



AKCA s.r.o., advokátní kancelář

Krajský úřad Zlínského kraje

Odbor ÚP a SŘ
tř. Tomáše Bati 21
761 90 Zlín

prostřednictvím

Městský úřad Kroměříž

Odbor stavebního úřadu a životního prostředí
Velké náměstí 115
767 01 Kroměříž

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Kroměříži dne 13. 3. 2024

Sp. zn.: 02/334/056306/1317/2024/Hol

K rukám: Mgr. Ing. Monika Holíšová

Žadatel: KS Estate s.r.o., IČO 03245811, se sídlem Újezd 450, 118 00 Praha
(dále jen "žadatel")

Odvolatel: Jan Klech, [REDACTED], bytem Havlíčkova 3349, 767 01 Kroměříž
zastoupený Ing. Mgr. Vlastimilem Calabou, advokátem, společníkem AKCA s.r.o.,
advokátní kancelář, IČO: 07382928, se sídlem Havlíčkova 2788/135, 767 01 Kroměříž

Věc: Odvolání proti rozhodnutí – změny stavby před dokončením „Areál zdraví Kroměříž“ na pozemku parc. č. 1113/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1115/1 (orná půda), parc. č. 1115/22, parc. č. 1115/35, parc. č. 1116/1 (orná půda), parc. č. 1116/8 (orná půda), parc. č. 1116/9 (orná půda), parc. č. 1116/10 (orná půda), parc. č. 3270/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž ze dne 11. 2. 2025, č.j. 02/334/056306/1317/2024/Hol



I.

Dne 11. 3. 2024 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, na úřední desce uveřejnil rozhodnutí sp. zn. 02/334/056306/1317/2024/Hol ze dne 11. 3. 2025, týkající se žádosti o vydání společného povolení, žadatele společnosti KS Estate s.r.o., IČO 03245811, se sídlem Újezd 450, 118 00 Praha u projektu „Areál zdraví Kroměříž“ na pozemku parc. č. 1113/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1115/1 (orná půda), parc. č. 1115/22, parc. č. 1115/35, parc. č. 1116/1 (orná půda), parc. č. 1116/8 (orná půda), parc. č. 1116/9 (orná půda), parc. č. 1116/10 (orná půda), parc. č. 3270/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž.

S ohledem na skutečnost, že odvolatel považuje výše uvedené rozhodnutí za nesprávné, řádně neodůvodněné a vydané v rozporu jak se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „SŘ“), ale i zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“), odvolatel tímto podává

odvolání

proti rozhodnutí sp. zn. **02/334/056306/1317/2024/Hol**, ze dne 11. 2. 2025, **a to do všech výroků tohoto rozhodnutí.**

Lhůta pro podání odvolání je pak zachována.

Toto odvolání odvolatel blíže odůvodňuje následovně:

1. Předně účastník řízení napadá absolutní neurčitost vydaného rozhodnutí. Účastník řízení má za to, že je to správní orgán, který by měl při rozhodování postupovat způsobem, jak mu ukládá zákon, když je to právě správní orgán, který by měl být nadán dostatečnou profesionalitou a precizností tak, aby vydaná rozhodnutí byla dostatečně určitá a tedy i přezkoumatelná.
2. Tak jako u jednotlivých oznámení o zahájení řízení i u tohoto napadeného rozhodnutí má účastník řízení za to, že napadené rozhodnutí není dostatečně určité, ba naopak je vnitřně rozporné.
3. Ostatně na str. 2 napadeného rozhodnutí stavební úřad explicitně uvádí, že území dotčené stavbou nepřekročí hranice stavebního pozemku, což je v následujícím odůvodnění zpochybněno vymezením účastníků řízení stavebním úřadem, který uvádí, že při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení podle § 94k stavebního zákona náleží vedle stavebníka vlastníkům pozemků, na nichž má být stavba provedena, obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a dále osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno, přičemž za sousední stavby či pozemky stavební úřad nepovažuje pouze nemovitosti mající s pozemky stavby společnou hranici, ale všechny pozemky v blízkosti stavby, které mohou být potencionálně dotčeny umístěním nebo prováděním stavby.
4. Jedná se o vnitřní rozpor, který nelze překlenout výkladem. Dle názoru odvolatele tento rozpor způsobuje absolutní neurčitost a nepřezkoumatelnost rozhodnutí, neboť na straně jedné stavební úřad uvádí, že vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku, (což však není v odůvodnění rozhodnutí řádně zdůvodněno), když naopak stavební úřad jako účastníky



rozšiřuje okruh osob stanovený zákonem, protože se domnívá, že stavba může mít vliv na širší okruh osob (a tedy označuje více účastníků řízení).

5. Stejně tak považuje odvolatel za naprosto neurčité napadené rozhodnutí, z toho důvodu, že stavba má být dle výroku II.1) „*umístěna v souladu s grafickou přílohou podkladů rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazem a vlivu na okolí zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedících staveb*“, aniž by blíže určil onu „grafickou přílohu podkladů rozhodnutí“ a blíže ji identifikoval datem (vzniku) či jinak.
6. Takové vymezení stavebním úřadem považuje odvolatel za naprosto neurčité, neboť toto vymezení by mělo být součástí rozhodnutí. Dle názoru odvolatele není přípustné, aby bylo ve správním rozhodnutí odkazováno ve výroku na poklady rozhodnutí, které nejsou součástí tohoto rozhodnutí, kdy je dle jeho názoru povinností stavebního úřadu řádně popsat jak má stavba být umístěna a neodkazovat do podkladů pro vydání rozhodnutí, neboť se jedná o neveřejné podklady, které nejsou součástí rozhodnutí.
7. Nadto z čistě jazykového výkladu vyplývá, že většina stavebních objektů uvedených v rozhodnutí – tj. SO 02,03,05,11,12,14,16,17 nebudou realizovány, a SO 13 a 15 budou redukovány, tj. není zřejmé, jaké stavby budou nově umístovány či měněny.
8. Navíc uvádí-li stavební úřad ve výroku II.3., že stavební objekty SO13 a 15 budou realizovány v redukovaném rozsahu, pak je dle názoru povinností stavebního úřadu uvést, v jakém redukovaném rozsahu budou tyto stavby realizovány, neboť výkresů koordinační situace, je v podkladech rozhodnutí více, a i tato podmínka způsobuje absolutní neurčitost vydaného rozhodnutí.
9. To ostatně platí i pro bod III., ve kterém měl stavební úřad stanovit podmínky po provedení stavby, kdy je uvedeno, že stavební úřad stanoví podmínku pro provedení stavby: bod 3 „*ostatní změnou stavby nedotčené podmínky stavebního povolení ze dne 24. 4. 2012, č.j. 02/330/083743/1684/185/2011/Kub zůstávají v platnosti*“ bod 4: „*ostatní změnou stavby nedotčené podmínky stavebního povolení ze dne 23. 11. 2011, č.j.j MěUKM 080982/2011, spis. Zn. MěUKM 068406/2011/03/HOSP/PO zůstávají v platnosti*“, když není zřejmé, které podmínky jsou ony „ostatní“, a vůbec o jaké podmínky se má jednat. Navíc některé části staveb s ohledem na dobu mohly být zkolaudovány, a proto mohly být některé podmínky již zkonsumovány.
10. **S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že napadené rozhodnutí nemůže obstát, neboť není vypracováno řádně a dostatečně určité. Dle názoru odvolatele je vyhotoveno v rozporu se správním řádem a základními zásadami činnosti správního orgánu.**
11. Stejně tak stavební úřad na str. 4 v rámci hodnocení provedeného řízení uvádí, že posoudil předloženou žádost z hledisek dle § 94o odst. 1 stavebního zákona, zejména zda je stavební záměr v souladu se zvláštními právními předpisy a se závaznými stanovisky, případně s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, se závěrem, že na upuštění od záměru nejsou zvláštními zákony vyžadována závazná stanoviska dotčených orgánů, aby dále v textu uvedl, že předložená žádost a podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány, a dále že dotčené orgány v průběhu řízení neuplatnili žádné požadavky na doplnění podkladů či projektové dokumentaci.
12. Odvolatel dále vytýká rozhodnutí, že se stavební úřad dostatečně nevypořádal s námitkami odvolatele, a že v rozhodnutí uvádí zjevné nepravdy.



13. Stavební úřad měl např. přezkoumat předloženou žádost a projednat ji s účastníky řízení. To se však nestalo, neboť ústní projednání nebylo nařízeno, a to i přes to, že k žele účastník řízení podal v dané věci námitky, a ústní projednání navrhoval.
14. Odvolatel má za to, že je povinností stavebního úřadu ústní projednání nařídit, neboť pouze tak může naplnit zákonem stanovené požadavky na jeho rozhodování, zejména základní zásadu správního řízení, a to smírného řešení rozporů. Zároveň se s námitkou a žádostí o nařízení ústního projednání odvolatelem správní orgán vůbec nezabýval, a tuto námitku nechal nevyřešenou.
15. Stejně tak se dle názoru odvolatele stavební úřad dostatečně nevypořádal s jeho námitkou, že žadatel žádal toliko o změnu územního rozhodnutí. Odvolatel disponuje fotodokumentací, ve které je uvedeno, že je žádána toliko změna umístění stavby, když podle stavebníka má změna spočívat ve zrušení objektů SO 02, 03, 05, 11, 12, 14, 15, 16 a 17 (Isic správní orgán rozhoduje i o objektu SO 13, který v žádosti nebyl uveden).
16. Odvolatel má za to, že toto řízení je řízením návrhovým. Postupy správního orgánu by dle názoru odvolatele měly být předvídatelné, a zpětně auditovatelné. Odvolatel má za to, že správní orgán pochybil, když umožnil manipulaci se založenými podklady pro vydání rozhodnutí, kterým je dle názoru i úprava samotného podání, když došlo k zásahu do podkladu pro vydání rozhodnutí. Tato žádost dle názoru odvolatele mohla být toliko doplněna. Pokud bylo požádáno o změnu územního rozhodnutí a poté řešena změna i stavebního povolení, došlo k rozšíření žádosti (návrhu podání) což je v rozporu se správním řádem.
17. Zároveň výše uvedené odůvodnění o „doplnění křížku na základě výzvy“ neobstojí, neboť žádost nemohla být doplněna před oznámením o zahájení řízení (! a to obou, neboť si navzájem oznámení o zahájení konkurují, neboť není uvedeno, že by jedno oznámení nahrazovalo druhé), a tedy správní orgán postupoval v rozporu se zákonem.
18. Odvolatel byl seznámen s jiným návrhem stavebníka, než o kterém správní orgán rozhoduje, a řízení tak trpí vadou, která mohla ovlivnit rozhodnutí.
19. Je to stavebník, který podává žádost, ve které vymezí předmět řízení, nikoli stavební úřad. V případě, že má stavební úřad za to, že požadavek stavebníka není vymezen dostatečně, a vyžaduje další změny, je povinností stavebního úřadu na to stavebníka řádně upozornit, neboť je to právě stavebník, kdo dané řízení vymezuje. Na základě jeho vymezení následně správní orgán řízení zahajuje. Bez toho aniž by stavebník doplnil žádost, pak stavební úřad nemůže rozhodovat, tj. činit předmětem řízení něco, co stavebník nežádal. V žádosti a obou oznámeních o zahájení řízení existuje rozpor, který nebyl opraven (resp. doručen účastníkům řízení).
20. Odkaz na ustanovení § 37 odst. 1 správního řádu neobstojí, neboť obsahem podání byly jiné stavební objekty, než o kterých stavební úřad rozhoduje, k tomu srov. např. SO 13, který není součástí návrhu, a přesto o něm stavební úřad rozhoduje.
21. Co se týká vypořádání s věcnou příslušností, pak odvolatel opakuje, že má za to, že správní orgán, který rozhodnutí vydal, není věcně příslušný.
22. Odůvodnění správního orgánu o jeho věcné příslušnosti dle názoru odvolatele není dostatečné, neboť správní orgán řeší vztah „nového stavebního zákona“ a původního stavebního zákona v posledním účinném znění. Výše uvedenou skutečnost však odvolatel nenapadl.



AKCA s.r.o., advokátní kancelář

23. Odvolatel má za to, že správní orgán špatně vyhodnotil přechodná a závěrečná ustanovení původního stavebního zákona. Původní stavební zákon byl několikrát novelizován, a jedná-li se o změny rozhodnutí z roku 2011 a 2012 je nutné zabývat se věcnou příslušností upravenou v přechodných a závěrečných ustanovení zákona. Týká-li se změna umístění stavby, pak byl a ke změně je věcně příslušný jiný správní orgán.
24. Dle názoru odvolatele se potom správní orgán nevypořádal s námitkou existence dvou konkurujících zahájených řízení, kdy sice námitku odvolatele ocitoval, místo aby věcně uvedl, jaký je mezi jednotlivými oznámeními vztah, a proč nenařídil ve věci ústní projednání, u kterého by mohly být odstraněny všechny vytýkané rozpory, dehonestuje právního zástupce odvolatele, a obviňuje jej z obstrukcí. Tento postup nepovažuje právní zástupce za souladný se základními zásadami správního řízení.
25. Právní zástupce má za to, že to není on, který v řízení způsobuje obstrukce, když na délce řízení se podílí zejména správní orgán, který svými chybami dané řízení prodlužuje, když sám správní orgán připouští, že ani druhé oznámení (které není nazváno jako opravné) obsahuje minimálně chyby v poučení, ke kterým se správní orgán sám přiznává.
26. Správní orgán vůbec nereflexuje skutečnost, že i odvolatel je účastníkem tohoto řízení, ve kterém mu jsou přiznána práva, kterých může řádně využívat. Není obstrukcí, když se odvolatel brání protiprávnímu postupu stavebního úřadu.

VII. Závěrečný návrh

1. S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že vydané rozhodnutí trpí vadami, a proto odvolatel navrhuje, aby Krajský úřad Zlínského kraje napadené rozhodnutí sp. zn. 02/334/056306/1317/2024/Hol ze dne 11. 3. 2025

Z R U Š I L,

a věc vrátil k dalšímu řízení prvostupňovému správnímu orgánu.

Jan Klech, v. z.

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba

advokát, na základě plné moci