

Magistrát hlavního města Prahy
odbor stavebního řádu
prostřednictvím
Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10
ID datové schránky: imb7wg

V Praze dne 9. 6. 2026

Odvolatel:

Společenství vlastníků jednotek, Kazašská pro dům č.p. 1425, 1426, 1427, 1428, Praha 10, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Kazašská 1428/2, PSČ 101 00, IČO: 72023058

Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního, sp. zn. OST 061235/2026/Nep, č. j. P10-148063/2026 ze dne 22. 5. 2026 (prodloužení platnosti povolení – „rekonstrukce objektu Vršovická 68“)

Úřad městské části Praha 10, odbor stavební, vydal dne 22. 5. 2026 pod sp. zn. OST 061235/2026/Nep, č. j. P10-148063/2026, rozhodnutí, jímž podle § 198 odst. 3 a 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, prodloužil o dva roky platnost povolení záměru „rekonstrukce objektu Vršovická 68“ (společné povolení sp. zn. OST 088332/2020/Ku, č. j. P10-393150/2021 ze dne 25. 10. 2021, ve znění prodloužení č. j. P10-069147/2024 ze dne 22. 4. 2024).

Proti tomuto rozhodnutí podává odvolatel jako účastník řízení v zákonné lhůtě toto

o d v o l á n í

a napadá jím uvedené rozhodnutí v celém rozsahu.

I. Účastenství a včasnost odvolání

Odvolatel je účastníkem řízení; v napadeném rozhodnutí je výslovně označen jako účastník řízení podle § 182 stavebního zákona (společenství vlastníků jednotek sousedního domu). Je proto osobou oprávněnou podat odvolání podle § 81 odst. 1 správního řádu.

Napadené rozhodnutí bylo účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou; vyhláška byla vyvěšena na úřední desce dne 25. 5. 2026 a podle § 25 odst. 2 správního řádu se rozhodnutí považuje za doručené patnáctým dnem po vyvěšení, tj. dne 9. 6. 2026. Rozhodnutí bylo téhož dne (25. 5. 2026) rovněž dodáno do datové schránky odvolatele, přičemž doručeno bylo dne 4. 6. 2026. Odvolání je podáno v patnáctidenní odvolací lhůtě podle § 83 odst. 1 správního řádu. Odvolání je tedy podáno včas.

II. Rozhodnutí bylo vydáno „prvním úkonem v řízení“, aniž byly splněny zákonné podmínky; řízení o prodloužení není pouhou formalitou

Stavební úřad vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení podle § 198 odst. 4 věty třetí stavebního zákona s odůvodněním, že „od vydání povolení nedošlo k takové změně podmínek, která by vyžadovala doplnění podkladů“. Tento postup je však zákonný pouze tehdy, pokud ke změně podmínek skutečně nedošlo.

Řízení o prodloužení platnosti povolení sice má užší předmět než řízení o povolení záměru, není však řízením toliko formálním, jež by vedlo k automatickému prodlužování platnosti. Jak opakovaně uvedl Nejvyšší správní soud, rozhodnutí o prodloužení je výsledkem samostatné a poměrně široké správní úvahy a stavební úřad je povinen důsledně zhodnotit, zda nenastala taková změna poměrů, která by bránila realizaci záměru (rozsudek NSS sp. zn. 4 As 232/2015). Stavební úřad musí posoudit, zda se podmínky v území během uplynulé doby nezměnily natolik podstatně, že původní povolení jim již neodpovídá (rozsudek NSS sp. zn. 6 As 74/2017). Jelikož od právní moci původního povolení (27. 11. 2021) uplynuly více než čtyři roky, je změna podmínek tím spíše pravděpodobná (srov. rozsudek NSS sp. zn. 9 As 33/2011).

Napadené rozhodnutí těmito požadavkům nedostálo. Jeho odůvodnění se omezuje na paušální konstatování, že ke změně podmínek nedošlo, aniž by uvádělo, jaké konkrétní podmínky a jakým způsobem stavební úřad posuzoval, z jakých podkladů vycházel a na základě čeho k tomuto závěru dospěl. Rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů (rozpor s § 68 odst. 3 správního řádu). Současně bylo nesprávně rozhodnuto prvním úkonem v řízení, ačkoli ke změně podmínek došlo (viz dále), čímž byli účastníci řízení zkráceni na svém právu vyjádřit se k věci před vydáním rozhodnutí.

III. Ke změně podmínek od vydání povolení skutečně došlo

Od vydání původního povolení nastaly nejméně tři podstatné změny podmínek, s nimiž se při povolení záměru v letech 2020–2021 nepočítalo a které stavební úřad v napadeném rozhodnutí zcela pominul.

III.1 Stavebník objekt prodává a na jeho místě má vzniknout odlišný záměr (faktické upuštění od povoleného záměru)

Stavebníkem je sama Městská část Praha 10. Objekt Vršovická 68 (č. p. 1429) je bývalou budovou radnice Prahy 10. Zastupitelstvo hlavního města Prahy udělilo již v lednu 2026 souhlas s prodejem této budovy (spolu se sousedními pozemky a kulturním domem Eden) společnosti Key City Development za cca 1,117 mld. Kč. Nabyvatel veřejně deklaroval, že na pozemcích hodlá realizovat bytovou výstavbu s obchodním parterem, jež přesáhne stávající půdorys budovy, přičemž se uvažuje i o odstranění stávajícího objektu.

Z uvedeného plyne, že stavebník fakticky upustil od realizace povoleného záměru (rekonstrukce administrativní budovy) a na jeho místě má vzniknout odlišný záměr jiného investora. Smyslem časového omezení platnosti povolení a institutu jeho prodlužování je přitom právě to, aby rozvoj území dlouhodobě právně neblokovaly povolené stavby, od jejichž faktické realizace již stavebník upustil (rozsudek NSS sp. zn. 6 As 74/2017). Prodloužení platnosti povolení za situace, kdy stavebník objekt prodává pro odlišný záměr, je s tímto

účelem v rozporu. Stavební úřad – ačkoli mu tato skutečnost byla či měla být známa, neboť prodej schválilo Zastupitelstvo HMP a stavebníkem je tatáž městská část – se otázkou skutečného úmyslu stavebníka realizovat povolený záměr vůbec nezabýval. Již to samo představuje podstatnou změnu podmínek, kterou bylo nutno v řízení posoudit.

III.2 Přijetí nového územního plánu (Metropolitního plánu)

Dne 28. 5. 2026 projednalo Zastupitelstvo hlavního města Prahy nový územní plán hlavního města Prahy (tzv. Metropolitní plán), který nahrazuje dosavadní územní plán z roku 1999 a podle zveřejněných informací nabývá účinnosti dne 1. 9. 2026. Jde o zásadní změnu územně plánovací dokumentace, která nově vymezuje podmínky využití dotčeného území.

Změna územně plánovací dokumentace je typovou změnou podmínek ve smyslu § 198 odst. 4 stavebního zákona (obdobně jako např. nově zavedená památková ochrana území – srov. odbornou literaturu k § 198 stavebního zákona). Jelikož prodloužená platnost povolení má působit dva roky od právní moci tohoto rozhodnutí, tj. do doby, kdy již bude nový územní plán účinný, byl stavební úřad povinen se souladem záměru s nově přijímaným územním plánem zabývat. Neučinil tak.

III.3 Rozsáhlá nová výstavba a celková proměna bezprostředního okolí

Bezprostředně naproti, přímo přes ulici, je připravována přeměna bývalého továrního areálu Koh-i-noor (brownfield o rozloze cca 2 ha ve vlastnictví společnosti PSN) na rozsáhlou rezidenční zónu s přibližně 580 bytovými jednotkami a s navazujícími službami, obchody, restauracemi a pronajímatelnými prostory (kancelářskými, skladovacími i výrobními), podle návrhu studia Jakub Cigler Architekti. Povolení bylo vydáno v prosinci 2025, demolice a přípravné práce mají být zahájeny ve druhém čtvrtletí roku 2026 a výstavba má probíhat v několika etapách až do roku 2030.

Bezprostředně sousedící kulturní dům Eden a související pozemky jsou – spolu se samotnou budovou Vršovická 68 – předmětem prodeje témuž developerovi a jsou rovněž určeny k přestavbě; v lokalitě bývalého kulturního domu Eden, mezi sídlištěm Vlasta a obchodním centrem Eden, je připravován nový rezidenční projekt.

Dále má proběhnout přeměna dosavadní administrativní budovy Chemapolu na bytové domy se stovkami bytů, přičemž v současné době probíhá urbanisticko-architektonická soutěž.

V téže části Vršovic dále probíhá výstavba rezidenčního projektu Vršovické JITRO (ulice Litevská/Omská, developer PSN) se 144 byty a 35 městskými domy (townhouse), jehož výstavba byla zahájena v roce 2025 s plánovaným dokončením v roce 2027, a připravují se či realizují i další bytové projekty v okolí (mj. projekt M-House v ulici Murmanská u Kubánského náměstí). Dále má proběhnout výstavba stovek bytů na Bohdalci, až dvojnásobné navýšení kapacity stadionu Slavia (ze současných 20 000 diváků až na 45 000). Dotčená lokalita tak prochází koncentrovanou a intenzivní stavební proměnou.

Jde o podstatnou změnu poměrů v území, která svým rozsahem výrazně přesahuje pouhý očekávatelný nárůst dopravy (jenž by sám o sobě změnou podmínek nebyl – srov. rozsudek NSS sp. zn. 6 As 74/2017). Časový souběh těchto staveb s realizací povolovaného záměru – jenž sám zahrnuje zařízení staveniště se čtyřmi jeřáby a oplocením v délce až 906 m – zakládá

kumulativní vlivy na okolí (doprava, hluk, prašnost, zábory veřejného prostoru), jimiž se stavební úřad vůbec nezabýval.

IV. Přípustnost nových skutečností v odvolání

Jelikož stavební úřad rozhodl prvním úkonem v řízení, neměli účastníci řízení žádnou možnost uplatnit výše uvedené skutečnosti před vydáním rozhodnutí. Ke skutečnostem uvedeným v tomto odvolání je proto třeba přihlédnout podle § 82 odst. 4 správního řádu, neboť je odvolatel nemohl uplatnit dříve.

V. Vada výrokové části

Ve výrokové části napadeného rozhodnutí není uvedeno datum nabytí právní moci původního povolení („...které nabylo právní moci dne ____ a bylo již jednou prodlouženo...“); příslušný údaj zcela chybí, ačkoli v odůvodnění (str. 4) je uvedeno datum 27. 11. 2021. Výroková část je tak neúplná a vnitřně rozporná, což rovněž zakládá nepřezkoumatelnost rozhodnutí.

VI. Návrh

Z výše uvedených důvodů odvolatel navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy napadené rozhodnutí podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, popřípadě aby je podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil tak, že se žádost o prodloužení platnosti povolení zamítá.

Společenství vlastníků jednotek, Kazašská pro dům č.p. 1425, 1426, 1427, 1428, Praha 10



Mgr. Zuzana Cvrčková
Předsedkyně výboru SVJ Kazašská



Ing. Přemysl Kotík
Místopředseda výboru SVJ Kazašská