 8. 2026 pod spis. zn. MCP8 328938/2024/OV.Sok, č. j. MCP8 314902/2026, rozhodnutí, kterým schválil shora označený stavební záměr (dále jen „napadené rozhodnutí“). Napadené rozhodnutí bylo oznámeno veřejnou vyhláškou.

Odvolatel napadá výrok napadeného rozhodnutí v celém rozsahu a namítá jeho nezákonnost i nesprávnost.

II. Postavení odvolatele jako účastníka řízení

Odvolatel je právnickou osobou zřízenou podle § 1194 občanského zákoníku za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Vykonává správu bytových domů čp. 2190–2193 a 2211–2213 v k. ú. Libeň a pozemků parc. č. 1826/3 a parc. č. 1874/25 v k. ú. Libeň, které bezprostředně sousedí s pozemky dotčenými stavebním záměrem.

Odvolatel je proto účastníkem řízení podle § 182 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, neboť povolovaným záměrem mohou být přímo dotčena vlastnická práva ke společným

částem nemovitostí, jejichž správu odvolatel ze zákona vykonává, zejména obvodový plášť a okna obytných místností, střecha, přilehlé pozemky, zeleň a komunikační a parkovací plochy.

Postavení společenství vlastníků jednotek jako účastníka povolovacího řízení potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 21. 1. 2022, č. j. 10 As 26/2021-50, podle něhož je společenství vlastníků jednotek účastníkem řízení, jde-li o záměr na sousedním pozemku či stavbě, kterým mohou být přímo dotčeny společné části nemovitosti spravované společenstvím. Tyto závěry jsou plně použitelné i za právní úpravy účinné od 1. 7. 2024.

Odvolání je podáváno vlastním jménem odvolatele v rozsahu správy domu a pozemku; tím není dotčeno právo jednotlivých vlastníků jednotek podat odvolání samostatně.

III. Včasnost odvolání

Napadené rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Podle § 25 odst. 2 správního řádu se písemnost považuje za doručenu patnáctým dnem po vyvěšení; odvolací lhůta podle § 83 odst. 1 správního řádu tak dosud neuplynula a odvolání je podáno včas.

Podpůrně odvolatel uvádí, že nebyl-li zahrnut do okruhu účastníků řízení, podává toto odvolání rovněž ve lhůtě podle § 84 odst. 1 správního řádu, tj. do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání napadeného rozhodnutí dozvěděl. O existenci napadeného rozhodnutí se odvolatel dozvěděl náhodně dne 17. 8. 2026.

IV. Odvolací důvody

IV.1 Odvolatel byl opomenut jako účastník řízení

Odvolateli nebylo doručeno oznámení o zahájení řízení ani žádná další písemnost v průběhu řízení, a to ani do jeho datové schránky, ani jiným způsobem umožňujícím seznámení se s podklady rozhodnutí. Odvolatel tak nemohl nahlédnout do spisu podle § 38 správního řádu, vyjádřit se k podkladům rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu ani uplatnit námitky proti záměru.

Tento postup je v rozporu s § 36 odst. 3 a § 47 odst. 1 správního řádu a zakládá podstatnou vadu řízení, která mohla mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy i na jeho správnost ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu.

Odvolatel výslovně namítá, že na jím uplatněné odvolací námitky nelze aplikovat § 226 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož odvolací správní orgán nepřihlíží k námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve. Odvolatel objektivně neměl procesní příležitost tyto námitky v prvním stupni uplatnit, neboť o řízení nevěděl.

IV.2 Rozpor v počtu nadzemních podlaží a nesoulad s výškovou regulací

Při telefonické komunikaci se zástupcem stavebního úřadu byl odvolatel informován, že se jedná o dvoupodlažní budovu s ustupujícím třetím nadzemním podlažím. Napadené rozhodnutí však uvádí, že novostavba obsahuje čtyři nadzemní podlaží, přičemž 4. NP je navrženo jako ustupující. Odvolatel proto namítá, že v průběhu řízení mohlo dojít ke změně dokumentace, aniž byli účastníci řízení s touto změnou seznámeni a aniž jim byla dána možnost se k ní vyjádřit.

Odvolatel dále namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje přezkoumatelné posouzení souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací hlavního města Prahy, zejména s kódem míry využití území, s maximální výškovou hladinou a s regulativy funkčního využití ploch. Odůvodnění se rovněž nevypořádává s otázkou souladu záměru s charakterem a strukturou stávající okolní zástavby.

Nebylo-li posouzení souladu s územně plánovací dokumentací provedeno v rozsahu požadovaném § 193 stavebního zákona a odůvodněno způsobem odpovídajícím § 68 odst. 3 správního řádu, je napadené rozhodnutí v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

IV.3 Neodůvodněná aplikace režimu stavební proluky a nepřezkoumatelnost udělených výjimek

Podle § 91 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, se ve velkých sídlech, tedy i v hlavním městě Praze, požadavky částí druhé a třetí této vyhlášky nepoužijí na stavby ve stavebních prolukách, jde-li o stavbu, jejíž parametry odpovídají úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně a stejného půdorysného rozsahu a s ohledem na stavební čáru, a to jen nedojde-li k ohrožení bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob a životního prostředí a je-li stavba v souladu s podmínkami územně plánovací dokumentace.

Pokud stavební úřad tento režim v posuzované věci použil, odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje odůvodnění, z něhož by bylo zřejmé, že pozemky záměru tvoří stavební proluku a že parametry záměru, zejména čtyři nadzemní podlaží, odpovídají výškové úrovni a půdorysnému rozsahu okolní zástavby. Použití výjimečného režimu na záměr, jehož výška okolní zástavby převyšuje, by bylo v rozporu se smyslem citovaného ustanovení.

Odvolatel dále namítá, že ze spisu není zřejmé, zda a v jakém rozsahu byly podle § 138 odst. 1 stavebního zákona povoleny výjimky z požadavků vyhlášky č. 146/2024 Sb., zejména z § 11 odst. 2 a 4 nebo z § 20 odst. 1 a 4 této vyhlášky, a zda byli účastníci řízení o takovém postupu vyrozuměni.

IV.4 Zastínění a denní osvětlení stávajících bytů

Podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. se stavba navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou. Podle § 20 odst. 6 se stínění posuzuje podle současného stavu okolí a podle změn v území.

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje žádné vypořádání dopadu záměru na denní osvětlení a zastínění obytných místností v domech čp. 2190–2193 a 2211–2213, ačkoli jde o bezprostředně sousedící bytové domy a záměr má být realizován ve čtyřech nadzemních podlažích. Ze spisu není zřejmé, zda byla zpracována odborná studie denního osvětlení a zastínění, kdo ji zpracoval a k jakým závěrům dospěla.

Odvolatel navrhuje, aby si odvolací orgán vyžádal doplnění dokumentace o studii denního osvětlení a zastínění zohledňující stávající zástavbu, a aby účastníkům řízení bylo umožněno se k ní vyjádřit. Odvolatel si vyhrazuje předložení vlastního odborného posouzení.

IV.5 Umístění stavby ve vztahu k hranici pozemku a ohrožení stávající zástavby

Podle § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. nesmí být umístěním stavby znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku ani ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku; stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku s výjimkou pozemku veřejného prostranství.

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje posouzení odstupu záměru od hranic pozemků parc. č. 1826/3 a parc. č. 1874/25 v k. ú. Libeň ani posouzení dopadu záměru na stávající zástavbu na těchto pozemcích. Podle § 11 odst. 4 téže vyhlášky rovněž musí být stavba umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu na sousední pozemek; ani touto otázkou se odůvodnění nezabývá.

IV.6 Zakládání stavby a ohrožení sousedních staveb

Podle § 17 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. se stavba zakládá tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby. Ze spisu není zřejmé, zda byl proveden průzkum základových poměrů a zda bylo posouzeno riziko sedání, vibrací a poškození konstrukcí

sousedních bytových domů při výkopových a zakládacích pracích, zejména při případném podsklepení záměru.

Odvolatel navrhuje, aby v případě povolení záměru byla stavebníkovi uložena podmínka provést před zahájením prací pasportizaci stavebně technického stavu domů čp. 2190–2193 a 2211–2213 za účasti odvolatele a zajistit po dobu výstavby monitoring vibrací a deformací.

IV.7 Doprava v klidu

Podle § 7 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. se parkovací stání navrhuje v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce; pro bydlení činí ukazatel jedno stání na každých 120 m² podlahové plochy, přičemž územní plán může stanovit procentuální korekci. Podle § 7 odst. 2 a 3 musí být parkovací stání součástí stavby nebo na pozemku stavby, a nelze-li to, na pozemku ve vzdálenosti do 300 m.

Odvolatel namítá, že z napadeného rozhodnutí není zřejmý výpočet potřebného počtu parkovacích stání, ani zda jsou všechna stání navržena na pozemku stavby. Nedostatečná kapacita parkování se přímo projeví přenesením parkovací zátěže na komunikace a plochy v okolí domů ve správě odvolatele, které jsou již dnes kapacitně vyčerpány.

IV.8 Hospodaření se srážkovými vodami

Podle § 8 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. musí být stavba navržena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí. Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje posouzení vlivu zvýšení podílu zpevněných ploch na odtokové poměry a na sousední pozemky parc. č. 1826/3 a parc. č. 1874/25, ani doklad o dostatečné kapacitě navrženého systému vsakování či retence.

IV.9 Hluk, vzduchotechnika a ochrana veřejného zdraví

Podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. musí stavba splňovat hygienické limity hluku a vibrací stanovené jinými právními předpisy, zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Podle § 46 odst. 2 téže vyhlášky musí být výdech odváděného vzduchu navržen tak, aby neobtěžoval a neohrožoval okolí.

Odvolatel namítá, že se odůvodnění nevypořádává s umístěním zdrojů hluku, zejména vzduchotechnických jednotek, tepelných čerpadel a vjezdu do garáží, ve vztahu k obytným místnostem v domech ve správě odvolatele, a že ze spisu není zřejmý obsah závazného stanoviska orgánu ochrany veřejného zdraví.

IV.10 Staveniště a staveništní doprava

Podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. se staveniště navrhuje tak, aby jeho provoz neohrožoval život a zdraví osob, neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty, neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích, neznečišťoval komunikace, ovzduší a vody a umožňoval přístup k přilehlým stavbám a pozemkům a k sítím technické infrastruktury.

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí neobsahuje podmínky zajišťující splnění těchto požadavků, zejména vymezení trasy staveništní dopravy, opatření proti prašnosti, omezení pracovní doby a zajištění trvalého přístupu k domům a pozemkům ve správě odvolatele.

IV.11 Nepřezkoumatelnost odůvodnění

Podle § 68 odst. 3 správního řádu musí odůvodnění obsahovat důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů, a informaci o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků. Napadené rozhodnutí těmto požadavkům ve vztahu k otázkám uvedeným v bodech IV.2 až IV.10 nedostojí.

V. Návrhy důkazů

Odvolatel navrhuje provedení těchto důkazů:

- a) spisem stavebního úřadu, zejména dokumentací pro povolení záměru a jejími případnými změnami;
- b) závaznými stanovisky dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánu územního plánování;
- c) studií denního osvětlení a zastínění stávající zástavby, případně jejím doplněním;
- d) výpisem z územně plánovací dokumentace pro pozemky parc. č. 1815/1, 1815/2 a 3815/1 v k. ú. Libeň;
- e) odborným posouzením, které odvolatel předloží po nahlédnutí do spisu.

VI. Nahlédnutí do spisu a doplnění odvolání

Vzhledem k tomu, že odvolateli nebylo umožněno seznámit se s podklady rozhodnutí, žádá odvolatel o umožnění nahlédnutí do správního spisu podle § 38 správního řádu a o poskytnutí přiměřené lhůty k doplnění odůvodnění tohoto odvolání. Odvolatel si vyhrazuje právo odvolání doplnit o další skutkové a právní důvody i o odborné podklady bezodkladně po nahlédnutí do spisu.

VII. Návrh

S ohledem na výše uvedené odvolatel navrhuje, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby, ze dne 5. 8. 2026, spis. zn. MCP8 328938/2024/OV.Sok, č. j. MCP8 314902/2026,

z r u š i l a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolatel dále navrhuje, aby byl v dalším řízení veden jako účastník řízení a aby mu byly veškeré písemnosti doručovány do jeho datové schránky.

V Praze dne 20.8.2026

Společenství vlastníků jednotek Mazanka –
Praha 8-Libeň, čp. 2190–2193, 2211–2213

Ing. Jan Schwarzer, Ph.D., předseda výboru
tel.: 603 265 877

Přílohy:

- 1. Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek
- 2. Výpisy z katastru nemovitostí k pozemkům parc. č. 1826/3 a 1874/25, k. ú. Libeň