

\*MHMPXP2XQC0P\*

Úřad městské části Praha 1  
Odbor výstavby  
Vodičkova 681/18  
115 00 Praha 1

Váš dopis zn.	Č.j. <b>MHMP 1977651/2015</b> Sp. zn. <b>S-MHMP 1171793/2014</b>	Vyřizuje / tel. <b>Mgr. Lenka Dvořáková/ 236 00 4790</b>	Datum <b>18.11.2015</b>
			Počet listů <b>3</b>

### U s n e s e n í

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán příslušný podle ust. § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, podle ust. § 178 odst. 1 a ust. § 80 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle ust. § 80 odst. 4 písm. a) správního řádu

### p ř i k a z u j e

Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby, Vodičkova 681/18, Praha 1, (dále jen stavební úřad) jako věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, **aby ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto příkazu**

**1.zahájil podle § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, řízení o odstranění stavebních úprav** v nebytové jednotce č. 618/101 a ve společných prostorách domu čp. 618 na pozemku parc. č. 739/1 v k.ú. Staré Město, které byly provedeny bez povolení stavebního úřadu, a

**2.zrušil podle § 156 odst. 2 správního řádu nezákonné opatření ze dne 11. 8. 2014 vydané pod sp. zn. S UMCP1/125882/2014/VÝS-Bu-1/618, čj. UMCP1 129206/2014, ve kterém stavební úřad souhlasil s provedením ohlášeného stavebního záměru na „udržovací práce v nebytovém prostoru v 1. NP a 1. PP „pivnice a prodejna potravinářského zboží“ Praha – Staré Město, čp. 618, Dlouhá 14“.**

### Odůvodnění

Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen MHMP) obdržel dne 14.8.2014 žádost Společenství vlastníků jednotek Dlouhá č.p. 618/14, Praha 1 PENZUM, IČ 27151263, Dlouhá 618/14, Praha 1, (dále jen SVJ) k přijetí opatření proti nečinnosti, které se měl dopustit stavební úřad tím, že přes podání a urgence SVJ a bez souhlasu spoluvlastníků a orgánu státní památkové péče ve věci nepovolených stavebních úprav v nebytové jednotce a ve společných prostorách domu, a „svévolně“ demontované části rozvodů otopné soustavy v domě čp. 618 v k.ú. Staré Město, stavební úřad nejednal v souladu s ustanoveními § 134 odst. 4 a § 129

stavebního zákona a ne zahájil řízení o odstranění stavebních úprav, které provedl nájemce nebytových prostor, společnost Morgenstern s.r.o.

MHMP ve výše uvedené věci si vyžádal od stavebního úřadu spisový materiál, který obdržel až po urgencích dne 24.7.2015.

Dle ust. § 80 odst. 1 a 2 správního řádu nadřízený správní orgán učiní z moci úřední opatření proti nečinnosti, nevydá-li správní orgán rozhodnutí ve věci v zákonné lhůtě nebo ne zahájí-li řízení ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.

MHMP z postoupeného správního spisu zjistil MHMP následující skutečnosti:

Budova čp. 618 na pozemku parc. č. 739/1 v k.ú. Staré Město je bytový dům rozdělený prohlášením vlastníka na 28 jednotek (bytových a nebytových), který se nachází v Pražské památkové rezervaci prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, která byla v roce 1992 zařazena do Seznamu světové kulturního dědictví UNESCO. Dle § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko příslušného správního orgánu (v hlavním městě Praze stanovisko odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy).

Kolaudačním rozhodnutím čj. Výst 4488/01-W-1/618 ze dne 23.11.2001 bylo v „I. etapě v části 1. NP domu Praha 1, Staré Město čp. 618, Dlouhá 14, Praha 1, povoleno užívání jako prodejna potravin“ a kolaudačním rozhodnutím čj. Výst. 4761/01-W-1/618 ze dne 21. 1. 2002 v „II. etapě v části 1. NP Praha 1, Staré Město čp. 618, Dlouhá 14, Praha 1, povoleno užívání jako pivnice“ s tím, že v 1. PP je umístěna strojovna VZT s plynovými kotlem Vaillant turbo umístěným ve stávajícím skladu dvorního přístavku.

Nebytová jednotka č. 618/101 je ve vlastnictví hlavního města Prahy, které svěřilo správu této jednotky městské části Praha 1. Městská část Praha 1 na základě nájemní smlouvy - nebytový prostor č. 2012/1264 pronajala nebytovou jednotku společnosti Morgenstern s.r.o., IČ 27566579 k užívání jako prodejny potravin, lahůdek a restauraci. Dle usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR12\_1003 bylo uzavření výše uvedené nájemní smlouvy schváleno s termínem podepsat nájemní smlouvu do 27. 9. 2012. Společnost Morgenstern s.r.o. podle uzavřené plné moci ze dne 14.5. 2013 byla ve správních řízeních podle stavebního zákona a k ostatním činnostem vedoucím k získání stavebního povolení (příp. ohlášení) a „kolaudačního rozhodnutí“, zastupována společností QUADRA PROJECT s.r.o., IČ 26764768, Ing. Martinem Čadkem, Hostinského 8, Praha 5.

MHMP uvádí, že ze sdělení stavebního úřadu sp.zn. S UMCP1/103045/2013/VÝS-Am-1/618 ze dne 19. 7. 2013 založeného ve spise, lze dovodit, že nájemce oznámil stavebnímu úřadu provádění udržovacích prací. Z uvedeného sdělení totiž vyplývá, že stavební úřad informuje stavebníka, že udržovací práce v nebytovém domě nevyžadují dle § 103 stavebního zákona ohlášení ani stavební povolení. Dne 2. 8. 2013 SVJ pro zjevný nesoulad s povoleným rozsahem prací nad rámec oznámených udržovacích prací požádalo stavební úřad o prošetření stavební činnosti v nebytových prostorech domu. Stavební úřad byl ve věci této žádosti nečinný. MHMP uvádí, že spis obsahuje kopii listu ze stavebního deníku, ze kterého vyplývá, že stavební úřad dne 29.1. 2014 „provedl kontrolní prohlídku stavby se zaměřením na úpravu vnitřního rozvodu VZT z rybárny. Tuto úpravu zhotovil nájemce se souhlasem vlastníka nebytového prostoru jako opatření k zabezpečení bezzávadového provozu v souvislosti s havárií VZT v kotelně domu. Úprava dílčí části VZT byla provedena na základě dokumentace, vypracované oprávněnou osobou ....“. MHMP uvádí, že stavební úřad porušil ustanovení § 132 odst. 3, § 134 odst. 5 stavebního zákona, která upravují jak rozsah, tak důvody i průběh kontrolních prohlídek.



Není zřejmé, proč stavební úřad neprovedl kontrolní prohlídku s řádným zápisem, z jakého titulu byla kontrolní prohlídka provedena, když ve sdělení ze dne 19. 7. 2013, jak výše uvedeno, se jedná o udržovací práce, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení. Stavební úřad teprve až 3. 4. 2014 provedl kontrolní prohlídku na místě stavby. Zjištění má naprosto nevypovídající hodnotu. Stavební úřad v úvodu zápisu uvedl, že „*jsou prováděny udržovací práce bez zásahů do nosných konstrukcí na základě vydaných povolení stavebního úřadu podle ověřené projektové dokumentace*“. Jaká vydaná povolení na udržovací práce měl stavební úřad na mysli, není zřejmé, stejně jako není zřejmé, jaké udržovací práce jsou prováděny. Současně zápis obsahuje text, že „*na stavbě budou prováděny pouze takové práce, které nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu*“. Konkrétní zjištění na místě stavby chybí. Nelze tedy posoudit, jaké práce byly skutečně provedeny a zda vyžadovaly povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.

MHMP dále ze spisu zjistil, že na opakované žádosti SVJ na předložení projektu byla SVJ prezentována studie „Tržnice Dlouhá“. Ze studie bylo patrné, že se má zásadním způsobem měnit vnitřní dispozice a způsob využívání nebytových prostor. Dne 28. 4. 2014 proběhlo mimořádné shromáždění SVJ, kde návrh nebyl spoluvlastníky schválen. Od 28. 7. 2014 nájemce nebytových prostor bez souhlasu SVJ, stanoviska odboru památkové péče MHMP a bez stavebního povolení začal rozebírat výlohy a měnit vzhled portálu domu.

Dne 4. 8. 2014 stavebník, společnost Morgenstern, s.r.o., zast. QUADRA PROJECT s.r.o., zast. jednatelem Ing. Martinem Čadkem (dále též stavebník) ohlásil stavebnímu úřadu udržovací práce v nebytovém prostoru „*Pivnice a prodejny potravin*“. Na formuláři předložené ohlášení není řádně vyplněno, není z něho zřejmé, o jaké udržovací práce se jedná, není ani opatřeno podpisem stavebníka a jeho zástupcem. MHMP uvádí, že ohlášení neobsahuje požadavky a náležitosti uvedené v ustanovení § 105 stavebního zákona, v § 18a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

MHMP uvádí, že z neúplného a nedostatečného ohlášení není ani zřejmé, jaká závazná stanoviska byla spolu s ohlášením předložena, pokud byla vůbec doložena. Ve spise se nachází závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP ze dne 17. 1. 2014, čj. S-MHMP 1395897/2013, ze kterého vyplývá, že se jedná o celkovou přestavbu nebytových prostor stávající pizzerie a řeznictví v 1. NP a 1. PP objektu na obchod s potravinářským zbožím nazvaným „Tržnice Dlouhá“. Z odůvodnění dále vyplývá, že přestavba se nedotýká vzhledu budovy, upravuje pouze vnitřní dispozice. Nejedná se tedy o žádné závazné stanovisko vydané k udržovacím pracím. Rovněž odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 1 vydal závazné stanovisko a vyjádření ze dne 24. 3. 2014, čj. ÚMČP1/044481/14/OŽP/Ří, ve kterém se vyjádřil ke stavebním úpravám nebytového prostoru. Ke stavebním úpravám, nikoli k udržovacím pracím, se vyjádřily i další dotčené orgány, Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy ze dne 13. 1. 2014 a Hygienická stanice hl. m. Prahy ze dne 28. 4. 2014.

K tomu MHMP uvádí, že podáním ohlášení není zahájeno správní řízení. Nemá-li ohlášení příslušné náležitosti, nebo je podáno ohlášení na stavbu, jež podléhá řízení o povolení stavby, stavební úřad se ohlášením po věcné stránce nezabývá a nezkoumá, zda lze ohlášenou stavbu provádět a podle § 105 odst. 4 stavebního zákona ohlášení usnesením odloží.

MHMP uvádí, že přestože ohlášení nebylo ohlášením ve smyslu stavebního zákona, vydal stavební úřad stavebníkovi dne 11. 8. 2014 pod sp. zn. S UMCP1/125882/2014/VÝS-Bu-1/618, čj. UMCP1 129206/2014 opatření, ve kterém souhlasil s provedením ohlášeného stavebního záměru na „*udržovací práce v nebytovém prostoru v 1. NP a 1. PP „pivnice a prodejna potravinářského zboží“ Praha – Staré Město, čp. 618, Dlouhá 14*“. V popisu tohoto záměru ve výše citovaném opatření uvedl, že se jedná o *úpravu rozvodů NN, vody a odpadu, úpravu vnitřních rozvodů VZT a vnějších rozvodů ve stávajících trasách, úpravu, odhlučnění a zateplení podhledu prostor 1. NP, opravy vnitřní omítky obkladů a náslapných vrstev podlah a úprava dispozice nebytových prostor*. Z výše uvedeného výčtu je zcela zřejmé, že se nejedná pouze o udržovací práce, ale o stavební úpravy, které podléhají ohlášení dle § 104 odst. 2 stavebního



zákona anebo stavebnímu povolení dle § 108 stavebního zákona. Do udržovacích prací lze tak maximálně zařadit opravy vnitřní omítky obkladů a nášlapných vrstev podlah, pokud dochází k jejich výměně ve stejném rozsahu.

Ze závazného stanoviska odboru památkové péče MHMP ze dne 17. 1. 2014, které bylo podkladem pro vydání opatření ze dne 11. 8. 2014, vyplývá, že předmětem změny stavby je mimo jiné „provedení prostupu stropní konstrukcí do dvorního křídla 4 x 1,2 m pro VZT, výtahových šachet nákladního výtahu s přilehlým polem železobetonového stropu pro zřízení nového schodiště nákladního výtahu s přilehlým polem železobetonového stropu pro zřízení nového schodiště do 1. PPP....“. MHMP uvádí, že z výše uvedeného zcela jasně vyplývá, že k zásahu do nosných konstrukcí došlo, a proto tyto zásahy vyžadují postup podle § 108 stavebního zákona, které upravuje stavební řízení. Podle § 108 odst. 2 stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v § 104 stavebního zákona, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů. Dále MHMP uvádí, že všechna předložená stanoviska a vyjádření dotčených orgánů byla vydána k řízení pro stavební povolení „Tržnice Dlouhá“ – stavební úpravy nebytového prostoru Dlouhá čp. 618/14, Praha 1 – Staré Město“, kterou zpracovali Ing. Jan Kovařík a Ing. Martin Čadek ze společnosti QUADRA PROJECT s.r.o. Tato projektová dokumentace (PD) se ve spise nenachází. Přesto stavební úřad v opatření, ve kterém souhlasil s provedením ohlášeného stavebního záměru, uvedl, že k žádosti byla předložena PD zpracovaná Ing. Martinem Čadkem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT č. 0004936, bez uvedení data zpracování a bližších údajů o PD. Součástí spisu je pouze PD z 12/2013 „Pivnice a prodejna potravin – udržovací práce v nebytovém prostoru“, která nemá náležitosti uvedené v příloze č. 5 dle § 2 dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Navíc se jedná o PD – technologie gastro.

MHMP uvádí, že z výše uvedeného je zřejmé, že souhlas k udržovacím pracím byl vydán bez řádného zjištěného stavu věci.

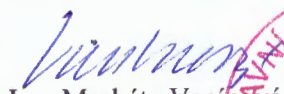
Ze spisu dále vyplývá, že na objektu byly provedeny zásahy do portálu, měněny výklady. SVJ sdělilo stavebnímu úřadu, že dne 28. 7. 2014 začal stavebník rozebírat výlohy a měnit vzhled portálu domu. Tato stavební úprava byla provedena bez vyjádření dotčeného orgánu a bez povolení stavebního úřadu.

MHMP uvádí, že stavební úřad po více než roce nepovolených stavebních pracích, o kterých evidentně musel z kontrolních prohlídek vědět, k žádostem SVJ o nápravu pouze uvedl, že „vyhodnocuje nastalou situaci....“.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad dosud nezahájil řízení o odstranění stavebních úprav, které nebyly povoleny a nezrušil nezákonné opatření ze dne 11. 8. 2014 s ohlášením stavebního záměru, vznikly tedy předpoklady pro postup podle § 80 správního řádu o ochraně před nečinností správního orgánu.

#### Poučení o odvolání

Podle § 80 odst. 6 správního řádu se proti tomuto usnesení nelze odvolat.

  
Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru



**Obdrží:**

1. Úřad městské části Praha 1, odbor výstavby, IDDS: b4eb2my  
sídlo: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město  
**se spisem**

**Na vědomí:**

2. Společenství vlastníků jednotek Dlouhá č.p. 618/14, Praha 1 PENZUM, Dlouhá č.p. 618/14,  
110 00 Praha 1
3. Městská část Praha 1, starosta městské části - Ing. Oldřich Lomecký, IDDS: b4eb2my  
sídlo: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1
4. Morgenstern s.r.o., IDDS: thnp6z  
sídlo: Tibetská č.p. 807/1, 160 00 Praha 6
5. MHMP STR - spis