



## MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Staroměstské nám. 6  
110 15 Praha 1

Adresáti: dle rozdělovníku

V Praze dne 26. srpna 2019  
Č.j.:MMR-31506/2019-83/2001

### R o z h o d n u t í

Ministerstvo pro místní rozvoj, jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 118 odst. 3 písm. b) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, **rozhodlo** v přezkumném řízení podle § 97 odst. 3 správního řádu takto:

**I. Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, č.j. MHMP 738892/2018 (sp.zn. S-MHMP 180643/2018/STR) ze dne 14. 5. 2018, kterým bylo v odvolacím řízení zrušeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, č.j. UMCP3 102955/2017 (sp.zn. OV/1434/17/Mk) ze dne 26. 10. 2017, kterým byla k žádosti společnosti KARBEN s.r.o., IČ 28249518, se sídlem V zářezu 902/4, Praha 5 – Jinonice, zastoupené společností Landia Management s.r.o., IČ 28510020, se sídlem Evropská 810/136, Praha 6 – Vokovice, umístěna stavba nazvaná jako „Polyfunkční dům „Dalimilka““ na pozemcích parc.č. 587/4, 585/2, 587/1 a 587/3 s přípojkami na pozemku parc.č. 611 vše v k.ú. Žižkov, při ulici Dalimilova, Praha 3, a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání, se podle § 97 odst. 3 správního řádu z r u š u j e a věc se vrací Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu.**

**II. Účinky tohoto rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení nastávají ve smyslu § 99 odst. 1 správního řádu ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, tj. ode dne 8. 6. 2018.**

Za účastníka řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu se označuje společnost KARBEN s.r.o., IČ 28249518, se sídlem V zářezu 902/4, Praha 5 – Jinonice.

### O d ů v o d n ě n í

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen „magistrát“), rozhodnutím č.j. MHMP 738892/2018 (sp.zn. S-MHMP 180643/2018/STR) ze dne 14. 5. 2018 zrušil na základě odvolání RNDr. Tomáše Hausera, bytem Dalimilova 481/15, Praha 3 - Žižkov, společnosti PSN s.r.o., IČ 17048869, se sídlem Seifertova 823/9, Praha 3 – Žižkov, Ing. Stanislavy Šimberové, CSc., bytem Chocerady 258, a Mgr. Karin Strakové, bytem Dalimilova 481/15, Praha 3 – Žižkov, výše uvedené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“), ze dne 26. 10. 2017 a věc mu vrátil k novému projednání se závěrem, že stavbu je třeba posoudit podle ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m.

Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OTHP“), tj. zda splňuje požadavky na odstupové vzdálenosti. Svůj závěr magistrát odůvodnil tím, že „navržená stavba je sice stavbou na pozemku, který je prolukou ve stávající souvislé zástavbě, avšak samotná stavba již nespĺňuje podmínky pro to, aby bylo možné na ni pohlížet jako na dostavbu proluky, neboť se v jejím případě nejedná o doplnění stávající souvislé zástavby, ale o stavbu, která sice přímo navazuje na souvislou zástavbu, ale vybočuje z ní svou hloubkou, kdy hlavní hmota stavby předstupuje ve dvorní části před hlavní hmoty staveb bezprostředně sousedících objektů“. V souvislosti s touto problematikou magistrát na str. 4 dále uvedl: „Stavební úřad v odůvodnění vydaného rozhodnutí uvádí k námitce týkající se problematiky umístování stavby v proluce způsob, jakým posuzoval umístění stavby ve smyslu doplnění souvislé zástavby. Navrhovaná stavba dle jeho závěrů doplňuje stávající urbanistickou strukturu. Tyto závěry jsou ve shodě s odůvodněním rozhodnutí odvolacího orgánu MHMP, odbor stavebního řádu ze dne 23.4.2017, sp. zn. S-MHMP 2215503/2016/STR, č.j. MHMP 516912/2017 (pozn. min.: kterým magistrát zrušil předchozí rozhodnutí stavebního úřadu v dané věci a věc mu vrátil k novému projednání). Stavební úřad naopak při posuzování stavby vykládá pojem proluka pouze podle definice tohoto pojmu v čl. 3 písm. 1) vyhlášky OTHP, tj. jako nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Z uvedené definice pak stavební úřad dovozuje, že proluka je definována výhradně stávajícím nezastavěným stavem (volným pozemkem nebo pozemky v souvislé zástavbě) a prolukou zůstává bez ohledu na to, jaká stavba v ní je navržena, tj. bez ohledu na to, zda navržená stavba svými parametry navazuje na stávající sousední zástavbu nebo z ní svými parametry vybočuje. Proluka tak podle výkladu stavebního úřadu neztrácí charakter proluky ani v případě, že je v ní navržena stavba přesahující její rozměry a stavba, která je v proluce umístována je vždy stavbou umístovanou do proluky, bez ohledu na své parametry.

Lze souhlasit se stavebním úřadem v jeho výkladu, co je proluka v souladu s definicí vyhlášky OTHP. Proluka je volným nezastavěným prostorem v souvislé zástavbě. S čím však nelze souhlasit, je závěr stavebního úřadu, že pak každá stavba umístěná v prostoru proluky bude v řízení posuzována s úlevami, které jsou ve vyhlášce OTHP umožněny pro stavby v prolukách a není třeba posouzení odstupových vzdáleností podle čl. 8 vyhlášky OTHP. Při použití výkladu stavebního úřadu by to znamenalo, že by bylo možné úlevy vztáhnout i na navrženou stavbu rozměrově vybočující ze stávající souvislé zástavby pouze na základě toho, že má být umístěna na pozemku proluky. To je v rozporu se smyslem ustanovení vyhlášky i s metodikou, kterou k problematice umístování staveb v prolukách vydalo jako pomůcku MMR.

Smyslem ustanovení o tom, že v případě stavby umístované do proluky se neuplatňují požadavky na odstupy, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby. Základním požadavkem je, že umístovanou stavbou se skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje parametry umístované stavby. Stavba tedy musí navazovat na sousední existující stavby. Navržená stavba v dvorní části nedodrží stavební čáru danou severními fasádami sousedních objektů, ale představuje před ně. Z tohoto důvodu nelze na záměr pohlížet jako na dostavbu proluky, ve smyslu ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky. Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvádí, že ve vnitrobloku dané blokové zástavby nelze stanovit jednotnou dvorní čáru, jelikož je zástavba ve dvorní části řešena nahodile a hmoty objektů zasahují do dvorních traktů. Stavební čára se určuje pro objekty umístěné na řadě pozemků vedle sebe a lze ji tedy stanovit pro jednu řadu domů v blokové zástavbě. V daném případě lze určit stavební čáru pro řadu objektů na jižní straně daného bloku zástavby (objekty podél ulice Dalimilova), před kterou nevystupují severní fasády objektů v nadzemních podlažích. Navržená stavba tuto stavební čáru nerespektuje a svojí hmotou před ní vystupuje. Na severní (dvorní) straně tedy navržená stavba nenavazuje na sousední objekty v souvislé řadě a nelze tedy pro umístění předstupující části navržené stavby uplatňovat úlevy z nařízení vyhlášky OTHP, které jsou stanoveny pro souvislou dostavbu proluk. Stavbu je tedy třeba posoudit i z toho hlediska, zda je v souladu se všemi ustanoveními vyhlášky

*OTPP. V případě odůvodněného nedodržení požadovaných odstupových vzdáleností je možné pro umístění stavby povolit výjimku z tohoto ustanovení vyhlášky..,*

Rozhodnutí magistrátu nabylo právní moci ve smyslu § 91 odst. 1 správního řádu dne 8. 6. 2018 (nikoliv dne 12. 6. 2018, jak magistrát chybně vyznačil na písemném vyhotovení rozhodnutí, které zůstalo součástí spisu), neboť účastníku řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu (tj. žadateli o vydání územního rozhodnutí, resp. jeho zástupci) bylo rozhodnutí magistrátu oznámeno dne 24. 5. 2018 prostřednictvím systému datových schránek a odvolatelům bylo toto rozhodnutí magistrátu oznámeno veřejnou vyhláškou, tj. vyvěšením na úřední desce magistrátu dne 24. 5. 2018, přičemž 15. dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu.

Dne 25. 1. 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo od stavebního úřadu podání společnosti KARBEN s.r.o., doručené stavebnímu úřadu dne 8. 1. 2019 a označené jako „*Podnět k zahájení přezkumného řízení k přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor stavebního řádu, ze dne 14. 5. 2018, č. j. MHMP 738892/2018*“, které bylo podle svého obsahu a příloh k němu připojených posouzeno jako podnět k přezkoumání shora uvedeného rozhodnutí magistrátu podle § 94 a násl. správního řádu.

Ministerstvo nejprve v obecné rovině uvádí, že podle § 94 odst. 1 správního řádu v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že je rozhodnutí v souladu s právními předpisy. Dle citovaného ustanovení může být k provedení přezkumného řízení podán podnět, tento podnět však není návrhem na zahájení řízení. Podle § 95 odst. 1 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Podle § 96 odst. 1 správního řádu usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku o právní moci rozhodnutí ve věci. Podle § 96 odst. 2 správního řádu se soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. Shledá-li tento správní orgán, že podnětem napadené rozhodnutí bylo skutečně vydáno v rozporu s právními předpisy, toto rozhodnutí podle § 97 odst. 3 správního řádu zruší nebo změní, popř. zruší a věc vrátí správnímu orgánu (který přezkoumávané rozhodnutí vydal). Podle § 97 odst. 2 správního řádu rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci. Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán dle § 94 odst. 5 správního řádu povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení.

Ministerstvo na základě předloženého spisového materiálu, který si od magistrátu vyžádalo (spisový materiál prvoinstančního stavebního úřadu byl předložen ministerstvu spolu s podnětem jmenované společnosti) a který od magistrátu obdrželo dne 9. 5. 2019, danou věc předběžně posoudilo a dospělo k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, a proto podle § 95 odst. 1 správního řádu usnesením č.j. MMR-25581/2019-83/1499 ze dne 7. 6. 2019 zahájilo přezkumné řízení v dané věci a zároveň účastníkům tohoto řízení určilo lhůtu k provedení úkonu, tj. k případnému vyjádření se k podkladům pro rozhodnutí a ke způsobu jejich zjištění, popř. navrzení jejich doplnění. Této možnosti využili Tomáš Hauser, bytem Dalimilova 481/15, Praha 3, a Ing. Stanislava Šimberová, CSc., bytem Dalimilova 481/15, Praha 3. Zároveň proti usnesení ministerstva ze dne 7. 6. 2019 podali rozklad dne 26. 6. 2019 Ing. arch. Jakub Žoha, bytem Březinova 501/4, Praha 8 – Karlín, dne 30. 6. 2019 Ing. František Drábek, bytem Březinova

501/4, Praha 8 – Karlín, dne 2. 7. 2019 Mgr. Karin Straková, bytem Dalimilova 481/15, Praha 3 – Žižkov, Martin Molčan a Veronika Molčanová - Vargová, oba bytem Březinova 501/4, Praha 8 – Karlín (dle náhledu do katastru nemovitostí bytem U Louže 379, Přemyšlení, Zdiby), dne 3. 7. 2019 společnost BLUE STAR, s.r.o., IČ 41032837, se sídlem Slovanská 1526/38, Nový Jičín, dne 4. 7. 2019 Katarína Liebold Tomčíková a Frank Liebold, oba bytem 12963 Runway Road, Playa Vista, Kalifornie 90094, USA (dle náhledu do katastru nemovitostí bytem Pine Street 1688, San Francisco, USA), a dne 12. 7. 2019 Mgr. Klára Kvasničková, bytem Dalimilova 925/11, Praha 3 – Žižkov. O uvedených rozkladech ministryně pro místní rozvoj doposud nerozhodla, což nebrání vydání tohoto rozhodnutí, neboť podle § 76 odst. 5 ve spojení s § 152 odst. 4 správního řádu odvolání (rozklad) proti usnesení nemá odkladný účinek.

Zásadní pochybení magistrátu ministerstvo shledalo v tom, jakým způsobem magistrát vykládá, resp. interpretuje větu druhou čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTHP, dle které odstupy mezi stavbami pro bydlení uvedené ve větě první tohoto článku neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách.

Magistrát sice připouští, že předmětná stavba je navržena na pozemku, který je nezastavěným prostorem ve stávající souvislé zástavbě, tj. ve smyslu čl. 3 odst. 1 písm. 1) vyhlášky OTHP prolukou, avšak podle jeho názoru není možné na ni vztáhnout úlevy, které jsou ve vyhlášce OTHP umožněny pro stavby v prolukách. Tento závěr magistrát odůvodnil tím, že hlavní hmota stavby předstupuje ve dvorní části před hlavní hmoty staveb bezprostředně sousedících objektů a nedodrжуje stavební čáru danou severními (dvorními) fasádami sousedních objektů, resp. vybočuje ze stávající souvislé zástavby svou hloubkou.

Ministerstvo však pro takový závěr magistrátu neshledalo oporu v právních předpisech aplikovatelných na daný případ, tj. ve stavebním zákoně, ani ve vyhlášce OTHP. V zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném ke dni podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. ke dni 4. 7. 2016 (dále jen „stavební zákon“), se pojem „proluka“ vyskytuje pouze v souvislosti s vymezením zastavěného území (§ 58 odst. 2), resp. problematiku umístění staveb v prolukách nijak neupravuje. Ve vyhlášce OTHP se v souvislosti s umístěním staveb pojem „proluka“ vyskytuje v čl. 6 odst. 1 (dle kterého se žumpy mohou zřizovat pouze u staveb jednotlivých rodinných domů umístěných v prolukách a jako náhrada stávajících žump u rodinných domů), ve výše zmíněném čl. 8 odst. 2, dále v čl. 8 odst. 8 (dle kterého vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěných v prolukách) a čl. 23 odst. 4 (dle kterého při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popř. formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, jako je výšková úroveň zástavby, půdorysný rozsah apod., podle podmínek uvedených v odstavci 3), přičemž ze žádného z výše citovaných ustanovení (ani z jiného ustanovení vyhlášky OTHP) nevyplývá, že by hlavní hmota stavby nemohla předstupovat ve dvorní části před hlavní hmoty staveb bezprostředně sousedících objektů. Naopak z výše citovaného ustanovení čl. 23 odst. 4 OTHP je zřejmé, že taková situace nastat může, když připouští jiný stav než při úplné souvislé zástavbě.

Navíc vyhláška OTHP vůbec neupravuje umístění staveb s ohledem na stavební čáru, jako tomu je v případě nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které zmíněnou vyhlášku OTHP nahradilo. Nicméně tento právní předpis na předmětnou stavbu nedopadá, neboť projektová dokumentace byla vypracována v srpnu 2014, revidována byla v březnu 2016, červenci 2016 a červnu 2017 a žádost o vydání územního rozhodnutí byla podána dne 4. 7. 2016, přičemž podle § 85 zmíněného nařízení se dokumentace

a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky OTTP a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016, posuzuje podle vyhlášky OTTP. I v případě, že by se předmětný záměr posuzoval podle pražských stavebních předpisů, což se však z důvodů výše uvedených neposuzuje, nelze se domnívat, že by se stavební čára, kterou se dle § 21 odst. 1 pražských stavebních předpisů zpravidla vymezuje způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejnému prostranství, vztahovala také na dvorní části zástavby a omezovala nějakým způsobem hloubku zástavby (viz § 22 pražských stavebních předpisů, který řeší umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru, § 23 pražských stavebních předpisů, který řeší prostor mezi uliční a stavební čarou, a též § 24 pražských stavebních předpisů, který určuje prvky, které mohou překročit stavební čáru). Navíc není zřejmé a magistrát se nijak nevypořádal se způsobem, jakým by se stanovila stavební čára ve dvorních částech zástavby na území Žižkova, které je charakteristické právě intenzivní dvorní zástavbou. V případě daného záměru magistrát ani nevysvětlil, jak dospěl k závěru, že v daném případě lze určit stavební čáru pro řadu objektů na jižní straně daného bloku zástavby (objekty podél ulice Dalimilova), když pouhým pohledem na katastrální mapu je zřejmé, že ani dvorní fasády přímo sousedících domů (č.p. 925 a 481) neleží v jedné linii, zejména když dvorní křídlo domu č.p. 481 předstupuje před dvorní fasádu uličního křídla o cca 17 m. Na tuto skutečnost dokonce upozornil stavební úřad na str. 8 rozhodnutí ze dne 26. 10. 2017, avšak magistrát na ni nijak nereagoval. Navíc ministerstvo připomíná, že na území nejen Žižkova, ale celé Prahy, muselo k zástavbám proluk za platnosti vyhlášky OTTP docházet, resp. docházelo, přičemž ministerstvu není znám případ, kde by bylo požadováno dodržení „stavební čáry“ ve dvorních částech souvislé zástavby.

Ministerstvo sice souhlasí se závěrem magistrátu, že smyslem ustanovení v čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTTP je, resp. bylo umožnit doplnění stávající souvislé zástavby, která svým způsobem předurčuje parametry umístované stavby, nicméně pokud toto ustanovení neřeší situaci, kdy stavba umístovaná v proluce parametry předurčené souvislou zástavbou překračuje (či naopak jich nedosahuje), je závěr magistrátu, že stavbu je třeba posoudit podle ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTTP, v rozporu nejen s tímto ustanovením vyhlášky OTTP, ale též s § 2 odst. 2 správního řádu, dle kterého správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, a § 2 odst. 1 správního řádu, dle něhož správní orgán postupuje v souladu se zákonem a ostatními právními předpisy. Navíc k závěru magistrátu, že v daném případě se nejedná o doplnění souvislé zástavby, ministerstvo poukazuje na tvrzení magistrátu (na str. 9 rozhodnutí ze dne 14. 5. 2018), že stavba dodržuje stavební čáru souvislé zástavby směrem do ulice Dalimilova, hlavní římsou nebo hřebenem střechy nepřevyšuje další stavby v bezprostředním okolí, resp. stavba hmotově nepřevyšuje zástavbu v území, ve kterém má být umístěna.

Přestože je ministerstvo toho názoru, že se ustanovení o odstupech na předmětnou stavbu nevztahují, neznamená to, že by pro zástavbu v proluce nebyly stanovené žádné limity. Např. je třeba při posuzování návrhu stavby v proluce přihlídnout k čl. 8 odst. 1 vyhlášky, který v obecné rovině stanovuje: *„Vzájemné odstupy staveb musí splňovat zejména požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, které souvisejí s funkčním využitím území (například sítě technického vybavení, dětská hřiště).“* Dále je podstatná návaznost čl. 8 odst. 2 na již výše citovaný čl. 23 odst. 4 vyhlášky OTTP. Pokud se umístuje stavba viditelně neodpovídající parametrům předurčeným stávající souvislou zástavbou, je nutné posoudit vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě podle podmínek uvedených v čl. 23 odst. 3 vyhlášky OTTP, dle kterého se při navrhování budov denní osvětlení posuzuje nejen podle současného stavu okolí, ale také podle

možnosti jeho pozdějších změn v případě realizace výstavby podle podmínek územního rozhodnutí nebo podle regulačního plánu a územního plánu zóny nebo územního projektu zóny, jsou-li pro posuzované území schváleny.

Výše uvedený závěr zcela koresponduje se stanoviskem ministerstva k problematice umístování staveb v prolukách, o které se magistrát i výše jmenovaní účastníci řízení, kteří se odvolali proti usnesení ministerstva o zahájení přezkumného řízení, opírají, byť se toto stanovisko zabývá posuzováním návrhu zástavby v proluce ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, které danou problematiku upravují podobně jako vyhláška OTTP. Ministerstvo v tomto stanovisku konkrétně uvedlo:

*„Zásadní pro posuzování návrhu zástavby proluky je posouzení vzájemných odstupů budov a vlivu navrhované stavby na stínění okolních budov. Podstatná je návaznost ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., přičemž ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutno uplatňovat rovněž v souvislosti s ustanovením § 25 odst. 1 této vyhlášky, které v obecné rovině stanovuje: ‚Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.‘*

*Na stavbu umístovanou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základním požadavkem však je, že se umístovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby).*

*Pokud se umísťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o ‚doplnění stávající souvislé zástavby‘.*

*Přestože u staveb umístěných do proluky ustanovení o odstupech neplatí, hodnoty denního osvětlení a oslunění se zjišťují jak pro navrhovanou stavbu, tak pro okolní zástavbu. Pro okolní stávající zástavbu se za vyhovující považuje stav stínění, který by byl při úplné souvislé zástavbě. Rozhodující je tedy porovnání hodnot vypočtených pro navrhovanou konkrétní stavbu s hodnotami pro vyhovující stav. Ve studiích denního osvětlení se u proluk vyskytují (kromě případných skutečně ‚současných‘ hodnot, které jsou většinou vzhledem k momentálně volnému prostoru proluky pro okolí výjimečně příznivé) hodnoty platné pro modelovou ‚úplnou souvislou zástavbu‘ a hodnoty platné pro konkrétní umístovanou stavbu. Zůstávají-li hodnoty zastínění okolních staveb novou stavbou stejné jako při zastínění modelovou zástavbou, jsou opět vyhovující, mění-li se na nevyhovující, musí se tato skutečnost v závěru studie konstatovat a navrhnout řešení. Vyhláška ukládá posoudit vliv nové stavby na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, nestanovuje však, jak s výsledkem ‚porovnání‘ naložit. Obecně lze považovat zhoršení podmínek osvětlení a oslunění pro stávající zástavbu za nepřijatelné. Rozhodující je však individuální posouzení každého konkrétního případu, ve kterém jsou zvažovány všechny známé okolnosti a souvislosti v daném území.*

*Návrh nové stavby musí z hlediska osvětlení a oslunění splňovat podmínky vyhlášky č. 268/2009 Sb. Je tedy nutno vyhodnotit soulad návrhu s podmínkami ustanovení § 11 odst. 2 této vyhlášky: ‚Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.‘ a ustanovení § 13 odst. 2 této vyhlášky: ‚Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.‘*

*V odůvodněných případech je možno z těchto ustanovení povolit výjimku. “*

Ministerstvo na základě všech výše uvedených skutečností dospělo k závěru, že rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018 bylo po stránce posouzení umístění předmětné stavby v proluce vydáno v rozporu s právními předpisy. Kromě výše zmíněných ustanovení čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTPP a § 2 odst. 1 a 2 správního řádu, magistrát porušil dále § 89 odst. 2 správního řádu, dle kterého odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy, přičemž správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem, § 2 odst. 4 správního řádu, dle kterého správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly, § 3 správního řádu, dle kterého postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytným pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu, a konečně i § 68 odst. 3 správního řádu, dle kterého se v odůvodnění rozhodnutí uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Jelikož výše uvedená pochybení, resp. porušení právních předpisů, tj. čl. 8 odst. 2 vyhlášky OTPP, § 2 odst. 1, 2 a 4, § 3, § 68 odst. 3 a § 89 odst. 2 správního řádu, ze strany magistrátu jsou dle názoru ministerstva tak závažná, resp. takového charakteru, že plně odůvodňují zrušení rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018 pro jeho nezákonnost a vrácení věci magistrátu, přičemž jsou splněny i další podmínky pro vydání rozhodnutí v přezkumném řízení, tj. přezkoumávané rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018 je rozhodnutím ve věci, které není vyloučeno z přezkoumávání v rámci přezkumného řízení, a zachována je i objektivní lhůta 15 měsíců ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí magistrátu (pozn.: právní moci zmíněné rozhodnutí magistrátu nabylo dne 8. 6. 2018), ministerstvo rozhodlo tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, které doručuje stejnému okruhu účastníků řízení, jako doručoval své rozhodnutí ze dne 26. 10. 2017 stavební úřad, tj. žadateli, resp. jeho zástupci (přičemž společnosti KARBEN s.r.o., která dala podnět k zahájení přezkumného řízení, ministerstvo zasílá z důvodu právní jistoty toto usnesení na vědomí) do vlastních rukou, obci (zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvkovou organizací, Vyšehradská 57, Praha 2), vlastníku pozemku parc.č. 611 v k.ú. Žižkov, vlastníků sítí (PVS a.s., Žatecká 110/2, Praha 1, PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Praha 5, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U Plynárny 500, Praha 4, a CETIN a.s., Olšanská 2681/6, Praha 3), osobám, která mají vlastnická či jiná práva k pozemkům (nebo stavbám na nich) – parc.č. 614, 622, 586, 587/2, 585/1, 584/1, 588 a 589 v k.ú. Žižkov, Městské části Praha 3 a spolku Klub Za starou Prahu, z.s., se sídlem Mostecká 1, Praha 1, veřejnou vyhláškou.

Ministerstvo se v souladu s § 94 odst. 5 správního řádu zabývalo též otázkou ochrany, resp. šetřením práv nabytých na základě přezkoumávaného rozhodnutí magistrátu v dobré víře, přičemž dospělo k závěru, že na základě rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018 (jímž bylo zrušeno rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 26. 10. 2017 a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání) žádný z účastníků řízení žádná práva nenabyl. V souladu s požadavkem § 94 odst. 5 správního řádu a § 99 odst. 1 správního řádu ministerstvo s ohledem na obsah přezkoumávaného rozhodnutí a ministerstvem zjištěná pochybení magistrátu určilo, že právní účinky tohoto rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí magistrátu ze dne 14. 5. 2018, tj. ode dne 8. 6. 2018.

Po právní moci tohoto rozhodnutí magistrát odstraní výše popsaná pochybení, resp. porušení právních předpisů, jichž se v odvolacím řízení ukončeném rozhodnutím ze dne 14. 5. 2018 dopustil, tj. ve smyslu výše uvedených závěrů ministerstva znovu v rámci své povinnosti dle § 89 odst. 2 a § 3 správního řádu posoudí soulad rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 26. 10. 2017 s právními předpisy v celém rozsahu a jeho správnost v rozsahu námitek uvedených v odvolání, přičemž své závěry řádně a v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu odůvodní.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podle § 152 odst. 1 správního řádu podat rozklad k ministryni pro místní rozvoj, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí podáním učiněným u Ministerstva pro místní rozvoj, Staroměstské nám. 6, 110 15 Praha 1.



*J. Drobny*  
**Mgr. Daniel T y d r y ch**  
**vedoucí oddělení územně a stavebně správního II**  
**v odboru územně a stavebně správním**

### **Rozdělovník:**

#### I. Doručuje se do vlastních rukou:

- 1) Landia Management s.r.o., Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 – Vokovice; IDDS: w69v6hd  
(zástupce žadatele)

#### II. Ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou:

- zveřejněním na úřední desce ministerstva, jako správního orgánu, který toto rozhodnutí doručuje, po dobu 15 dnů (15. dnem po tomto vyvěšení se písemnost považuje za doručenu)

- 2) Ministerstvo pro místní rozvoj - úřední deska

- s interní žádostí o vyvěšení na úřední desce Ministerstva pro místní rozvoj po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění umožňujícího dálkový přístup, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a o vrácení rozhodnutí odboru územně a stavebně správnímu Ministerstva pro místní rozvoj

#### III. Dále obdrží:

- 3) Magistrát hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, 111 21 Praha 1; IDDS: 48ia97h

- s žádostí o vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění umožňujícího dálkový přístup, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a o vrácení rozhodnutí Ministerstvu pro místní rozvoj, odboru územně a stavebně správnímu (zveřejnění na úřední desce magistrátu nemá účinky doručení)

- 4) Úřad městské části Praha 3, Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3; IDDS: eqkbt8g

- s žádostí o vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění umožňujícího dálkový přístup, vyznačení data vyvěšení a sejmutí a o vrácení rozhodnutí Ministerstvu pro místní rozvoj, odboru územně a stavebně správnímu (zveřejnění na úřední desce městské části nemá účinky doručení)

- 5) Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1;  
IDDS: 48ia97h

- s tím, že spis bude zaslán po právní moci rozhodnutí ministryně o podaných rozkladech



IV. Na vědomí:

- 6) Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvková organizace, Vyšehradská 2077/57,  
128 00 Praha 2; IDDS: c2zmahu  
(zástupce hl. m. Prahy)
- 7) KARBEN s.r.o., V zářezu 902/44, 158 00 Praha 58 – Jinonice; IDDS: 3z4e42m
- 8) Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3;  
IDDS: eqkbt8g