



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

---

Č. j.:

MHMP 1127844/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 2231756/2023/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jiřina Durčáková

236 00 4769

Počet listů: 5

Datum:

1.7.2024

## 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 podaly

**Marcela Pomajbíková, nar. 15.7.1954, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle,**

**a**

**Blanka Stíborová, nar. 24.3.1974, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle**

proti rozhodnutí, které vydal k žádosti Společenství vlastníků jednotek Dolní 1503, Praha 4, IČO 29001161, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle, které zastupuje PSK TUZAR s.r.o., IČO 25604678, se sídlem Ostrovského 971/11, 150 00 Praha 5, dle ust. § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, Úřad městské části Praha 4, odbor stavební **pod č.j. P4/324704/23/OST/KOP, spis.zn. P4/211345/23/OST/KOP ze dne 11.8.2023**, jehož předmětem je

**povolení změny stavby bytového domu č.p. 1503 v ul. Dolní Praha 4 – Nusle, na pozemku parc.č. 2332 k.ú. Nusle, spočívající ve stavebních úpravách souvisejících se zateplením uliční a dvorní fasády bytového domu,**

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

**Odvolání, které podaly Marcela Pomajbíková a Blanka Stíborová, zamítá a rozhodnutí č.j. P4/324704/23/OST/KOP, spis.zn. P4/211345/23/OST/KOP ze dne 11.8.2023 potvrzuje.**

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

Společenství vlastníků jednotek Dolní 1503, Praha 4, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Dana Čabáková, nar. 30.6.1987, Thomasova 229/6, Praha 5-Třebonice, 155 00 Praha 515  
Tereza Černíková, nar. 27.4.1991, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
MUDr. Barbora Fišárková, nar. 15.4.1975, Mělnická 578/5, 150 00 Praha 5-Malá Strana  
Bohdan Ganický, nar. 3.12.1982, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Mgr. Hana Gumuláková, nar. 21.11.1988, Bezděkov nad Metují 245, 549 64 Bezděkov nad Metují  
Bohumila Chlumská, nar. 22.7.1946, Podveky 70, 285 06 Sázava  
Sofia Isaak, nar. 4.7.1988, Sazovická 488/6, Praha 5-Zličín, 155 21 Praha 517  
Mgr. Kristýna Jasko, nar. 11.8.1983, Dvouletky 2640/41, 100 00 Praha 10-Strašnice  
Filip Krobot, nar. 6.12.1988, Dolní Čermná 368, 561 53 Dolní Čermná  
Veronika Krobotová, nar. 11.10.1993, Dolní Čermná 368, 561 53 Dolní Čermná  
Ing. Milan Lička, nar. 11.7.1961, Hulická 1249, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916  
Miloslava Ličková, nar. 17.8.1937, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Mgr. Dušan Marek, nar. 27.2.1973, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Věroslava Marková, nar. 2.12.1937, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Pavel Pecka, nar. 29.7.1966, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Jana Sehnoutková, nar. 8.12.1952, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Miloslava Slabá, nar. 29.9.1957, Trávníčkova 1770/17, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515  
Roman Štěpnička, nar. 7.8.1977, Sázavská 221, 281 67 Stříbrná Skalice  
Olga Štěpničková, nar. 2.3.1976, Sázavská 221, 281 67 Stříbrná Skalice  
Zdeněk Válek, nar. 3.5.1957, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Lucie Vanderberg, nar. 1.7.1979, Na Jezerce 677/57, 140 00 Praha 4-Nusle  
Miroslava Vitásková, nar. 3.7.1987, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Hana Zvířecí, nar. 19.8.1950, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle  
Jana Zvířecí, nar. 15.10.1978, Šrobárova 2177/11, 130 00 Praha 3-Vinohrady  
Martin Zvířecí, nar. 10.2.1977, Místecká 449, Praha 9-Letňany, 199 00 Praha 99  
Adam Žert, nar. 4.1.1998, Jesenická 1412/24, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město  
Lidové bytové družstvo Praha 4, Zdaru 1086/3, Nusle, 140 00 Praha 4  
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

#### **Odůvodnění:**

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen stavební úřad) vydal rozhodnutí č.j. P4/324704/23/OST/KOP, spis.zn. P4/211345/23/OST/KOP ze dne 11.8.2023, kterým povolil změnu stavby bytového domu č.p. 1503 v ul. Dolní Praha 4 – Nusle, na pozemku parc.č. 2332 k.ú. Nusle, spočívající ve stavebních úpravách souvisejících se zateplením uliční a dvorní fasády bytového domu. Proti tomuto rozhodnutí podaly Marcela Pomajbíková, nar. 15.7.1954, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle, a Blanka Stiborová, nar. 24.3.1974, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle, samostatná odvolání.

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

K podaným odvoláním se vyjádřil stavebník, který ke svému vyjádření přiložil 10 příloh. Dále se k vyjádření stavebníka vyjádřily samostatně odvolatelky.

Stavebník ve svém vyjádření uvedl zejména následující: Nesouhlasí s tvrzením odvolatelky, paní Blanky Stiborové, že výkres zamlčuje stávající stav materiálového řešení. K žádosti přiložil pasportní dokumentaci. Autor návrhu vychází z materiálového a barevného řešení, které zcela odpovídá skutečnosti. Při zateplení nelze zachovat rezné zdivo. Zateplení stávajících objektů ze strany interiéru je problematické technicky i finančně. Znamenalo by to zmenšení podlahové plochy bytů. Provedením nového nátěru v odstínech okrové barvy dojde ke změně oproti současnému stavu. Ten je však důsledkem stáří objektu a působení povětrnostních vlivů a neodpovídá původnímu řešení. Stavebník dále ve vyjádření vysvětluje výběr barevného provedení záměru.

K odvolání paní Marcely Pomajbíkové stavebník uvedl, že výkresy nezamlčují stávající stav materiálového řešení. Stožáry byly v projektu odstraněny, neboť nejsou využívány, dle stavebníka není problém je tam ponechat. Návrh počítá se zachováním rezného zdiva. Fasády budou zatepleny tepelnou izolací, jinak by v objektu vznikaly tepelné mosty a stavba by byla degradována kondenzací vlhkosti. Dále stavebník uvedl, že neexistuje žádný předpis, který by přikazoval realizovat spolu se zateplením bytového domu vyššího než 4 patra zároveň výtah. Vyhláška se vztahuje pouze na novostavby a tento požadavek není možné vymáhat po vlastnících stávajících bytových domů.

K platnosti souhlasu se záměrem stavebník doložil právní stanovisko Mgr. Emila Doležela, potvrzení správce ZIEGLER ZZ s.r.o. a vyjádření zhotovitele Michala Rodřana.

Paní Blanka Stiborová ve svém vyjádření ze dne 29.9.2023 opětovně rozporovala obsah shromáždění ze dne 5.9.2022. Považuje postup výboru SVJ za netransparentní. Navrhuje stavební řízení zrušit a obnovit jej poté, co dojde k nápravě informací ze strany SVJ.

Paní Marcela Pomajbíková uvedla, že se nikdy nejednalo o vypsání výběrového řízení. Navrhuje, aby vyjádření Michala Rodřana bylo ze spisu vyňato a nebylo k němu přihlíženo, neboť tento není účastníkem řízení. Právní stanovisko Mgr. Emila Doležela je irelevantní a neplatné. Dále se vyjádřila ke stožárům a zábradlí. Stavba domu byla zahájena v roce 1927. Protože zákon o povinnosti výtahu při stavbě domu o 4 nadzemních podlažích platil již za první republiky a museli by naprojektovat i výtah, obešli zákon přejmenováním 1. patra na mezanin.

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

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání byla podána účastníky řízení, následně zkoumal, zda byla odvolání podána v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo doručeno paní Marcelle Pomajbíkové dne 25.8.2023, odvolání bylo podáno dne 8.9.2023. Paní Blance Stiborové bylo rozhodnutí doručeno dne 25.8.2023, odvolání bylo podáno dne 6.9.2023. Jedná se tedy o odvolání včasná a přípustná.

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.

Změna stavby spočívá ve stavebních úpravách souvisejících se zateplením uliční a dvorní fasády bytového domu. Obvodové stěny budou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem.

Žádost byla podána dne 22.5.2023. Protože žádost nebyla úplná, vyzval stavební úřad žadatele k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 3.7.2023. Následně stavební úřad oznámil zahájení řízení všem účastníkům a dotčeným orgánům a stanovil lhůtu 10 dní pro uplatnění námitek. Následně vydal odvoláním napadené rozhodnutí.

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 22.5.2023, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odvolatelka, paní Marcela Pomajbíková, uplatnila následující námítky (*kurzívou, zkráceno*), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

*Nezákonnost rozhodnutí spatřuje v rozporu se zákonem č. 89/2012 NOZ, v ust. § 1205, §1208... V pozvánce na shromáždění konaném dne 5.9.2022 nebylo schválení pověření Ing. Tuzara vypracováním projektu. Shromáždění nerozhodlo o termínu předložení projektu vlastníkům k připomínkovému řízení a termínu shromáždění, které by hlasovalo o souhlasu s projektem a pověřením projektanta zastupováním SVJ při stavebním řízení. Není zřejmé, jak stavební úřad dovodil, že shromáždění souhlasí s projektem stavebních úprav domu včetně zcizení cca 100 let starých vlnkových stožárů, trubkového zábradlí a 90% dobového funkcionalistického zateplení reznými cihlami, když projekt na rekonstrukci fasády, zateplení a výměnu oken, který mohl být usnesením schválen, fakticky neexistoval, nebyl výborem navržen do bodů k hlasování a schválen shromážděním v programu jako bod o kterém shromáždění rozhodne hlasováním. Nikdo z vlastníků nemůže dle NOZ navrhnout soudu, aby rozhodl o usnesení shromáždění, které neexistuje.*

Z podkladů založených ve správním spise vyplývá, že byl dán souhlas dle ust. § 184a stavebního zákona, vyznačený na situačním výkresu projektové dokumentace, a to souhlas vlastníka pozemků parc.č. 2990/1 a 2991 k. ú. Nusle, vlastníka pozemku 2990/2 k.ú. Nusle a stavby TS bez č.p. a vlastníka pozemku parc.č. 2332 k.ú. Nusle a stavby č.p. 1503.

Dle ust. § 1205 je shromáždění nejvyšším orgánem společenství, výbor je statutárním orgánem společenství. Je to statutární orgán, který je oprávněn jednat za společenství vlastníků navenek. Stavebnímu úřadu byl předložen souhlas statutárního orgánu.

Odvolací správní orgán odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 27 Cdo 4593/2017, ze dne 23.7.2019. Podle Nejvyššího soudu zastoupení právnické osoby statutárním orgánem nemá charakter ani smluvního, ani zákonného zastoupení, ale je nutné ho považovat za zastoupení tzv. svého druhu (sui generis). V případě překročení zástupčího oprávnění předsedou či výborem společenství vlastníků, nelze následky takového excesu posuzovat podle ustanovení o smluvním zastoupení, ani podle ustanovení o zákonném zastoupení. Vzhledem k „hybridní povaze“ tohoto zastoupení je možné aplikovat pouze všeobecná ustanovení o zastoupení, která jsou upravena v § 436 až § 440 občanského zákoníku. Pokud předseda či výbor shromáždění překročí své zástupčí oprávnění a společenství zastupují i ve věcech, které mu nenáleží (typicky jsou v působnosti shromáždění), jsou z takového právního jednání oprávnění a závazání sami. Toto excesivní právní jednání může být ale dodatečně schváleno tím, kdo by byl oprávněn za zastoupeného učinit příslušné právní jednání. Typicky bude v určitých případech možné danou záležitost dodatečně schválit na shromáždění.

Pokud tedy byl stavebnímu úřadu předložen souhlas výboru – statutárního orgánu společenství, lze tento souhlas pro stavební řízení akceptovat.

Pokud odvolatelka sporuje, že výbor překročil své pravomoci, jedná se o občanskoprávní spor, který je nezbytné řešit prostřednictvím civilního soudnictví. Na nyní vedené řízení však jednostranné tvrzení odvolatelky nemá vliv.

#### **Námítka je nedůvodná.**

*Dům je práce architektů Tomáše Pražáka a Pavla Moravce. Dům U Hasičů a Hotel Harmony byly velmi citlivě rekonstruovány a žádný z nich není zateplen a je jim ponechána původní šedá a bílá funkcionalistická barva fasády.*

*Památkový úřad může funkcionalistickým stavbám v památkové zóně určit postup rekonstrukce, ale i když tak neučiní, neznamená to, že o barvě fasády, likvidaci funkcionalistických prvků domu, zejm. likvidaci dobových stožárů a trubkového zábradlí domu rozhodne shromážděním neschválený projektant ve shromážděním neschváleném projektu.*

*Projektant spáchal dle odvolatelky trestný čin podvodu, který byl odhalen až při náhledu do spisu. Nelze 10% režného zdiva zachovat a ošetřit broušením a přespárováním a 90% režného zdiva v projektu neošetřit stejným způsobem a podvodně je vydávat za omítku.*

Stavební úřad ani odvolací správní orgán není způsobilý posuzovat architektonickou a historicko-kulturní hodnotu stavby. K žádosti bylo předloženo fiktivní závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče. Odvolací správní orgán písemností ze dne 20.3.2024, č.j. MHMP 566440/2024 požádal o změnu nebo potvrzení tohoto závazného stanoviska nadřízený správní orgán Ministerstvo kultury ČR.

Dne 16.5.2024 obdržel odvolací správní orgán závazné stanovisko Ministerstva kultury ze dne 15.5.2024, č.j. MK 43273/2024 OPP, spis. zn. MK-S 5211/2024 OPP. “V tomto závazném stanovisku je uvedeno následující:

„Pozemky, na kterých je záměr zamýšlen, se nacházejí v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace...Při posuzování přípustnosti zamýšlených prací v tomto ochranném pásmu z hlediska zájmů státní památkové péče nejsou tedy podstatné hodnoty ochranného pásma samotného, ale je vždy třeba se zabývat tím, zda zamýšlené práce nenaruší hodnoty dané památkové rezervace.

Podle rozhodnutí bývalého odboru kultury Národního výboru hlavního města Prahy, č.j. Kul/5-932/81, ze dne 19.5. 1981, o určení ochranného pásma Památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňku ze dne 9.7. 1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm, není dovoleno v ochranném pásmu provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty PPR (bod č. 1 tohoto rozhodnutí). Při provádění staveb a stavebních úprav je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická koncepce, měřítko a silueta PPR (bod č. 2 tohoto rozhodnutí). V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod. (bod č. 3 tohoto rozhodnutí). Podle bodu č. 4 tohoto rozhodnutí je při veškeré nové výstavbě a přestavbě třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují i ve vztahu k PPR.

Podle odůvodnění rozhodnutí o určení ochranného pásma PPR, „Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v tomto území před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Zahrnuje městské území, které obklopuje pražskou památkovou rezervaci a obsahuje nemovitě kulturní památky a zároveň významné novodobé urbanistické stavební i parkové soubory a jednotlivé objekty architektury 19. a 20. století, jejichž zachování a uplatnění je společenským zájmem. „... Ochranné pásmo Pražské památkové rezervace má tedy za cíl především ochranu hodnot vlastní památkové rezervace. V širším slova smyslu tato ochrana vyjadřuje také zájem na zachování architektonicky kvalitního prostředí v zázemí památkové rezervace, na druhou stranu památková ochrana jednotlivých objektů či lokalit v ochranném pásmu není vlastním předmětem zájmu. Vhodnost či nevhodnost zásahu v ochranném pásmu je tak třeba vždy posuzovat vzhledem k památkové rezervaci, kterou ochranné pásmo obklopuje.

Ohledně námítky, že souhlas shromážděním vlastníků nebyl udělen specificky pro projekt Ing. Jindřicha Tuzara. není důvodná. V tomto případě považujeme Společenství vlastníků jako způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu - v tomto případě Fasády objektu. Od žadatele nebyly v souladu s ust. § 60dst. 2 správního řádu vyžadovány další podklady, které ani přímo nevyžaduje právní předpis, jakým je zápis ze schůze SV a kopie prezenční listiny s podpisy, prokazující schválení záměru SV realizovat tento okruh prací, neboť SV je v okruhu záležitostí týkajících se správy domu způsobilá vykonávat, resp. nabývat práva spojená s vlastnickým právem, bez potřeby zmocnění či jiného procesního oprávnění.

Realizace předloženého záměru nemůže nijak ohrozit ani poškodit předmět památkové ochrany v daném území, tj. chráněné hodnoty Pražské památkové rezervace, zejména její urbanistickou kompozicí měřítko, siluetu a panorama. Možné dopady realizace předloženého záměru na hodnoty Pražské památkové rezervace jsou minimální, resp. žádné. Je zřejmé, že předmětné práce se státem chráněného zájmu, který byl sledován vyhlášením ochranného pásma Pražské památkové rezervace, nedotýkají. Ministerstvo kultury se proto domnívá, že závěr, který vyplývá z fikcí vzniklého závazného stanoviska MHMP OPP, a to, že předložený záměr je z

hlediska zájmů památkové péče přípustný bez podmínek, je věcně správný a je v souladu s právními předpisy.“

Odvolací správní orgán písemností ze dne 28.5.2024, č.j. MHMP 1031359/2024 seznámil účastníky řízení s podklady rozhodnutí a stanovil lhůtu 10 dní k vyjádření. Do správního spisu nahlédly obě odvolatelky, které se rovněž vyjádřily.

Paní Blanka Stíborová uvedla, že nejvyšším správním orgánem společenství je shromáždění vlastníků, to dne 5.9.2022 neprojednálo a neschválilo souhlas s plnou mocí projekční firmě pozemních prací PSK TUZAR s.r.o., ze dne 18.4.2023, rovněž nebyl projednán projekt PSK TUZAR s.r.o., který je zásadním dokumentem pro stavební povolení. Dne 5.9.2022 byla předložena pouze cenová nabídka firmy Rod'an.

K tomuto vyjádření odvolací správní orgán odkazuje na vypořádání odvolací námítky výše v tomto rozhodnutí.

Paní Marcela Pomajbíková ve svém vyjádření ze dne 24.6.2024 uvedla, že vylučuje, že by její odvolání směřovalo do fikcí vzniklého stanoviska MHMP OPP. Důvod proč své odvolání nesměřovala do fikcí vzniklého závazného stanoviska MHMP OPP bylo poučení ze strany vedoucích pracovníků OPP, které je vcelku identické se závazným stanoviskem Ministerstva kultury. Odvolatelka se ohrazuje proti tvrzení, že v odvolání uvedla, že MHMP OPP, byl uveden v omyl. V omyl ve smyslu § 209 trestního zákona byli uvedeni vlastníci domu, stavební úřad a Česká spořitelna a.s., když bez vědomí a souhlasu shromáždění vlastníků jako nevyššího orgánu SVJ bylo nakládáno s jejich movitým a nemovitým majetkem. Přílohou tohoto vyjádření byla rovněž kopie oznámení o skutečnostech nasvědčujících tomu, že byly spáchány trestné činy značného až velkého rozsahu s razítkem podatelny Městského státního zastupitelství v Praze ze dne 24.6.2024.

K tomuto vyjádření odvolací správní orgán uvádí, že námítky souvisely s nesouhlasem odvolatelky se záměrem z důvodu toho, že se jedná o funkcionalistickou stavbu architektů Pražáka a Moravce. Dle ustálené judikatury soudů, námitka nemusí cíleně, konkrétně uvést nesouhlas se závazným stanoviskem, avšak postačí, pokud se dotýká obsahu a týká se oblasti, kterou stavební úřad není oprávněn posoudit. Proto bylo fiktivní závazné stanovisko MHMP OPP zasláno nadřízenému správnímu orgánu k přezkoumání.

Pokud jde o tvrzení, že jste v odvolání neuvedla, že byl MHMP OPP uveden v omyl, odvolací správní orgán s tímto souhlasí. Tato věta se objevila v odůvodnění závazného stanoviska, avšak tato nepřesnost nemá vliv na správnost a zákonnost tohoto stanoviska. Stanovisko je dostatečně odůvodněné a nadřízený správní orgán, Ministerstvo kultury, se vyjádřil ke všem námitkám odvolatelek.

Pokud jde o trestní oznámení, jehož kopii odvolatelka k vyjádření přiložila, není toto důvodem pro zrušení rozhodnutí. Doposud nebylo zjištěno odpovědnými orgány, že by se stal trestný čin a byly zahájeny úkony trestního řízení, ani nikdo nebyl ve věci pravomocně odsouzen. Je tak nutné ctít presumpci nevinu. Jak bylo uvedeno výše, dle odvolacího správního orgánu se jedná o soukromoprávní spor, kdy odvolatelka tvrdí, že statutární orgán SVJ překročil své pravomoci. Stavební úřad ani odvolací správní orgán nemohou posoudit zda je souhlas se záměrem vyznačen na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, takovou pravomoc má pouze soud.

**Námitka je nedůvodná.**

*Závěrem odvolatelka uvádí, že si přeje zateplení a opravení domu, avšak s řádně schváleným projektantem z řad architektů specializujících se na rekonstrukci raně funkcionalistických staveb a ideálně ve spolupráci s architekty, kteří projektovali rekonstrukce Domu U Hasičů a Hotelu Harmony. Předmětný dům je nutno v projektu rekonstrukce sladit se stavebními směrnici EU, které říkají, že dům mající více než 4 patra, musí být opatřen výtahem.*

Ust. § 55 PSP Výtahy, obsahuje požadavky, které se týkají novostaveb a změn staveb, kdy vznikají nové byty. Navrhovanou stavební úpravou budou obvodové stěny opatřeny zateplovacím systémem a existence výtahu se netýkají.

#### **Námítka je nedůvodná.**

Paní Blanka Stiborová uvedla následující námítky (*kurzívou*), k nimž odvolací správní orgán připojuje toto stanovisko:

*Projekt firmy PSK Tuzar s.r.o. vydává drtivou většinu režného zdiva za omítku, taktéž výrazná změna barvy z něj udělá po rekonstrukci zcela jiný dům. Tento dům ve 30. letech minulého století projektovali architekti Tomáš Pražák a Pavel Moravec. Rukopis obou architektů je zde na první pohled patrný. Projekt by se měl držet zásadních prvků jako je režné zdivo a fasádní barva v odstínech typických pro 30. léta taktéž zachování stožárů a doplnění střešního zábradlí, které bylo při rekonstrukci střechy částečně odstraněno. V návaznosti na sousední dům Pod Pramenem 1504/4, který je od stejných architektů a oba domy tvoří v ulici harmonický celek. K projektu se odvolatelka mohla vyjádřit až během stavebního řízení, jelikož výbor SVJ nekomunikoval, ani jej nepředložil ke schválení, ani firma PSK Tuzar nebyla schválena. Na shromáždění z 5.9.2022 byla projednávána pouze nabídka od firmy Rod'an.*

*Plánovaná rekonstrukce znehodnotí dílo architektů Pražáka a Moravce.*

Barevné řešení fasád vzniká kompilací požadavků investora a vhodností zvolených odstínů s ohledem na barevnost okolní zástavby, případně též pokud je v území stanovena nějaká koncepce týkající se barevnosti fasád. Totéž se týká i ostatní detailů návrhu, jako je zachování klempířských prvků či obnova, respektive doplnění chybějících dalších částí doplňujících fasádu. Předložená projektová dokumentace s uvedenými částmi nepracuje, nelze se k tomu vyjádřit jinak, než že tyto detaily jsou záležitostí stavebníka, neboť se nejedná o části podléhající pravomoci stavebního úřadu. Stavební úřad posuzuje předložený návrh a neshledal žádný důvod, pro který by stavební úpravu nebylo možné povolit.

Námítky týkající památkové ochrany a souhlasu shromáždění se záměrem byly vypořádány výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí. Jak již bylo výše uvedeno, pokud je odvolatelka přesvědčena o tom, že SVJ překračuje své pravomoci a poškozují jednotlivé vlastníky, lze pouze konstatovat, že se jedná o občanskoprávní věc, kterou stavební úřad ani odvolací správní orgán neposuzuje. Ani předložené trestní oznámení na výbor SVJ není důvodem pro zrušení odvoláním napadeného rozhodnutí. Lze pouze uvést, že v případě, že by byl prokázán trestný čin v souvislosti se stavebním řízením, jednalo by se o důvod pro obnovu řízení dle správního řádu. Odvolací správní orgán musí rozhodovat dle podkladů, které jsou založeny ve spise, stavebník předložil souhlas dle ust. § 184a stavebního zákona. Odvolací správní orgán tak přisvědčuje stavebnímu úřadu, že neexistuje v současné chvíli důvod pro nevydání povolení k záměru.

#### **Námítka je nedůvodná.**



Odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání a neshledal v postupu stavebního úřadu pochybení. Napadené usnesení je odůvodněno sice stručně, avšak přezkoumatelně a se závěry stavebního úřadu lze souhlasit. Napadené rozhodnutí je věcně správné.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu 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. PSK TUZAR s.r.o., IDDS: ibbvnhw  
zastoupení pro: Společenství vlastníků jednotek Dolní 1503, Praha 4, Dolní 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
2. Dana Čabáková, Thomasova č.p. 229/6, Praha 5-Třebonice, 155 00 Praha 515
3. Tereza Černíková, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
4. MUDr. Barbora Fišárková, Mělnická č.p. 578/5, 150 00 Praha 5-Malá Strana
5. Bohdan Ganický, IDDS: uqk8euc  
trvalý pobyt: Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
6. Mgr. Hana Gumuláková, Bezděkov nad Metují č.p. 245, 549 64 Bezděkov nad Metují
7. Bohumila Chlumská, Podveky č.p. 70, 285 06 Sázava
8. Sofia Isaak, IDDS: v9gnvnf  
trvalý pobyt: Sazovická č.p. 488/6, Praha 5-Zličín, 155 21 Praha 517
9. Mgr. Kristýna Jasko, Dvouletky č.p. 2640/41, 100 00 Praha 10-Strašnice
10. Filip Krobot, Dolní Čermná č.p. 368, 561 53 Dolní Čermná
11. Veronika Krobotová, Dolní Čermná č.p. 368, 561 53 Dolní Čermná
12. Ing. Milan Lička, Hulická č.p. 1249, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916
13. Miloslava Ličková, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
14. Mgr. Dušan Marek, IDDS: tvwib4q  
trvalý pobyt: Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
15. Věroslava Marková, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle

16. Pavel Pecka, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
17. Jana Sehnoutková, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
18. Miloslava Slabá, Trávníčkova č.p. 1770/17, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
19. Roman Štěpnička, IDDS: m5cqb9a  
trvalý pobyt: Sázevská č.p. 221, 281 67 Stříbrná Skalice
20. Olga Štěpničková, IDDS: 9n2vc9j  
trvalý pobyt: Sázevská č.p. 221, 281 67 Stříbrná Skalice
21. Zdeněk Válek, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
22. Lucie Vanderberg, IDDS: wk5szbd  
trvalý pobyt: Na Jezerce č.p. 677/57, 140 00 Praha 4-Nusle
23. Miroslava Vitásková, IDDS: 66wb6xq  
trvalý pobyt: Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
24. Hana Zvířecí, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
25. Jana Zvířecí, Šrobárova č.p. 2177/11, 130 00 Praha 3-Vinohrady
26. Martin Zvířecí, Místecká č.p. 449, Praha 9-Letňany, 199 00 Praha 99
27. Adam Žert, IDDS: qck3278  
trvalý pobyt: Jesenická č.p. 1412/24, Praha 10-Záběhlce, 106 00 Praha 106
28. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
29. Lidové bytové družstvo Praha 4, IDDS: ntgq4dr  
sídlo: Zdaru č.p. 1086/3, Nusle, 140 00 Praha 4
30. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3  
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
31. Marcela Pomajbíková, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle
32. Blanka Stiborová, Dolní č.p. 1503/11, 140 00 Praha 4-Nusle

## II. ostatní

33. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
34. Úřad městské části Praha 4, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: ergbrf7  
sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4
35. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, IDDS: ergbrf7  
sídlo: Antala Staška č.p. 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4 + spis

## III. na vědomí

36. MHMP STR spis