

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

prostřednictvím

Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

Sp. zn.: OST 517279/2023/La
Č.j.: P10-232086/2025



MC Praha 10
Doručeno: 29.07.2026
P10 – 457941/2026

listy: 14 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp10es9df4f312

ODVOLÁNÍ

proti rozhodnutí odboru stavebního Úřadu městské části Praha 10 ze dne 30. 6. 2026, č.j. P10-232086/2025, sp. zn. OST 517279/2023/La – společné povolení a povolení výjimky pro stavbu „Magnolia Projekt – Praha Vršovice, zástavba proluky Krymská–Moskevská“

Odvolatelé:

- ✓ – Ing. Miloň Polešák, 24.11.1973, Nad Alejí 11/1735, Praha 6
- Světlana Kratochvilová, 10.7.1964, Šanovská 2441/19, Praha 20
- Tomáš Kratochvíl, 10.3.1965, Janovská 376, Praha 10
- Ing. Jaroslava Slatinská, 12.8.1974, Moskevská 77/4, Praha 10
- Andrea Fierno, 25.6.1971, Moskevská 77/4, Praha 10

společně jako spoluvlastníci pozemku parc. č. 361 a stavby č.p. 77 (Moskevská 77/4), k. ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „odvolatelé“), účastníci řízení podle § 94k písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

I. Napadené rozhodnutí, rozsah a včasnost odvolání

1.1 Odbor stavební Úřadu městské části Praha 10 (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 30. 6. 2026 pod č.j. P10-232086/2025 rozhodnutí, kterým ve výroku I. povolil výjimku z ustanovení bodu 2.0.2. přílohy č. 1 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „bezbariérová vyhláška“), a ve výroku II. schválil stavební záměr „Magnolia Projekt – Praha Vršovice, zástavba proluky

Krymská–Moskevská“ na pozemcích v k. ú. Vršovice (dále jen „napadené rozhodnutí“ a „záměr“). Rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou.

1.2 Odvolatelé jsou spoluvlastníky bezprostředně sousedícího domu č.p. 77 na pozemku parc. č. 361, k. ú. Vršovice, na jehož štitové stěny má být záměr přímo konstrukčně napojen a jehož stabilita, tepelná ochrana i světelné podmínky jsou záměrem přímo dotčeny. V řízení uplatnili včasné námitky podáním doručeným dne 13. 1. 2025 (č.j. P10-022997/2025) a dále – k podkladům doplněným v listopadu 2025 – podáními ze dne 10. 12. 2025, doručenými odboru stavebnímu dne 11. 12. 2025 pod č.j. P10-753682/2025 a č.j. P10-753673/2025; Ing. Miloň Polešák nadto (spolu s Janou Morton) podáním ze dne 3. 12. 2025 (č.j. P10-735672/2025).

1.3 Odvolání se podává v zákonné patnáctidenní lhůtě podle § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), počítané od doručení napadeného rozhodnutí veřejnou vyhláškou od 07.07.2026 do 22.07.2026.. Odvolání směřuje proti napadenému rozhodnutí v celém rozsahu, tj. proti výroku I. i výroku II., a rovněž proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů uvedených v části II.14 tohoto odvolání. Odvolání je tedy včasné.

1.4 Podle § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy v plném rozsahu, tedy bez ohledu na rozsah odvolacích námitek. Odvolatelé proto vytýkají i vady vypořádání námitek, které v řízení uplatnil účastník Richard Morton (podáním ze dne 8. 1. 2025, doručeným dne 15. 1. 2025 pod č.j. P10-029787/2025, a podáním doručeným dne 23. 12. 2025). Nejde o nové skutečnosti ve smyslu § 82 odst. 4 správního řádu: tyto námitky byly v řízení řádně a včas uplatněny, jsou obsahem spisu i odůvodnění napadeného rozhodnutí a odvolání vytýká vady jejich vypořádání, které vznikly teprve vydáním rozhodnutí. Týkají se přitom těchto otázek – stability, tepelné ochrany, světelných podmínek a mikroklimatických poměrů domu č.p. 77, posouzení proluky a charakteru území – jimiž jsou přímo dotčena práva odvolatelů jako spoluvlastníků tohoto domu.

1.5 Shrnutí: Napadené rozhodnutí je výsledkem řízení zatíženého podstatnými procesními vadami, které stavební úřad v odůvodnění výslovně popřel (II.1); jeho výroky jsou neurčité a vnitřně rozporné do té míry, že z nich nelze zjistit, na kterých pozemcích, v jakých výškách a jakým technickým řešením se stavba povoluje (II.2, II.11); opírá se o závazná stanoviska vydaná k jiným podkladům a k jiné podobě záměru (II.3, II.14); jeho nosné skutkové závěry jsou vyvráceny jediným kvantifikovaným důkazem ve spisu (II.4) a jeho odůvodnění si v klíčových východiscích protiřečí (II.5 až II.10, II.15). Žádnou z těchto vad nelze zhojit v odvolacím řízení, neboť zasahují samotné výroky a podklady rozhodnutí. Jediným zákonným vyústěním je proto zrušení napadeného rozhodnutí.

II. Odvolací důvody

II.1 Podstatné vady řízení – porušení § 36 odst. 3 a § 7 odst. 1 správního řádu

2.1 Stavební úřad naposledy seznámil účastníky řízení s podklady rozhodnutí oznámením č.j. P10-696786/2025 ze dne 25. 11. 2025 (vyvěšeno od 27. 11. 2025 do 12. 12. 2025), a to



výlučně v rozsahu doplněné projektové dokumentace zajištění stavební jámy. V odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 27) stavební úřad výslovně uvádí, že „v době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován“.

2.2 Toto tvrzení je prokazatelně nepravdivé a vyvrací je samo napadené rozhodnutí. Z jeho odůvodnění plyne, že po uvedeném seznámení byl spis doplněn přinejmenším o sdělení Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSMP 04611/2026 ze dne 4. 3. 2026 (o „potvrzení vyjádření“ k hlukové studii), o studii zastínění zpracovanou DEKPROJEKT s.r.o., doloženou dne 14. 4. 2026 pod č.j. P10-229957/2026, a o vyjádření k této studii ze dne 15. 5. 2026 pod č.j. P10-289556/2026. O všechny tyto podklady stavební úřad své rozhodnutí věcně opřel – sdělení HSHMP dokonce použil jako jediný argument k vypořádání včas uplatněné námítky odvolatelů – aniž účastníkům umožnil se k nim ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit. Povinnost seznámit účastníky s podklady opatřenými po posledním seznámení a umožnit jim vyjádření přitom Nejvyšší správní soud výslovně potvrdil v rozsudku ze dne 10. 12. 2018, č. j. 6 As 286/2018-34, č. 3837/2019 Sb. NSS. Stavební úřad tedy nejen upřel účastníkům základní procesní právo, ale existenci nových podkladů v odůvodnění výslovně popřel. Již tato vada sama o sobě musí vést ke zrušení napadeného rozhodnutí. Recentně tento závěr potvrdil Nejvyšší správní soud i v rozsudku ze dne 20. 2. 2025, č. j. 6 As 55/2024-44.

2.3 Řízení je současně zatíženo nerovným zacházením s účastníky v příkrém rozporu s § 7 odst. 1 správního řádu. Stavebníkovi bylo umožněno žádost podanou 21. 12. 2023 doplňovat až do 5. 9. 2024 a projektovou dokumentaci zásadně přepracovat ještě 19. 11. 2025, tedy téměř dva roky po zahájení řízení; spis byl nadto o podklady svědčící ve prospěch žádosti doplňován ještě v roce 2026. Naproti tomu žádost účastníka o posečkání s vydáním rozhodnutí do doložení oponentní studie osvětlení byla odmítnuta s poukazem na koncentraci řízení a doložená studie byla dehonestována jako „opožděná námitka“, ba dokonce jako „procesní obstrukce“. Dvojí metr, který stavební úřad uplatnil – neomezená vstřícnost vůči stavebníkovi a formalistická přísnost vůči dotčeným vlastníkům – je popřením rovnosti účastníků řízení.

2.4 Vypořádání studie je nadto vnitřně rozporné a procesně neudržitelné: stavební úřad ji na jedné straně odmítl jako opožděnou, na druhé straně ji věcně vypořádal – a to zcela novým argumentem (zařazením lokality do kategorie 4 dle tab. B.1 ČSN 73 0580-1, viz bod II.4), který se v řízení do té doby vůbec neobjevil a k němuž se žádný z účastníků nemohl vyjádřit. Tertium non datur: buď byla studie podkladem rozhodnutí – pak měli účastníci právo na seznámení a vyjádření – anebo jím nebyla, pak se však o ni a o reakci na ni rozhodnutí nemohlo opírat.

II.2 Zajištění stavební jámy – nedostatečně zjištěný stav a tři vzájemně neslučitelná řešení v jednom rozhodnutí

2.5 Odvolatelé od počátku řízení namítají, že záměr, který předpokládá výkop stavební jámy do hloubky čtyř podzemních podlaží (podlaha 4. PP na úrovni –12,85 m) bezprostředně podél základů domu č.p. 77, není podložen dostatečným zjištěním skutečného stavu sousední stavby a jejího založení. Doplněná dokumentace části D.1.2.2 (revize 11/2025) sama přiznává, že hloubka založení domu č.p. 77 je „pouze předpokladem, nutno ověřit“, neboť

vychází z jediné sondy. Technická zpráva i statický výpočet ze dne 10. 10. 2025 výslovně podmiňují bezpečné provedení stavby zpracováním pasportizace sousedních objektů včetně statického zhodnocení, stanovením mezních hodnot vertikálních a horizontálních posunů, varovných stavů a průběžným geodetickým monitoringem. Povoluje se tedy čtyřpodlažní podzemní jáma vedle historického domu, jehož skutečná hloubka založení nebyla ověřena.

2.6 Stavební úřad závěr, že stavba mechanickou odolnost a stabilitu sousedního objektu neohrožuje (§ 39 a § 40 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, dále jen „PSP“), opřel právě o opatření předpokládaná technickou zprávou. Současně však odmítl uložit tato opatření jako závaznou podmínku rozhodnutí s tím, že mu to žádný předpis neukládá a že je „na uvážení“ stavebníka, zda bude sousední objekt pasportizovat či monitorovat. Taková konstrukce je právně neudržitelná: nelze současně odůvodňovat bezpečnost sousední stavby určitými opatřeními a táž opatření prohlašovat za dobrovolná a nevymahatelná. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona stavební úřad ve společném povolení stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby; jestliže sám vzal ochranná opatření za základ závěru o bezpečnosti, byl povinen je do podmínek promítnout.

2.7 Napadené rozhodnutí nadto popisuje tři vzájemně neslučitelná technická řešení zajištění stavební jámy. Výrok II. povoluje zajištění jámy podzemními kotvami a výslovně vymezuje „dočasné pramencové kotvy“ do ulic Moskevské, Kodaňské a Dánské a rovněž „pod navrhovaným bytovým domem v první fázi výstavby severním směrem“ – tedy směrem, v němž na záměr v celé délce navazuje dům č.p. 77. Odůvodnění při vypořádání lednových námitek popisuje zajištění jámy „mikrozáporovým pažením se systémem rozpěr“, resp. „mikropilotovým záporovým pažením se soustavou pramencových zemnicí kotev“ (str. 19 a 39). Vypořádání prosincových námitek naopak uvádí, že podle doplněné dokumentace (revize 11/2025) „je navržena převrtávaná pilotová stěna“ a že stavebník „z důvodu absence souhlasů vlastníků nemovitostí na pozemku parc. č. 361 ... zvolil jiné řešení a kotvami tak nezasahuje pod objekt umístěný na pozemku parc. č. 361“ (str. 63).

2.8 Výrok napadeného rozhodnutí tak povoluje řešení, od něhož bylo dle vlastního odůvodnění upuštěno – včetně kotev směřujících severně k domu č.p. 77, pro něž stavebník nikdy nedisponoval souhlasy vlastníků. Rozhodnutí, z něhož nelze zjistit, jaké řešení zajištění stavební jámy se ve skutečnosti povoluje, je neurčité a nevykonatelné a znemožňuje posoudit vliv záměru na stabilitu domu odvolatelů. Odvolatelé trvají na tom, aby podmínky provedení stavby byly v každém případě doplněny o: (a) povinnost zpracovat před zahájením zemních prací pasportizaci a statické posouzení domu č.p. 77 včetně stanovení mezních a varovných hodnot deformací, (b) povinnost průběžného geodetického monitoringu domu č.p. 77 po celou dobu provádění spodní stavby s předáváním výsledků vlastníkům a (c) povinnost ověřit skutečnou hloubku a stav založení domu č.p. 77 před zahájením těžby jámy a projednat případné odchylky s projektantem zajištění jámy.

II.3 Závazné stanovisko HSHMP vydané na podkladě jiné hlukové studie

2.9 Závazné stanovisko HSHMP č.j. HSHMP 37836/2024 ze dne 21. 8. 2024 bylo vydáno na základě hlukové studie č. E/4832/2017/HS z roku 2017 (doplněné 2018), zatímco součástí spisu a podkladem napadeného rozhodnutí je hluková studie č. E/513/2021 z června 2021.



Závazné stanovisko vydané k jinému podkladu, než o který se opírá rozhodnutí, je nezpůsobilým podkladem rozhodnutí a zakládá jeho vadu ve smyslu § 149 správního řádu. Vadnost hlukového posouzení podtrhuje skutečnost, že mezi podklady rozhodnutí figuruje i závazné stanovisko HSHMP č.j. HSMP 41024/2018 ze dne 23. 7. 2018 – stanovisko vydané více než pět let před podáním žádosti (21. 12. 2023), vztahující se nutně k jiné verzi záměru.

2.10 Stavební úřad tuto vadu nezhojil; pouze odkázal na dodatečné sdělení HSHMP ze dne 4. 3. 2026, s nímž účastníky neseznámil (bod II.1). Neformální dodatečné „potvrzení“ dotčeného orgánu nemůže nahradit řádné závazné stanovisko vydané k aktuálnímu podkladu, tím spíše, že rozsah posuzovaných výpočtových bodů se dle samotného rozhodnutí mezi oběma studiemi lišil. Hluková ochrana domu odvolatelů tak reálně nebyla dotčeným orgánem k povolované podobě záměru nikdy posouzena.

II.4 Denní osvětlení – nesprávné právní posouzení a rozpor s obsahem spisu

2.11 Podle ustanovení § 45 PSP, o něž stavební úřad opřel posouzení záměru jako stavby v proluce, musí být ve stávající zástavbě ovlivněné nově umisťovanou stavbou v proluce splněna úroveň denního osvětlení nebo činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna „odpovídající stavu stínění, které by nastalo při úplném souvislém zastavění (výškou a hloubkou zastavění odpovídající okolní zástavbě)“. Referenčním kritériem je tedy stav stínění při modelové souvislé zástavbě, nikoli absolutní minimum normy. Jiný test zákon nepřipouští.

2.12 Do spisu byla dne 14. 4. 2026 pod č.j. P10-229957/2026 doložena studie zastínění zpracovaná společností DEKPROJEKT s.r.o. (Ing. Viktor Zwiener, Ph.D., autorizovaný inženýr pro pozemní stavby), z níž – jak rekapituluje samo napadené rozhodnutí – vyplývá, že činitel denní osvětlenosti roviny zasklení oken obytné místnosti v podkroví domu č.p. 77 činí ve stávajícím stavu 43 %, resp. 37 %, při modelové úplné souvislé zástavbě by činil 38 %, resp. 35 %, avšak při realizaci záměru poklesne na 27 %. Záměr tedy zhoršuje světelné podmínky o 11, resp. 8 procentních bodů nad rámec stavu při úplném souvislém zastavění. Jediný kvantifikovaný důkaz ve spisu tak přímo vyvrací nosný závěr rozhodnutí, opakovaně deklarovaný v odůvodnění, že „objem stavby nepřesáhne objem, který by odpovídal souvislému zastavění výškou a hloubkou zastavění odpovídající okolní zástavbě“ – kdyby tomu tak bylo, nemohlo by stínění záměru překročit stínění modelové zástavby. Skutkový závěr rozhodnutí je s obsahem spisu v přímém rozporu.

2.13 Stavební úřad se s tímto důkazem vypořádal nepřipustnou substitucí právního kritéria: test § 45 PSP nahradil odkazem na minimální hodnotu činitele denní osvětlenosti 24 % pro kategorii 4 dle tab. B.1 ČSN 73 0580-1, tedy testem, který sám dříve neoznačil za rozhodný a který rozhodný není. Zařazení vršovické blokové zástavby do kategorie 4 – „prostory s trvalým pobytem lidí v mimořádně stísněných podmínkách historických center měst“ – je nadto ve zjevném rozporu s vlastním hodnocením stavebního úřadu, který tutéž lokalitu popisuje jako stabilizované blokové území městské památkové zóny vzniklé převážně na konci 19. a v první polovině 20. století. Posouzení je věcně nesprávné a odůvodnění vnitřně rozporné (§ 68 odst. 3 správního řádu).

2.14 Neobstojí ani procesní diskvalifikace studie jako „opožděné námitky“. Námitku nedostatečnosti studie denního osvětlení a zhoršení světelných podmínek uplatnili odvolatelé

včas již v podání ze dne 13. 1. 2025 a znovu v podáních ze dne 10. 12. 2025; podání ze dne 14. 4. 2026 bylo doplněním důkazu k včas uplatněné námitce. Koncentrace řízení dle § 94m odst. 3 stavebního zákona dopadá na uplatnění námitek, nikoli na dokládání důkazů k námitkám včas uplatněným – tím méně za situace, kdy sám stavební úřad po lhůtě doplňoval spis o podklady svědčící ve prospěch stavebníka (bod II.1). Tento postup nadto odpovídá recentní judikatuře, podle níž je to účastník, kdo má tvrzené nepřiměřené zastínění podložit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2025, č. j. 6 As 55/2024-44, bod 47); odvolatelé svá tvrzení podložili – a stavební úřad jim týž postup, který judikatura vyžaduje, přičetl k tíži.

II.5 Posouzení záměru jako zástavby proluky a nesoulad s charakterem území

2.15 Kvalifikace pozemků jako proluky je právně neudržitelná. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 4. 2024, č. j. 8 As 35/2023-43, na nějž bylo v řízení poukázáno, je pojem proluky vázán na existenci souvislé okolní zástavby, která fakticky předurčuje objemové vlastnosti záměru; návaznost musí být stavebně-faktická, nikoli jen územní. V daném bloku se nacházejí toliko dvě stavby zásadně odlišného měřítka (čtyřpodlažní nárožní dům č.p. 77 a jednopodlažní objekt č.p. 1515); homogenní zástavba, jež by objem záměru předurčovala, zde neexistuje. Z podkladů uplatněných v řízení nadto plyne, že blok byl i historicky zastavěn solitérní, podstatně nižší zástavbou, nikoli souvislou řadovou frontou.

2.16 Odůvodnění napadeného rozhodnutí je v této klíčové otázce vnitřně rozporné. Na jedné straně opakovaně tvrdí, že „jedná se o souvislou zástavbu s ustálenou hmotovou strukturou“, na druhé straně týž záměr popisuje jako dostavbu koncové části bloku, již má být „uzavřena nedokončená část bloku“ – tedy jako zástavbu území, které z převážné části zastavěno není. Obě tvrzení nemohou platit současně. Právě na tvrzené „souvislosti“ a „ustálenosti“ okolní zástavby přitom stojí jak kvalifikace pozemků jako proluky, tak veškeré navazující úlevy z požadavků na odstupy (§ 28 odst. 2 PSP) a denní osvětlení (§ 45 PSP). Zhroutí-li se toto východisko, hroutí se celé posouzení souladu záměru s právními předpisy.

2.17 I kdyby byl záměr posuzován jako zástavba proluky, nenavazuje na okolní zástavbu výškou ani hloubkou zastavění: navrhuje 8 nadzemních podlaží v lokalitě, kde se dle územně analytických podkladů doložených v řízení podlažnost okolních budov pohybuje mezi třemi a pěti nadzemními podlažími (ojediněle šesti), a zastavuje pozemky prakticky v celém rozsahu bez vnitrobloku, který je určujícím znakem okolní blokové struktury. Dle § 28 odst. 2 PSP by přitom i v takovém případě bylo možno stavět pouze „do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě“. Překročení hloubky zastavění je nepřímo prokázáno i studií zastínění dle bodu 2.12 – stínění záměru přesahuje stínění modelové souvislé zástavby právě proto, že záměr modelovou zástavbu objemově přesahuje. Vypořádání odkazem na dokument IPR „400 – Rozvojový potenciál“ z roku 2016 a na výškovou hladinu dle územně analytických podkladů se s hloubkou zastavění vůbec nevypořádává. Argument, že „vnitroblok navržený v umisťované stavbě je shodný s vnitroblokem, jakým disponuje budova ve spoluvlastnictví namítajícího“, stavební úřad sám vyvrací, když jinde připouští, že vnitroblok záměru je „stísněný“, a když z popisu stavby plyne, že záměr stávající půlkruhové atrium domu č.p. 77 obestavuje a doplňuje „o zbývající půlkruh“ – dosud otevřený vnitřní prostor domu odvolatelů záměrem otevřeným nezůstane.

II.6 Napojení na štítovou stěnu domu č.p. 77 – tepelná ochrana, rozpor dokumentace a rozpor vypořádání

2.18 K námitce, že projektová dokumentace neřeší styk se štítovou stěnou domu č.p. 77 opatřenou heraklitovým obkladem (včetně 8 novodurových trubek) a neprokazuje, že nedojde ke snížení tepelné ochrany stávající stavby, stavební úřad bez dalšího konstatoval, že navrhovaná stavba tepelnou ochranu sousední nemovitosti „zlepšuje“, resp. že ji „výrazně zvyšuje ... už jen z podstaty umístění“. Jde o ničím nepodloženou spekulaci: ve spisu neexistuje tepelně technické posouzení styku obou objektů, řešení odvětrání ani vlhkostního režimu uzavírané stěny. Uzavření dosud provětrávané obvodové stěny historického objektu bez posouzení vlhkostního režimu znamená reálné riziko kondenzace a degradace konstrukce, tedy přímý zásah do vlastnického práva odvolatelů, který rozhodnutí aprobejuje bez jediného odborného podkladu.

2.19 Vypořádání si v otázce zásahu do domu odvolatelů protiřečí i vnitřně. Na jedné straně stavební úřad uzavírá, že stavba „nezasahuje na pozemek ve spoluvlastnictví namítajících“ a že „souhlas vlastníků sousedního pozemku není potřeba doložit“, neboť stavebník staví na svých pozemcích. Na druhé straně z výroku plyne, že stavba má navazovat na štítové stěny stávajícího bytového domu č.p. 77, tedy být konstrukčně napojena na součást cizí stavby, a z vypořádání prosincových námitek plyne, že „hranice pozemku nekopíruje skutečný obvod stávající stavby“. Neodpovídá-li katastrální hranice skutečnému obvodu domu č.p. 77, je závěr o nezasahování do stavby odvolatelů bez geodetického vyjasnění vzájemného vztahu obou staveb neudržitelný; stavební úřad rozhodl o přímém konstrukčním dotčení cizí stavby, aniž si ověřil, kde tato stavba vůbec stojí.

2.20 Odvolatelé dále poukázali na rozpor mezi výkresy pohledů (plynulá návaznost na dům č.p. 77) a půdorysy (odskok cca 400 mm) a na absenci řešení dilatační spáry mezi objekty. Vysvětlení odkazem na průběh katastrální hranice rozpor dokumentace neodstraňuje a technické provedení styku (dilatace, oplechování, vodotěsnost, zamezení zatékání mezi štítové stěny) ponechává zcela nevyřešené, ač jde o detail bezprostředně dotýkající se stavby odvolatelů.

2.21 K podobě styku obou objektů byla v řízení podáním Ing. Polešáka ze dne 3. 12. 2025 doložena „Dohoda o společném postupu při rekonstrukci fasády, odstranění vad a nedodělků a při výstavbě projektu Magnolia“, uzavřená stavebníkem se Společenstvím vlastníků jednotek Moskevská 77/4, jejíž nedílnou přílohou č. 3 je projektová dokumentace styku záměru a budovy s odlišnou (nižší) výškou napojení. Stavební úřad ji odbyl konstatováním, že jde o dohodu občanskoprávní povahy, a odmítl ji hodnotit i jako důkaz. Dohoda přitom prokazuje, že styk se štítovou stěnou domu odvolatelů byl mezi stavebníkem a vlastníky projednán v jiné podobě, než jaká je nyní povolována, a že stavebník si dotčení domu č.p. 77 byl plně vědom. Opomenutí důkazu založeného ve spisu je další samostatnou vadou řízení.

II.7 Výtvarné dílo na štítové stěně domu odvolatelů – vypořádání zaměňující subjekt dotčení

2.22 Na štítové stěně domu č.p. 77, tedy na společné části domu ve spoluvlastnictví odvolatelů, se nachází velkoformátová nástěnná malba „Gai a Gaia“ autora Michala Škapy, k

niž svědčí licence společenství vlastníků jednotek. Realizací záměru, který má být na štitové stěny přímo napojen, bude dílo zakryto a fakticky zničeno. Stavební úřad námitku vypořádal konstatováním, že dílo „neovlivňuje vlastnické právo stavebníka“, a odkazem na občanskoprávní řízení. Vypořádání, které posuzuje dotčení práv jiného subjektu, než jehož práva byla namítána, není vypořádáním námítky, nýbrž jejím obejitím: namítáno bylo dotčení práv vlastníků sousední stavby a práv autorských, nikoli práv stavebníka. K dotčení společných částí domu odvolatelů se odůvodnění nevyjadřuje vůbec; i v tomto rozsahu je nepřezkoumatelné.

II.8 Imise sálavého tepla, tepelný ostrov a obestavění teras – vypořádání odkazem na podklady, které otázku neřeší

2.23 V řízení bylo namítnuto, že prakticky úplné zastavění pozemků bez vnitrobloku a zeleně povede v teplé klimatické oblasti T2 ke vzniku tepelného ostrova a že sálavé teplo, sluneční odraz a prašnost ze střechy záměru, sahající několik centimetrů pod hlavní římsu domu č.p. 77, znemožní užívání teras a zhorší podmínky v interiérech nejvyšších podlaží. Stavební úřad námitku vypořádal tvrzením, že stavebník doložil „závazná stanoviska dotčených orgánů, které se přímo zabývají otázkou, která je předmětem námítky“, a odkázal na stanoviska MHMP odboru ochrany prostředí, HSHMP a OŽP ÚMČ Praha 10. Toto tvrzení je nepravdivé: žádné z uvedených stanovisek se mikroklimatickými účinky záměru, sálavým teplem ani tepelným ostrovem nezabývá – stanovisko MHMP OCP obsahuje podmínky k ochraně ovzduší v období výstavby (zejména omezení prašnosti), stanovisko HSHMP se týká ochrany před hlukem a stanovisko OŽP kácení dřevin, ZPF a odpadového hospodářství. Vypořádání odkazem na podklady, které namítanou otázku neřeší, je nepřezkoumatelné.

2.24 K obestavění teras a ztrátě výhledu se odůvodnění omezuje na tezi, že právo na výhled není v právním řádu upraveno, a na kategorické tvrzení, že „částečná změna výhledu nemá vliv na současnou kvalitu bydlení“. U teras, jejichž prostor má být téměř úplně obestavěn střechou sahající několik centimetrů pod hlavní římsu, nejde o „částečnou změnu výhledu“, nýbrž o kvalitativní změnu poměrů; tvrzení o absenci vlivu na kvalitu bydlení nemá jakoukoli oporu ve spisu. Stavební úřad se přitom sám dovolává judikatorního pojmu pohody bydlení; podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, se však pro zabezpečení pohody bydlení zkoumá „intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky“, a to jednotlivě i ve vzájemných souvislostech. Právě toto zkoumání – intenzity kombinovaného působení zastínění, sálavého tepla a odrazu z bezprostředně sousedící střechy – rozhodnutí zcela postrádá; posouzení pohody bydlení bylo nahrazeno citací judikatury bez její aplikace. Uvedené potvrzuje i recentní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2025, č. j. 6 As 55/2024-44 (body 39 a 40): pojem „kvalita prostředí“ odpovídá dřívějšímu pojmu „pohoda bydlení“, překážkou záměru je zhoršení podstatné a narušení kvality prostředí přitom nemusí být podmíněno překročením technických podmínek výstavby (srov. tam citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123). V nyní posuzované věci je zhoršení podstatné a nadto spojené s nesplněním normativního kritéria § 45 PSP (bod 2.12).

II.9 Dopravní zatížení – vypořádání míjející podstatu námítky

2.25 V řízení bylo namítáno, že záměr s 81 byty, 72 ubytovacími jednotkami, komerčními prostory a 132 parkovacími stáními vyvolá nárůst dopravy, pro který kapacita okolní uliční sítě (jednosměrná Krymská s vozovkou šířky 3,5 m a Kodaňská s vozovkou šířky 3,5 m) nepostačuje, a bylo požadováno doložení dopravního modelu. Stavební úřad námitku vypořádal odkazem na výpočet dopravy v klidu dle § 32 a § 33 PSP – tedy na počet parkovacích stání uvnitř objektu – a na souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Kapacita parkování však není kapacitou veřejné dopravní infrastruktury; vypořádání máji podstatu námítky. Závěry, že „dopravní přetížení stávající komunikační sítě nebude významné“ a že „dopravní řešení vychází z předchozích rozhodnutí o využití území“, jsou pouhými proklamacemi bez opory v jediném konkrétním podkladu spisu – dopravní průzkum ani model dopravního zatížení pro stav po realizaci záměru doložen nebyl a intenzity dopravy byly zkoumány pouze v hlukové studii pro účely akustického posouzení. Skutkový stav nebyl v této otázce zjištěn ani v minimálním rozsahu dle § 3 správního řádu.

II.10 Kácení dřevin a náhradní výsadba bez vztahu k dotčené lokalitě

2.26 Záměr předpokládá pokácení 14 stromů a zapojených porostů dřevin o ploše v součtu cca 490 m² přímo v dotčené lokalitě. Náhradní výsadba stromů však byla podmínkou č. 21 uložena výhradně na pozemcích parc. č. 1579/1, k. ú. Vinohrady, a parc. č. 3067/1, k. ú. Michle, tedy v lokalitách bez jakékoli prostorové a funkční souvislosti s dotčeným územím; obyvatelům lokality – včetně odvolatelů – nebude úbytek zeleně kompenzován ničím. Stavební úřad námitku vypořádal poukazem na to, že zákon č. 114/1992 Sb. neukládá umístit náhradní výsadbu v určité vzdálenosti od kácených dřevin, a opakovaným argumentem ad personam, že „namítající rovněž zeleň na svém pozemku nemá“ – argumentem, který nemá pro posouzení zákonnosti záměru žádný význam. Přiměřenost uložené náhradní výsadby ve vztahu k ekologické újmě vznikající v místě kácení (§ 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.), k funkci kácené zeleně v lokalitě (mikroklima, prašnost) ani možnost umístit alespoň část kompenzace v dotčeném území nebyla posouzena vůbec.

II.11 Vady výroků napadeného rozhodnutí – neurčitost a vnitřní rozpornost

2.27 Podle § 68 odst. 2 správního řádu se řešení otázky, která je předmětem řízení, uvádí ve výrokové části rozhodnutí, a to určitě a nezaměnitelně (srov. obdobně usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006-73, č. 1546/2008 Sb. NSS); rozhodnutí s vnitřně rozporným výrokem je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS). Výroky napadeného rozhodnutí tyto elementární požadavky nesplňují hned v několika ohledech.

2.28 Výrok II. je vnitřně rozporný ve vymezení pozemků dotčených stavbou. Zatímco návětí výroku vymezuje pozemky, na nichž se záměr povoluje, taxativním výčtem (parc. č. 359/2, 362, 363, 364/3, 364/4, 365/1, 365/2, 366/3, 366/4, 367, 368, 369, 370/1, 370/2, 371, 372/3, 372/4, 373, 2456 a 2458, k. ú. Vršovice), popis stavby v témže výroku uvádí, že podzemní i nadzemní podlaží budou umístěna „na pozemcích parc. č. 362, 363, 637, 368, 371, 372/3, 366/6, 365/1, 364/3“ – tedy mimo jiné na pozemcích parc. č. 637 a 366/6, k. ú. Vršovice, které ve výčtu povolených pozemků obsaženy nejsou. Obdobně je kácení dřevin

vymezeno na pozemku parc. č. „370“, který ve výčtu rovněž není (existují pouze parc. č. 370/1 a 370/2). Není postaveno najisto, na kterých pozemcích se stavba umísťuje a povoluje; k pozemkům neuvedeným ve výčtu nemůže být doložen souhlas podle § 184a stavebního zákona. Výrok je neurčitý, nepřezkoumatelný a nevykonatelný a odporuje požadavkům § 94p stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb.

2.29 Výrok II. je vnitřně rozporný i ve výškovém vymezení stavby: „jihovýchodní nároží“ je v popisu zastřešení vymezeno dvakrát, pokaždé s jinými maximálními výškami – jednou se střechou na úrovni max. +24,50 m (250,50 m n. m.) a římsou max. +19,00 m (245,0 m n. m.), podruhé se střechou na úrovni max. +22,0 m (248 m n. m.) a římsou max. +16,0 m (242,0 m n. m.). Z výroku nelze zjistit, jaká maximální výška se pro toto nároží povoluje – rozdíl přitom činí 2,5 m střechy a 3 m římsy. K rozporu výroku s doplněnou projektovou dokumentací v části zajištění stavební jámy (kotvy vs. převrtávaná pilotová stěna) odvolatelé odkazují na body 2.7 a 2.8.

2.30 Neurčitý je i výrok I. o povolení výjimky. U schodišť č. 3 a č. 4 výrok uvádí pouze jediný počet stupňů („dvouramenné schodiště 9 stupňů“), z výroku tedy vůbec neplyne, v čem má odchylka od požadavku bodu 2.0.2. přílohy č. 1 bezbariérové vyhlášky (stejný počet stupňů ve všech ramenech téhož schodiště) spočívat; rozhodné údaje („ostatní ramena 13 stupňů“, resp. „10 stupňů“) doplňuje teprve odůvodnění. U schodiště č. 2 výrok uvádí pro dvouramenné schodiště tři počty stupňů (9, 11 a 12), což je samo o sobě vnitřně rozporné. Rozsah povolené výjimky musí být jednoznačně vymezen ve výroku, nikoli dovozován z odůvodnění. U schodiště č. 3 nadto z odůvodnění plyne rozdíl čtyř stupňů (9 oproti 13) v rámci téhož schodiště, aniž by se odůvodnění s mírou této odchylky jakkoli vypořádalo.

II.12 Výrok I. – nedostatečné odůvodnění povolení výjimky z bezbariérové vyhlášky

2.31 Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona lze výjimku z obecných požadavků na výstavbu povolit, jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby; řešením podle povolené výjimky musí být zároveň dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Odůvodnění výroku I. se omezuje na konstatování rozdílných konstrukčních výšek podlaží a na předpoklad, že osoby s omezenou schopností pohybu a orientace budou „přednostně“ užívat výtah; sám stavebník důvody výjimky v žádosti nespecifikoval a pouze popsal stav odporující obecným požadavkům na výstavbu, jak bylo v řízení namítnuto. U polyfunkčního domu s veřejně přístupnými provozy (obchody, restaurace) a s únikovými cestami vedenými po schodištích odkaz na výtah – při požáru či poruše nepoužitelný – nedokládá, že bude dosaženo účelu sledovaného bodem 2.0.2. přílohy č. 1 bezbariérové vyhlášky, tj. bezpečné prostorové orientace na schodištích. Poměření veřejného zájmu na bezbariérovém užívání stavby s tvrzenými stavebně technickými důvody v odůvodnění zcela absentuje; výrok I. nemůže obstát.

II.13 Památková zóna – odklad podstatných částí řešení stavby do samostatných řízení

2.32 Záměr je umísťován do městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice, vyhlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, jejímž předmětem ochrany je mimo jiné urbanistická struktura, uliční interiér a panorama zóny a podle níž musí veškeré úpravy prostorů, ploch a území směřovat k jejich zhodnocení s ohledem na charakter

památkové zóny. Podmínkami č. 22 až 25, převzatými ze závazného stanoviska odboru památkové péče MHMP, se do samostatných budoucích správních řízení odsouvá návrh řešení střešních oken, skladby střechy s tahokovem, materiálů uličních fasád i dlažeb a veřejného osvětlení v okolí objektu. Stavba v památkové zóně je tak povolována, aniž je najisto postavena její výsledná podoba v prvcích, které jsou pro ochranu hodnot zóny určující. Nelze deklarovat soulad řešení, o němž má být teprve rozhodnuto; závěr o souladu s podmínkami ochrany památkové zóny je předčasný a vnitřně rozporný. Účastníkům řízení je současně odnímána možnost vyjádřit se k výsledné podobě stavby v řízení, v němž jim náleží postavení účastníků.

II.14 Odvolání proti obsahu závazných stanovisek dotčených orgánů (§ 149 odst. 7 správního řádu)

2.33 Podle rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 8. 2011, č. j. 2 As 75/2009-113, č. 2434/2011 Sb. NSS, nejsou závazná stanoviska dle § 149 správního řádu samostatně soudně přezkoumatelná; jejich přezkum se koncentruje do odvolání proti rozhodnutí, které se o ně opírá. Toto odvolání proto podle § 149 odst. 7 správního řádu směřuje rovněž proti obsahu níže uvedených závazných stanovisek a odvolatelé žádají, aby si odvolací orgán vyžádal jejich potvrzení nebo změnu od správních orgánů nadřízených dotčeným orgánům. Důvody napadení jsou konkrétní a jsou následující:

2.34 Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 37836/2024 ze dne 21. 8. 2024 (a s ním související závazné stanovisko č.j. HSMP 41024/2018 ze dne 23. 7. 2018): stanovisko z roku 2024 bylo vydáno na podkladě hlukové studie č. E/4832/2017/HS z roku 2017 (doplněné 2018), tedy podkladu odlišného od hlukové studie č. E/513/2021, která je součástí spisu a z níž vychází napadené rozhodnutí; obě studie se dle samotného rozhodnutí liší rozsahem výpočtových bodů. Stanovisko z roku 2018 předchází o více než pět let podání žádosti i současnou podobu záměru. Vadu nelze zhojit neformálním sdělením č.j. HSMP 04611/2026 ze dne 4. 3. 2026, s nímž nadto nebyli účastníci seznámeni (body II.1 a II.3). Nadřízeným správním orgánem je Ministerstvo zdravotnictví.

2.35 Závazné stanovisko orgánu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 2274871/2023 ze dne 4. 12. 2023: stanovisko bylo vydáno k podobě záměru z roku 2023, tedy před zásadním přepracováním projektové dokumentace v listopadu 2025, a jeho závěr o souladu záměru s charakterem stabilizovaného území stojí na kvalifikaci pozemků jako proluky, která je v rozporu s materiálními znaky proluky dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 35/2023-43 i s vlastním popisem území jako nedokončené části bloku (bod II.5). Rozhodné parametry charakteru území – hloubka zastavění a absence vnitrobloku typického pro okolní blokovou strukturu – posouzeny nebyly; stavební úřad se se stanoviskem toliko „ztotožnil“, aniž tyto deficity odstranil. Nadřízeným správním orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj.

2.36 Závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP č.j. MHMP 2545455/2023 ze dne 4. 12. 2023: souhlas orgánu památkové péče je podmíněn tím, že prvky rozhodné pro ochranu hodnot památkové zóny – střešní okna, skladba střechy s tahokovem, materiály uličních fasád, dlažby a veřejné osvětlení – budou teprve předloženy k posouzení v samostatných

správních řízeních (podmínky č. 22 až 25 napadeného rozhodnutí). Stanovisko tak soulad záměru s předmětem ochrany dle vyhlášky č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy (urbanistická struktura, uliční interiér, panorama) ve skutečnosti neposoudilo a posoudit nemohlo; aprobejuje hmotové řešení, jehož výsledná podoba není známa (bod II.13). Nadřízeným správním orgánem je Ministerstvo kultury.

2.37 Závazná stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 10 č.j. P10-412587/2023/02 ze dne 11. 3. 2024 a č.j. P10-412573/2023/01 ze dne 18. 3. 2024: stanoviska posuzují toliko připojení pozemků na komunikaci Kodaňskou a soulad projektové dokumentace s technickými normami; kapacitu veřejné dopravní infrastruktury pro dopravu vyvolanou záměrem (81 bytů, 72 ubytovacích jednotek, komerční prostory, 132 parkovacích stání obsluhovaných jednosměrnou Krymskou a Kodaňskou s vozovkami šířky 3,5 m) neposuzují a žádný dopravní průzkum ani model nebyl jejich podkladem (bod II.9). Závěr o dopravní únosnosti záměru nemá v obsahu stanovisek oporu. Nadřízeným správním orgánem je Magistrát hl. m. Prahy.

2.38 Závazné stanovisko odboru životního prostředí ÚMČ Praha 10 č.j. P10-138747/2024 ze dne 24. 4. 2024: stanovisko ukládá za pokácení 14 stromů a zapojených porostů o ploše cca 490 m² náhradní výsadbu stromů výhradně na pozemcích v k. ú. Vinohrady a k. ú. Michle, tedy zcela mimo dotčenou lokalitu, aniž posoudilo přiměřenost takové kompenzace ve vztahu k ekologické újmě vznikající v místě kácení ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a k funkci kácené zeleně v lokalitě (mikroklima, prašnost) – bod II.10. Nadřízeným správním orgánem je Magistrát hl. m. Prahy.

2.39 Závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 2245893/2023 ze dne 26. 10. 2023: stanovisko obsahuje výlučně podmínky k minimalizaci vlivů na ovzduší v období realizace stavby (zejména omezení prašnosti); provozními vlivy záměru na mikroklima území, o něž stavební úřad opřel vypořádání námitky tepelného ostrova a sálavého tepla (bod II.8), se vůbec nezabývá, a bylo nadto vydáno k podobě záměru z roku 2023 před přepracováním dokumentace. V rozsahu, v němž je vydáváno za posouzení otázek, které neřeší, směřuje odvolání i proti jeho obsahu. Nadřízeným správním orgánem je Ministerstvo životního prostředí.

II.15 Nepřezkoumatelnost odůvodnění a další zjevné vady

2.40 Odůvodnění napadeného rozhodnutí trpí vedle vad popsanych v předchozích bodech tohoto odvolání dalšími samostatnými vadami, které ve svém souhrnu činí rozhodnutí nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost a pro nedostatek důvodů. Odvolatelé je rozvádějí v bodech 2.41 až 2.46 níže.

2.41 Nosná úvaha o pohodě bydlení, o níž se opírá vypořádání podstatné části námitek, je založena na rozsudku Nejvyššího správního soudu, který odůvodnění označuje nejprve jako „č. j. 2 As 91/2004 ze dne 13. 8. 2014“ (str. 23) a při vypořádání námitek jako „rozsudek NSS č.j. 2 AS 91/2014“ (str. 46 a 50). Spisová značka z roku 2004 nemůže náležet rozsudku vydanému v roce 2014; takto označené rozhodnutí nelze dohledat, a nelze proto ani ověřit, zda citovaná právní věta („Při splnění limitů stanovených právními předpisy může dojít ke snížení pohody bydlení ...“) skutečně pochází z rozhodovací praxe Nejvyššího správního

soudu, v jakém znění a v jakém skutkovém kontextu byla vyslovena. Opírá-li se klíčové vypořádání námitek o neidentifikovatelný judikát, není správnost této úvahy přezkoumatelná.

2.42 Ustanovení PSP, na němž je vystavěno celé posouzení vlivu záměru na denní osvětlení okolní zástavby, cituje odůvodnění na str. 30 a 43 jako § 45 odst. 5 PSP, avšak na str. 58 a 64 jako § 45 odst. 3 PSP, pokaždé s tímž textem. Z rozhodnutí není seznatelné, které ustanovení a v jakém znění předpisu stavební úřad ve skutečnosti aplikoval. U nosného ustanovení, jehož výklad je mezi účastníky sporný a na němž závisí posouzení klíčové námitky (bod II.4), jde o vadu znemožňující přezkum právního posouzení; správní rozhodnutí musí jednoznačně identifikovat aplikovanou právní normu.

2.43 V rámci posouzení výškové regulace dle § 25 a § 26 PSP odůvodnění uvádí, že „protější nárožní dům č.p. 439 má výšku římsy 342,26 m n. m.“. Veškeré ostatní výškové kóty v rozhodnutí se pohybují v rozmezí od cca 226,0 m n. m. (úroveň $\pm 0,00 = 1.$ NP záměru) do cca 251,3 m n. m. (hřeben sousedního domu č.p. 77 dle výkresu pohledů; střecha záměru je výrokem kótována na max. +25,0 m = 251,0 m n. m.); uvedená hodnota by tedy odpovídala stavbě o více než 90 m vyšší, než je povolovaný dům, a je zjevně nesprávná. Výškové porovnání s okolní zástavbou je přitom jediným podkladem závěru o souladu záměru s výškovou hladinou lokality i vypořádání námitek směřujících proti výšce stavby. Obsahuje-li rozhodná srovnávací řada zjevně chybný údaj, nelze bez dalšího důvěřovat ani ostatním uváděným hodnotám, ani závěru, který z nich stavební úřad vyvodil; výškové posouzení je neověřitelné.

2.44 Odůvodnění dále uvádí, že regulovaná výška záměru činí směrem do ul. Moskevské max. 18,5 m, do ul. Kodaňské max. 22,5 m a do ul. Dánské max. 20 m, resp. 18 m. Výrok II. však kótuje římsu do ul. Moskevské na úrovni max. +19,5 m (245,5 m n. m.) od úrovně $\pm 0,00 = 226,0$ m n. m. Regulovaná výška se podle PSP odvozuje od úrovně přilehlého terénu; z odůvodnění není seznatelné, od jakých úrovní terénu byly hodnoty regulované výšky stanoveny, a rozdíl mezi nimi a kótami výroku (18,5 m regulované výšky oproti římsě ve výšce +19,5 m nad úrovní 1. NP do ul. Moskevské) není nijak vysvětlen. Bez uvedení výchozích úrovní terénu nelze hodnoty regulované výšky ověřit ani posoudit, zda posouzení dle § 25 a § 26 PSP vychází ze správných veličin; i v této části je odůvodnění nepřezkoumatelné.

2.45 Funkční využití jednotlivých podlaží je v rozhodnutí vymezeno rozporně. Výrok II. umísťuje obchodní jednotky do 1. NP a 2. NP a rozsah podlaží výlučně obytných a ubytovacích vymezuje jako 3. NP až 8. NP. Odůvodnění (str. 14) však vymezuje 2. NP dvakrát, pokaždé s jiným obsahem – nejprve „2. NP – byty, ubytovací jednotky – ateliery, 2 obchody ...“ a vzápětí „2. NP – 8. NP byty, ubytovací jednotky – ateliery“. Není postaveno najisto, ve kterých podlažích se obchodní jednotky povolují a která podlaží jsou výlučně obytná. Na správném vymezení funkcí jednotlivých podlaží přitom závisí navazující posouzení – výpočet dopravy v klidu dle § 32 PSP, jenž se odvíjí od kapacit jednotlivých funkcí, i hlukové posouzení provozu. Nejde o formální nedůslednost, nýbrž o rozpor s dopadem na rozhodné závěry.

2.46 Vypořádání námitek zeleně a výhledu je konečně vystavěno na argumentech, které věcné posouzení nenahrazují. Konstatování, že „namítající rovněž zeleň na svém pozemku

nemá“, je v rozhodnutí použito třikrát (str. 44, 46 a 47), ačkoli nemá vztah k žádnému zákonnému kritériu posuzování záměru – zákonnost stavby se od poměrů na pozemku namítajícího nijak neodvíjí a takový argument má povahu osobní výtky, nikoli právního posouzení. Tvzení, že „částečná změna výhledu nemá vliv na současnou kvalitu bydlení“, je kategorickým skutkovým závěrem bez jakéhokoli podkladu ve spisu; u teras, jejichž prostor má být téměř úplně obestavěn (bod II.8), nadto zjevně neodpovídá povaze zásahu. Obě argumentační figury dokládají, že namísto posouzení konkrétní intenzity dotčení práv sousedů bylo vypořádání nahrazeno paušálními tezemi.

2.47 Každá z vad uvedených v bodech 2.41 až 2.46 by sama o sobě zpochybňovala přesvědčivost odůvodnění; ve svém souhrnu – a ve spojení s rozpory popsány v bodech II.1 až II.14 – znemožňují spolehlivě přezkoumat, z jakých skutkových a právních východisek stavební úřad vycházel. Rozhodnutí, které opomene vypořádat řádně uplatněnou námitku, je přitom nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73); rozhodnutí s vnitřně rozporným odůvodněním je nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS). Napadené rozhodnutí trpí oběma vadami současně a požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu nedostojí.

III. Návrh

3.1 Souhrn vad popsaných v tomto odvolání vylučuje jiný zákonný postup než zrušení napadeného rozhodnutí: vady zasahují samotné výroky (neurčité vymezení pozemků, dvojí výškové vymezení téhož nároží, povolení opuštěného kotevního řešení), podklady rozhodnutí (závazná stanoviska vydaná k jiným podkladům a k jiné podobě záměru) i průběh řízení (odepření práva na vyjádření k podkladům, nerovné zacházení) a nelze je zhojit v odvolacím řízení. Odvolatelé proto navrhuji, aby Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, napadené rozhodnutí podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu v celém rozsahu zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, případně aby je podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil tak, že se žádost o vydání společného povolení zamítá.

3.2 Odvolatelé současně navrhuji, aby si odvolací orgán podle § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal potvrzení nebo změnu závazných stanovisek napadených v části II.14 tohoto odvolání (body 2.34 až 2.39) od správních orgánů nadřízených dotčeným orgánům, tj. zejména od Ministerstva zdravotnictví, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva kultury, Ministerstva životního prostředí a Magistrátu hl. m. Prahy.

V Praze dne 28.7.2026


.....
podpisy odvolatelů

A. KRATOCHVÍLA

M. BLEŠŤÁK

J. SLATINSKÁ

A. FIERRO

A. Fierro

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **16928787-000-260730074902**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **14**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 10, IČ: 00063941

Datum vyhotovení: **30.07.2026**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



16928787-000-260730074902