

Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení stavebního řádu

Dle rozdělovníku

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
20.08.2025	Mgr. Ing. Aneta Polepilová	KUZL 72363/2025	KUSP 57599/2025 KSÚ-Pol

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále též „odvolací správní orgán“) obdržel odvolání, které podal Jan Klech, Havlíčkova 3349, 767 01 Kroměříž, kterého zastupuje advokát Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, ČAK 17825, IČO 06491588, Havlíčkova 2788/135, 767 01 Kroměříž (dále jen „odvolatel“), proti rozhodnutí Městského úřadu Kroměříž, odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“) vydanému dne 11.02.2025 pod č. j. MeUKM/021633/2025. Tímto rozhodnutím stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení o změně stavby před dokončením posoudil podle ust. § 118 a § 94o zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), žádost o změnu stavby před jejím dokončením a podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, schválil změnu stavby před dokončením pod názvem

"Areál zdraví Kroměříž"

na pozemku parc. č. 1113/9, 1115/1, 1115/22, 1115/35, 1116/1, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 3270/1 v katastrálním území Kroměříž (dále jen "stavba"). Stavebníkem je společnost KS Estate s.r.o., IČO 03245811, Újezd 450, 118 00 Praha (dále jen "stavebník").

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad jako příslušný odvolací správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání a na základě zjištěných skutečností rozhodl podle ust. § 90 odst. 5 správního řádu tak, že

podané odvolání

z a m í t á

a rozhodnutí stavebního úřadu pod č. j. MeUKM/021633/2025 ze dne 11.02.2025

p o t v r z u j e.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

KS Estate s.r.o., IČO 03245811, Újezd 450, 118 00 Praha
Město Kroměříž, Odbor investic, IČO 00287351, Velké náměstí 115, 767 01 Kroměříž
Kaufland Česká republika v.o.s., IČO 25110161, Bělohorská 2428, 169 00 Praha
EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873, 602 00 Brno
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510, 190 00 Praha
Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., IČO 49451871, Kojetínská 3666, 767 01 Kroměříž

Odůvodnění:

Všechny níže uvedené pozemky se nachází v katastrálním území Kroměříž, tedy tato skutečnost nebude již dále zmiňována.

Stavební úřad vydal dne 11.02.2025 pod č. j. MeUKM/021633/2025 rozhodnutí, kterým povolil změnu výše uvedené stavby před dokončením. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal v zákonné lhůtě odvolání, ve kterém uvedl:

- odvolatel na úvod svého odvolání uvedl, že bylo vydáno napadené rozhodnutí, které považuje za nesprávné, řádně neodůvodněné a vydané v rozporu jak se správním řádem, tak i se stavebním zákonem. Předně odvolatel napadl absolutní neurčitost vydaného rozhodnutí. Odvolatel 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. Tak jako u jednotlivých oznámení o zahájení řízení, tak i u tohoto napadeného rozhodnutí má odvolatel za to, že napadené rozhodnutí není dostatečně určité, ba naopak je vnitřně rozporné. 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 vymezení 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. 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 napadeného 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). Stejně tak považuje odvolatel za naprosto neurčité napadené rozhodnutí z toho důvodu, že stavba má být dle napadeného rozhodnutí výrokové části II. v podmínce č. 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. 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. Nadto z čistě jazykového výkladu dle odvolatele vyplývá, že většina stavebních objektů uvedených v napadeném 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 umísťovány či měněny. Navíc uvádí-li stavební úřad v napadeném rozhodnutí ve výrokové části II. v bodě 3., že stavební objekty SO 13 a 15 budou realizovány v redukovaném rozsahu, pak je dle názoru odvolatele 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. To ostatně platí i pro výrokovou část III. napadeného rozhodnutí, ve kterém měl stavební úřad stanovit podmínky pro provedení stavby, kde je uvedeno, že stavební úřad stanoví podmínku pro provedení stavby v bodě 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“*, v bodě 4.: *„ostatní změnou stavby nedotčené podmínky stavebního povolení ze dne 23. 11. 2011, č. 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. S ohledem na výše uvedené má odvolatel za to, že napadené rozhodnutí nemůže obstát, neboť není vypracováno řádně a dostatečně určitě. Dle názoru odvolatele je vyhotoveno v rozporu se správním řádem a základními zásadami činnosti správního orgánu. 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 neuplatnily žádné požadavky na doplnění podkladů či projektové dokumentaci

- odvolatel dále vytýká napadenému rozhodnutí, že se stavební úřad dostatečně nevypořádal s jeho námitkami, a že v napadeném rozhodnutí uvádí zjevné nepravdy. 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 účastník řízení podal v dané věci námitky, a ústní projednání navrhoval. 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 stavební úřad vůbec nezabýval, a tuto námitku nechal nevyřešenou. Stejně tak se dle názoru odvolatele stavební úřad dostatečně nevypořádal s jeho námitkou, že žadatel žádal o změnu územního rozhodnutí. Odvolatel disponuje fotodokumentací, ve které je uvedeno, že je žádána změna umístění stavby, když podle stavebníka má změna spočívat ve zrušení objektů SO 02, 03, 05, 11, 12, 14, 15, 16 a 17 (stavební úřad rozhoduje i o objektu SO 13, který v žádosti nebyl uveden). 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 stavební úřad pochybil, když umožnil manipulaci se založenými podklady pro vydání rozhodnutí, kterým je dle jeho názoru i úprava samotného podání, když došlo k zásahu do podkladu pro vydání rozhodnutí. Tato žádost dle názoru odvolatele mohla být 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. 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 stavební úřad postupoval v rozporu se zákonem. Odvolatel byl seznámen s jiným návrhem stavebníka, než o kterém stavební úřad rozhoduje, a řízení tak trpí vadou, která mohla ovlivnit rozhodnutí. 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 a na základě jeho vymezení následně stavební úřad 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 v obou oznámeních o zahájení řízení existuje rozpor, který nebyl opraven (resp. doručen účastníkům řízení). 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. Co se týká vypořádání s věcnou příslušností, pak odvolatel opakuje, že má za to, že správní orgán, který rozhodnutí vydal, není věcně příslušný. Odůvodnění stavebního úřadu 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. Odvolatel má za to, že stavební úřad 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. Dle názoru odvolatele se potom stavební úřad 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. Stavební úřad dehonestuje právního zástupce odvolatele, a obviňuje jej z obstrukcí. Tento postup nepovažuje právní zástupce za souladný se základními zásadami správního řízení. Právní zástupce má za to, že to není on, který v řízení způsobuje obstrukce, když na délce řízení se podílí zejména stavební úřad, který svými chybami dané řízení prodlužuje, když sám stavební úřad připouští, že ani druhé oznámení (které není nazváno jako opravné) obsahuje minimálně chyby v poučení, ke kterým se stavební úřad sám přiznává. Stavební úřad vůbec nereflektuje skutečnost, že i odvolatel je účastníkem tohoto řízení, ve kterém mu jsou přiznána procesní práva,

kterých může řádně využívat. Není obstrukcí, když se odvolatel brání protiprávnímu postupu stavebního úřadu.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu se svým stanoviskem, ve kterém uvedl:

- stavební úřad pro pořádek podotýká, že odvolatel se na str. 2 v bodě I. odvolání dopustil chyby v psaní, když uvádí, že *dne 11.03.2024* Městský úřad Kroměříž na své úřední desce uveřejnil předmětné rozhodnutí ze dne *11.03.2025*. Ve skutečnosti stavební úřad vydal předmětné rozhodnutí dne *11.02.2025*, na úřední desce bylo rozhodnutí zveřejněno od *13.02.2025* do *03.03.2025*
- v odvolání odvolatel napadá „*absolutní neurčitost vydaného rozhodnutí*“, kterou spatřuje v konkrétních rozporech v textu napadeného rozhodnutí. Odvolatel poukazuje na rozpor v tom, že vymezení území dotčeného vlivy stavby (str. 2 napadeného rozhodnutí) nekoresponduje s okruhem účastníků řízení vymezených na str. 4 napadeného rozhodnutí. Stavební úřad k tomu uvádí, že se nejedná o rozpor, „*který nelze překlenout výkladem, a který způsobuje absolutní neurčitost a nepřezkoumatelnost rozhodnutí*“, jak uvádí odvolatel, nýbrž o dva pojmy s různým významem. Území dotčené vlivy stavby zahrnuje pozemky, na nichž je umístěna stavba, případně jsou ovlivněny např. zásahem požárně nebezpečného prostoru či nějakou služebností se stavbou spojenou, zkrátka se jedná o skutečný vliv stavby. Oproti tomu se okruh účastníků řízení stanoví obvykle šířeji, jelikož se do něj zahrnují nejen vlastníci skutečně dotčených nemovitostí a práv k nim, nýbrž i osoby, které mohou být stavbou dotčeny ve svých věcných právech, jedná se tedy o potenciální myslitelné dotčení věcných práv účastníků řízení. Nejde tedy o rozpor v textu rozhodnutí, ale o nepochopení odvolatele některým pojmem. Odvolatel dále pokládá za nedostatečné vymezení předmětu řízení, jelikož projektová dokumentace je pouze součástí podkladů rozhodnutí, nikoli součástí samotného rozhodnutí. K tomu stavební úřad uvádí, že projektová dokumentace nemůže být součástí rozhodnutí, a ve společném řízení není ani dána zákonná povinnost přikládat k rozhodnutí situační výkres (tato povinnost je stanovena např. pro územní rozhodnutí). Předmět rozhodnutí je v napadeném rozhodnutí dostatečně verbálně vymezen. Jedná se o výčet stavebních objektů povolených staršími rozhodnutími, které nebudou realizovány vůbec, dále o zkrácení trasy dříve povolené silnice a veřejného osvětlení. Pokud by nebylo započato s realizací jiných objektů z původních povolení, postačovalo by k nerealizaci dalších pouhé prohlášení stavebníka, že ustupuje od záměru. V tomto případě však již bylo se stavbou započato, proto stavební úřad projednal stavbu ve společném řízení o změně stavby před dokončením. Odvolatel byl podrobně seznámen s předmětem řízení při svých návštěvách stavebního úřadu k nahlížení do spisu a vše si rovněž nafotil (prostřednictvím svého právního zástupce). V odvolání dále odvolatel uvádí, že napadené rozhodnutí sice obsahuje vymezení staveb, které se nebudou realizovat, případně dojde k redukci jejich rozsahu, z napadeného rozhodnutí však „*není zřejmé, jaké stavby budou nově umístovány či měněny*“. K tomu stavební úřad uvádí, že objekty, od jejichž realizace stavebník upustil jsou jednoznačně určeny, změna rozsahu silnice a venkovního osvětlení je v napadeném rozhodnutí jednoznačně stanovena, a že žádné další stavby nejsou rozhodnutím ani umístovány, ani měněny. Jde jen o redukci rozsahu dříve povoleného souboru staveb, jak plyne z napadeného rozhodnutí i z jeho podkladů. Dále je v odvolání namítána absence rozsahu redukovaných staveb ve výrokové části II. v podmínce č. 3. Stavební úřad k tomu uvádí, že tuto redukci popsal dále v napadeném rozhodnutí ve výrokové části II. v podmínkách č. 4 a 5. V odvolání je také namítáno nedostatečné stanovení podmínek pro provedení změny stavby. K tomu stavební úřad uvádí, že pokládá výrokovou část III. v napadeném rozhodnutí za text dostatečně vyčerpávajícím způsobem popisující předmět řízení, když je uvedeno, že krom vymezených změn zůstávají v platnosti původní povolení, přičemž výše vymezené změny spočívají spíše v nerealizaci části záměru, nikoli v pozitivní realizaci něčeho nového. Stavební úřad nepokládá za účelné stanovit podrobnější podmínky určující, že něco nějakým způsobem nebude provedeno. Rovněž není dle stavebního úřadu účelné opisovat původní pravomocná rozhodnutí, která s výjimkou nyní povolovaných změn zůstávají v platnosti. V odvolání se odvolatel dožaduje zejména toho, aby stavební úřad pro své rozhodnutí vyžadoval závazná stanoviska dotčených orgánů k tomu, že se některé stavby nebudou realizovat, tedy, aby se orgány formálně vyjádřily k něčemu, co není a nebude. Stavební úřad má za to, že by se jednalo o přepjatý formalismus orgánu veřejné moci, který byl Ústavním soudem již dříve opakovaně judikován (namátkou Nález IV. ÚS 1241/12-1 a mnoho dalších) jako nedovolený, označen za absurdní a nezákonné počínání, projev arogance moci a zcela nežádoucí a nepřipustný jev, který veřejnosti neslouží, nýbrž ji zbytečně zatěžuje či šikanuje a vede k porušení čl. 36/1 Listiny základních práv a svobod (právo na spravedlivý proces). Stavební úřad se snaží takových postupů vyvarovat
- následně odvolatel namítal, že se stavební úřad dostatečně nevypořádal s jeho námitkami, a že v napadeném rozhodnutí stavební úřad uvádí zjevné nepravdy. K tomu stavební úřad odkazuje na vypořádání námitek účastníků řízení v odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 5 a 6), a dále, že si není vědom uvedení nepravdivých skutečností v napadeném rozhodnutí. Odvolatel namítá, že stavební úřad

v řízení neprovedl ústní jednání. Odvolatel má za to, že jinak nelze záměr projednat s účastníky řízení. K tomu stavební úřad uvádí, že ústní jednání ve společném řízení není obligatorní a v tomto případě jeho provedení ani nebylo účelné (jde jen o redukci pravomocně povoleného záměru). V odvolání odvolatel namítá, že stavební úřad posoudil žádost podle obsahu a nikoli podle formálního označení, a následně pomohl stavebníkovi žádost doplnit tak, aby odpovídala tomu, co je skutečně požadováno. Záměr stavebníka byl od počátku jasný, byly zde formální nedostatky, které stavebník s pomocí stavebního úřadu odstranil. K tomu stavební úřad odkazuje na odůvodnění rozhodnutí (str. 5). Odvolatel také namítá nedostatek věcné příslušnosti stavebního úřadu. Zde stavební úřad odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí (str. 5).

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval otázkou, zda je podané odvolání odvoláním řádným. Odvolání je řádné tehdy, pokud je podáno v zákonem stanovené lhůtě a k tomu oprávněným subjektem. Dle ust. § 81 odst. 1 správního řádu může účastník proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Dle ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona se na řízení a povolení změny stavby před jejím dokončením vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Dle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno. Odvolatel má vlastnický podíl k p. č. st. 8593 a pozemku parc. č. 1115/41, přičemž tato stavba a pozemek mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být realizována výše uvedená změna stavby před jejím dokončením. Prováděním změny stavby před dokončením může být přímo dotčeno vlastnické právo odvolatele k výše uvedenému pozemku. Z výše uvedeného vyplývá, že odvolatel je účastníkem řízení o změně stavby před jejím dokončením a současně osobou oprávněnou k podání odvolání proti napadenému rozhodnutí. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dní ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Odvolateli bylo napadené rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou, která byla umístěna na úřední desce města Kroměříž od dne 13.02.2025 do dne 03.03.2025. Odvolání bylo podáno dne 13.03.2025, tedy v zákonné patnáctidenní lhůtě. Na základě shora uvedeného odvolací správní orgán uzavírá, že podané odvolání je odvoláním řádným, neboť bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě a k tomu oprávněným subjektem.

Dne 1. ledna 2024, s výjimkami dle ust. § 335 písm. a), b) a c), nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“). S odkazem na výše uvedené části NSZ a ust. § 334a odst. 3 NSZ ve věcech týkajících se záměrů podle tohoto zákona v přechodném období, kterým se rozumí dle odst. 1 tohoto ustanovení období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, se postupuje podle dosavadních právních předpisů s výjimkou věcí týkajících se vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 k tomuto zákonu, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb. **Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 4 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.**

Dle ust. § 332a NSZ se do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 tohoto zákona, nejpozději však do 1. července 2027, postupuje podle prováděcích právních předpisů k provedení § 194 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni předcházejícímu jejich zrušení tímto zákonem. Části prováděcích právních předpisů podle věty první, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

Dle ust. § 330 odst. 1 NSZ řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Dle ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Dle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora podle § 117, společné povolení, opakované stavební povolení nebo dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva podle § 78a anebo územní souhlas u stavebních záměrů podle § 103. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.

Dle ust. § 118 odst. 2 stavebního zákona lze změnu stavby před jejím dokončením povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí. Vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve společném územním a stavebním řízení, ustanovení § 94 se použije přiměřeně; to neplatí, bylo-li vedené společné územní a stavební řízení.

Dle ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona může stavební úřad na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání.

Z předaného správního spisu bylo odvolacím správním orgánem zjištěno, že dne 10.06.2024 podal stavebník žádost o vydání povolení změny stavby před dokončením. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení. Předmětem změny stavby před dokončením je upuštění od části záměru (realizace souboru staveb) umístěného veřejnoprávní smlouvou, která nahrazuje územní rozhodnutí ze dne 01.09.2011 s účinností ode dne 14.09.2011 pod č. j. 02/328/033718/647/22/2011/Kub, a následně povoleného stavebním povolením ze dne 24.04.2012 pod č. j. 02/330/083743/1684/185/2011/Kub a stavebním povolením ze dne 23.11.2011 pod č. j. MěUKM 080982/2011. Stavebník se rozhodl ustoupit od části povoleného záměru, tj. nerealizovat některé stavby z povoleného souboru staveb, a připravit realizaci jiného záměru na území dosud zatíženém pravomocnými povoleními. Konzumace pravomocných povolení již byla zahájena, neboť část povoleného záměru byla realizována, proto stavebník nemohl bez dalšího od původního záměru upustit, nýbrž bylo potřeba změnu projednat v řízení o změně stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona, jak stanoví ustanovení § 116 odst. 6 a § 115 odst. 4 stavebního zákona. Stavebník tedy požádal o změnu stavby před dokončením, která by předmětné území zbavila právního zatížení vydanými povoleními a uvolnila ho tak k dalšímu využití. Stavební úřad vyhodnotil obsah žádosti a dospěl k závěru, že se jedná o změnu stavby před dokončením jak v umístění stavby, tak v povolení stavby, která se projedná ve společném řízení, kde se postupuje přiměřeně podle ust. § 94 stavebního zákona. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 01.07.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 19.07.2024. Dne 25.07.2024 stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před dokončením známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona upustil od ohledání na místě spojeným s ústním jednáním a též od ústního jednání samotného, protože jsou mu dobře známy poměry v území, a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska. Dne 01.08.2024 se dostavil zástupce odvolatele, a nahlížel do spisu a pořídil si kopie ze spisu a dokumentace na vlastní fotoaparát. Dne 26.08.2024 obdržel stavební úřad námítky odvolatele, kde stavebnímu úřadu vytýká nesrozumitelnost oznámení o zahájení řízení. Stavební úřad zjistil, že oznámení zpracoval na vzoru, v němž se počítá jen se změnou územního rozhodnutí. Dle stavebního úřadu zde byl záměr dobře verbálně popsán tak, aby nebylo pochyb o předmětu řízení, chybělo uvedení ustanovení pro změnu ve stavebním řízení, resp. ve společném řízení. Touto vadou trpělo zejména poučení, které tak bylo neúplné, a tedy vadné na úkor práv účastníků řízení. Nedostatek poučení je závažnou vadou řízení, která by mohla vést ke zrušení rozhodnutí v odvolacím řízení. Stavební úřad tedy přistoupil k novému oznámení o zahájení řízení, v němž především doplnil poučení i pro stavební řízení. Zahájení řízení bylo opakovaně oznámeno dne 27.09.2024. Dne 07.10.2024 se na stavební úřad opět dostavil právní zástupce odvolatele k nahlížení do podkladů rozhodnutí a pořídil si kopie příbvyších dokumentů na vlastní fotoaparát. Dne 21.10.2024 stavební úřad obdržel námítky odvolatele, které jsou vypořádány v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Dne 20.11.2024 vydal stavební úřad sdělení, že účastníci řízení se mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí do 5 dnů od doručení sdělení, a že bude následovat rozhodnutí ve věci. Stavební úřad dne 11.02.2025 vydal napadené rozhodnutí.

Odvolací správní orgán uvádí, že předmětná změna stavby před jejím dokončením je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména pak s požadavky v ust. § 111 odst. 1 stavebního zákona a s obecnými požadavky na výstavbu. Dále je změna stavby před dokončením v souladu s požadavky ust. § 111 odst. 2 stavebního zákona, když budoucí účinky užívání stavby v podobě její změny před dokončením nově nezasáhnou více do práv vlastníků sousedních pozemků, včetně staveb na nich umístěných.

Odvolací správní orgán ověřil, že řízení, které vedlo k vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením, probíhalo v souladu s předmětnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Napadené rozhodnutí má obsahové náležitosti dle ust. § 68 správního řádu. Rozhodnutí obsahuje výrokovou část a dostatečné a přezkoumatelné odůvodnění. V odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl stavební úřad dostatečně a srozumitelně důvody výroku, podklady a úvahy, kterými se při hodnocení řídil a stručný popis postupu ve vedeném řízení. Dále se stavební úřad vypořádal s námitkami uplatněnými v průběhu řízení. Stavební úřad v závěru napadeného rozhodnutí v souladu s ust. § 68 odst. 5 správního řádu účastníky řízení řádně poučil o možnosti podat proti napadenému rozhodnutí odvolání s uvedením lhůty, v níž je možno tak učinit a poučením, od kdy se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje a u kterého správního orgánu se odvolání podává.

K žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením byla ze strany stavebníka přiložena projektová dokumentace, která je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Dle ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona obsahuje projektová dokumentace vyznačení navrhovaných změn. Projektová dokumentace stavby byla zpracována Ing. Danielou Slámkovou, ČKAIT 1301895, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby. Stavebníkovi byly stanoveny podmínky pro změny umístění stavby a podmínky pro provedení stavby.

S ohledem na výše uvedené odvolací správní orgán uzavírá, že napadené rozhodnutí a řízení o změně stavby před dokončením nejsou stíženy takovou vadou, která by ve svém důsledku způsobovala nezákonnost nebo věcnou nesprávnost rozhodnutí stavebního úřadu. Posuzovaná změna stavby před dokončením, která je předmětem žádosti stavebníka, je v souladu s právními předpisy, zejména pak se stavebním zákonem, zvláštními právními předpisy a právními předpisy prováděcími.

Odvolací správní orgán nedošel k závěru podle § 90 odst. 1 správního řádu, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, ani nezjistil skutečnost podle § 90 odst. 4 správního řádu, která by odůvodňovala zastavení řízení.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 8593, parc. č. 1115/26, 1115/41, 1115/53, 1115/54, 1115/62, 1115/75, 1115/92, 1115/93, 1116/7, 3296/1, 3791/1, 3791/3,

a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kroměříž č.p. 4430.

Vypořádání s námitkami odvolatele:

- odvolatel namítal absolutní neurčitost napadeného rozhodnutí z následujících důvodů. Odvolatel uvedl, že tvrzení stavebního úřadu, že vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku, je v rozporu s rozšířením okruhu osob stanovený zákonem, když se domnívá, že stavba může mít vliv na širší okruh osob. Dále odvolatel uvedl, že není dostatečně určena „grafická příloha podkladů rozhodnutí“, která je uvedena ve výroku napadeného rozhodnutí. Dle názoru odvolatele není přípustné, aby bylo ve správním rozhodnutí odkazováno ve výroku na podklady 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. Dále dle odvolatele není z napadeného rozhodnutí zřejmé, jaké stavby budou nově umísťovány či měněny. K tomu také uvedl, že stavební objekty SO 13 a 15 budou realizovány v redukováném rozsahu, pak je dle názoru odvolatele povinností stavebního úřadu uvést, v jakém redukováném rozsahu budou tyto stavby realizovány. Dále odvolatel uvedl, že z napadeného rozhodnutí není zřejmé o jaké podmínky se jedná v případě určení ostatních podmínek v bodech 3. a 4 ve III. výrokové části napadeného rozhodnutí. Dále odvolatel poukazuje na tvrzení stavebního úřadu, 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 neuplatnily žádné požadavky na doplnění podkladů či projektové dokumentaci. Odvolací správní orgán k výše uvedeným námitkám uvádí, že se nejedná o rozpor mezi tvrzením stavebního úřadu, že vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku a s rozšířením okruhu osob, na které může mít stavba vliv. Odvolací správní orgán k tomu uvádí, že

stavební úřad správně uvedl, že vliv stavby nepřekročí hranice stavebního pozemku, jelikož stavba zahrnuje pozemky, na kterých je stavba skutečně umístěna a dané tvrzení znamená, že navrhovaná stavba by neměla mít žádné negativní vlivy mimo pozemky, kde se stavba nachází. Stavební úřad v napadeném rozhodnutí dostatečně vymezil pozemky, na kterých se stavba nachází. Stavební úřad správně vymezil okruh účastníků řízení, kdy kromě stavebníka a vlastníků pozemků, kde stavba nachází, a obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn uvedl, že účastníky řízení jsou i osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám, jelikož tyto osoby mohou být případně danou stavbou či jejím prováděním a užíváním přímo dotčeny a mají v rámci řízení svá procesní práva, aby se případně mohly bránit míře daného dotčení. Dále se odvolací správní orgán vyjadřuje k podmínce č. 1 ve II. výrokové části, která je uvedena v napadeném rozhodnutí, kde stavební úřad uvedl, že stavba bude „*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 vazeb a vlivu na okolí zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedících staveb*“. Dle odvolacího správního orgánu je nastavení podmínky umístění stavby s odkazem na grafickou přílohu v podobě katastrálního situačního výkresu v měřítku použité katastrální mapy se zákresem stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby s vyznačením vazeb a vlivů na okolí zcela standardní, neboť odpovídá zákonnému ust. § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb., a současně i příloze č. 1 až 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v posledním znění. Dle ust. § 92 odst. 4 stavebního zákona *po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby*. Z uvedeného plyne, že grafická příloha zůstává součástí dokumentace stavby, jen její ověřená verze je zasílána spolu s pravomocným rozhodnutím, a to pouze žadateli. Vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí tak, jako v nynější věci, je možné v souladu s ust. § 118 odst. 2 stavebního zákona rozhodnout o této změně ve společném územním a stavebním řízení, ustanovení § 94 stavebního zákona upravující změnu případně zrušení územního rozhodnutí se použije přiměřeně

- dále odvolací správní orgán uvádí, že z napadeného rozhodnutí je zřejmé, jakých objektů se změna stavby před dokončením týká, když stavební úřad uvedl, že SO 02, 03, 05, 11, 12, 14, 16, 17 nebudou realizovány vůbec a SO 13 a 15 budou mít redukovaný rozsah oproti tomu, jak byly dříve povoleny, což je blíže specifikováno v podmínce 4. a 5. ve výrokové části II. napadeného rozhodnutí. V těchto podmínkách je uvedeno, že „*SO 13: veřejné osvětlení podél příjezdové komunikace navazující na II. etapu záměru v místě KM 0,16362 ZÚ bude realizováno jen souběžně s realizovaným úsekem komunikace (po bod staničení KM 0,30096 KÚ). Od zbytku rozvodů veřejného osvětlení se upouští, tedy nebude realizováno.*“ Co se týče redukce rozsahu SO 15 – příjezdová komunikace I. Etapa, parkoviště, tak „*příjezdová komunikace navazující na II. etapu záměru v místě KM 0,16362 ZÚ bude realizována až po bod staničení KM 0,30096 KÚ. Od dalšího pokračování komunikace včetně jejího příslušenství se upouští, nebude tedy realizováno. Parkoviště (celkem 50 parkovacích stání) podél původně navržené komunikace nebudou realizována. Prstenec rondelu s ostrůvky nebude realizován. Napojení na komunikaci parc. č. 1115/22 nebude realizováno.*“ Dále se redukcí rozsahu SO 15 detailně zabývá projektová dokumentace, ze které se lze dozvědět, v čem redukce tohoto stavebního objektu spočívá. Odvolací správní orgán opakovaně uvádí, že v rámci nyní projednávané změny stavby před jejím dokončením dojde buď k úplnému upuštění od provedení konkrétního stavebního objektu či o redukci rozsahu daného stavebního objektu, nikoliv o novou stavbu, která bude nově umístěována či měněna. Dále se odvolací správní orgán zabýval údajnou neurčitostí podmínky 3. a 4., tedy podmínek pro provedení stavby, které jsou uvedeny ve výrokové části III., kde stavební úřad uvedl, že podmínky pro provedení stavby stanovené ve stavebních povolení, dle kterých byly jednotlivé stavební objekty původně povoleny, zůstávají v platnosti, pokud nejsou dotčeny danou změnou stavby před dokončením. Odvolací správní orgán k tomu dodává, že z daného popisu je zřejmé, že se jedná o podmínky, které byly stanovené stavebním povolením ze dne 24.04.2012 pod č. j. 02/330/083743/1684/185/2011/Kub a stavebním povolením ze dne 23.11.2011 pod č. j. MěUKM 080982/2011, které tedy nejsou dotčeny změnou stavby před dokončením. Změnou stavby se původní rozhodnutí, jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení, neruší. Rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající ve změně umístění a povolení projednané ve společném řízení fakticky koriguje rozsah umístění a povoleného záměru s tím, že podmínky původních povolení zůstávají zachovány, pokud tedy nejsou dotčeny změnou stavby před dokončením, např. se týkají objektů, které nebudou realizovány. Takto vymezená korekce podmínek pro umístění a povolení záměru zachovává prostor pro dodržení všech podmínek stanovených k ochraně veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které uplatnily v územním i stavebním řízení svá závazná stanoviska. Odvolací správní orgán shledal tento postup stavebního úřadu v souladu se zákonem se zachování přehlednosti a srozumitelnosti napadeného rozhodnutí. Snaha o přepis podmínek ve vztahu k objektům záměru, které zůstanou zachovány, v rozhodnutí

o změně stavby před dokončením tak, jak požaduje odvolatel, by naopak mohla vyvolat zbytečná pochybení

- odvolací správní orgán k možnému rozporu se správním řádem, stavebním zákonem a základními zásadami činnosti správního orgánu uvádí, že odvolatel neuvedl, s jakým konkrétním ustanovením správního řádu, stavebního zákona či s jakou základní zásadou činnosti správního orgánu spatřuje případný rozpor. K námitce, že stavební úřad nejdříve v napadeném rozhodnutí uvedl, že na upuštění od záměru nejsou zvláštními zákony vyžadována závazná stanoviska dotčených orgánů, a později v tomto rozhodnutí uvedl, že předložená žádost a podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány, a dále že dotčené orgány v průběhu řízení neuplatnily žádné požadavky na doplnění podkladů či projektové dokumentaci, odvolací správní orgán vysvětluje, že stavební úřady vytváří svá rozhodnutí v agendových informačních systémech, které disponují více či méně strukturalizovanými a interaktivními vzory, které jsou využívány k tvorbě jednotlivých rozhodnutí. Při použití těchto vzorů je však třeba pečlivě kontrolovat, které z přednastavených textů je možno využít a které je naopak třeba z rozhodnutí vypustit. Z tohoto důvodu je výše uvedená část odůvodnění napadeného rozhodnutí skutečně vzájemně rozporná, což však v konečném důsledku nezpůsobilo nezákonnost tohoto rozhodnutí, neboť z odůvodnění napadeného rozhodnutí je zcela nepochybně zřejmé, že pro předmětnou změnu stavby před dokončením nebylo třeba nových závazných stanovisek dotčených orgánů, neboť veřejné zájmy jsou v případě záměru dostatečně chráněny na základě původních závazných stanovisek. Odvolací správní orgán tedy k možné absolutní neurčitosti napadeného rozhodnutí uvádí, že napadené rozhodnutí je dostatečně srozumitelné a určité, zejména s ohledem na to, že daná změna stavby před dokončením obsahuje buď redukci rozsahu některých stavebních objektů či jejich úplné zrušení. Z daného rozhodnutí je jasné patrné, čeho se týká a taktéž splňuje obsahové náležitosti dle ust. § 68 správního řádu
- odvolatel také namítal, že se stavební úřad nedostatečně vypořádal s jeho námitkami: nenařizené ústní projednání s účastníky řízení, doplnění žádosti po podání žádosti, věcná příslušnost stavebního úřadu, existence dvou oznámení o zahájení řízení. Odvolací správní orgán ověřil, že stavební úřad se dostatečně zabýval námitkami, které v průběhu řízení byly podány. Stavební úřad vydal dne 27.09.2024 prostřednictvím veřejné vyhlášky oznámení o zahájení společného řízení, ve kterém bylo uvedeno, že mohou uplatnit účastníci řízení své námitky a veřejnost připomínky do 15 dnů od doručení tohoto oznámení, dne 21.10.2024 obdržel stavební úřad námitky odvolatele. Odvolací správní orgán k námitce týkající se ústního projednání s účastníky řízení, které dle odvolatele mělo být nařízeno, uvádí, že v již výše zmíněném oznámení o zahájení společného řízení bylo uvedeno, že stavební úřad oznamuje zahájení společného řízení o změně stavby před dokončením podle ust. § 118 odst. 2 ve spojení s ust. § 94m odst. 1, ve kterém upouští od ústního jednání. Odvolací správní orgán k tomu dodává, že dle ust. § 94m odst. 3 může stavební úřad od ohledání na místě, případně i od ústního jednání, upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Stavební úřad tak vyhodnotil, že provedení ústního jednání by to v tomto případě nebylo účelné, jelikož jde pouze o redukci již povoleného záměru. Odvolací správní orgán připomíná, že provedení ústního jednání není obligatorní a stavební úřad není povinen ústní projednání nařídit, což dostatečně vysvětlil v rámci oznámení o zahájení řízení. Pokud účastníci řízení měli námitky k dané změně stavby před užíváním, mohli uplatnit tyto námitky v rámci výzvy k uplatnění námitek, která byla obsažena v oznámení o zahájení společného řízení. K další námitce, která se týkala doplnění žádosti po podání žádosti, odvolací správní orgán uvádí, že stavebník původně podle křížku v žádosti formálně žádal pouze o změnu stavby před dokončením v územním řízení, kdy z podané žádosti bylo jasné patrné, o co přesně stavebník žádá. Stavební úřad zjistil, že uvedená změna stavby před dokončením je požadována i u staveb, pro které bylo v minulosti již vydáno stavební povolení, a je tedy potřeba již výše zmíněnou stavbu projednat v rámci společného řízení, což také odůvodnil v napadeném rozhodnutí na str. 5. Odvolací správní orgán tedy uvádí, že stavební úřad postupoval v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, zejména zásadou poučovací dle ust. § 4 odst. 2 správního řádu, dle kterého *správní orgán v souvislosti se svým úkonem poskytne dotčené osobě přiměřené poučení o jejích právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné*. Odvolací správní orgán s ohledem na posuzovaný případ má za to, že stavební úřad má být žadateli ve smyslu základních zásad činnosti správních orgánů nápomocen v řešení situace týkající se doplnění žádosti, konkrétně zda se jedná v žádosti o změnu umístění stavby či změnu stavebního povolení. To samé platí i pro případné doplnění jakých objektů se změna týká. Odvolací správní orgán zde připomíná, že v oznámení o zahájení řízení bylo uvedeno, že se zahajuje společné řízení o změně stavby před dokončením, kdy stavba obsahuje SO 02, 03, 05, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17. K námitce odvolatele týkající se dvojího oznámení zahájení řízení o změně stavby před dokončením odvolací správní orgán odkazuje na výše uvedené vyjádření stavebního úřadu k této odvolací námitce s tím, že tento procesní postup stavebního úřadu byl vyvolán chybou v písemném vyhotovení prvního oznámení o zahájení správního řízení s tím, že stavební úřad spíše, než aby nepřehledným způsobem opravil chybu prostřednictvím ust. § 70 správního řádu, zahájení

řízení opakovaně oznámil již v korigované verzi. Odvolací správní orgán neshledal, že by tento postup zkrátil odvolatele a ostatní účastníky řízení na jejich procesních právech, což ostatně ani odvolatel v tomto důsledku nenamítal. K odvolací námitce týkající nedovoleného rozšíření žádosti odvolací správní orgán usoudil, že odvolatel zřejmě namítá nedodržení ust. § 45 odst. 4 správního řádu s tím, že žádostí o změnu stavby před dokončením mělo být dle jeho názoru změněno pouze územní rozhodnutí a poté byla žádost nedovoleně rozšířena i o změnu stavebních povolení. Odvolací správní orgán korekci žádosti o změnu stavby před dokončením a její doplnění s konkrétně vymezeným předmětem jako její nedovolené rozšíření nevnímá

- k odvolací námitce, že stavební úřad není věcně příslušný k vedení tohoto řízení a rozhodnutí v dané věci, odvolací správní orgán uvádí, že stavební úřad je příslušný dle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NSZ"), ve spojení s § 330 odst. 3 věta první NSZ. Odvolatel uvedl, že jedná-li se o změny rozhodnutí z roku 2011 a 2012 je nutné zabývat se věcnou příslušností upravenou v přechodných a závěrečných ustanovení stavebního zákona nikoliv NSZ. Odvolací správní orgán opakuje vyjádření stavebního úřadu k této námitce ze str. 5 napadeného rozhodnutí, že předmětem řízení není změna dříve vydaných rozhodnutí, nýbrž změna již dříve povolené stavby před jejím dokončením a věcná příslušnost stavebního úřadu je nyní dána dle NSZ
- odvolací správní na závěr uvádí, že napadené rozhodnutí není zatíženo takovou vadou, která by ve svém důsledku způsobovala nezákonnost nebo věcnou nesprávnost rozhodnutí stavebního úřadu. Odvolací správní orgán konstatuje, že námitky odvolatele směřovaly spíše proti procesní stránce řízení či napadeného rozhodnutí, a týkaly se nepochopení některých pojmů, než proti samotnému předmětu řízení o změně stavby před dokončením. Odvolací správní orgán opakovaně konstatuje, že postupem stavebního úřadu v předmětném řízení nebyla krácena procesní práva odvolatele, alespoň ne v takové intenzitě, která by zakládala nezákonnost odvolání napadeného rozhodnutí s odkazem na ust. § 89 odst. 2 správního řádu, z jehož věty třetí před středníkem plyne, že se k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Mgr. Ing. Aneta Polepilová

referent oddělení stavebního řádu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu 15 dnů, a to zároveň způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: 20.08.2025

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obdrží:

Městský úřad Kroměříž, k vyvěšení a podání zprávy odvolacímu správnímu orgánu o datu vyvěšení a sejmutí rozhodnutí a o zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup

KS Estate s.r.o., IDDS: 57wmfq9

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

Kaufland Česká republika v.o.s., IDDS: 8hvyjy8

Město Kroměříž, IDDS: bg2bfur

Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s., IDDS: uk9gx2j

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, IDDS: cwaiezu

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

st. p. 8593, parc. č. 1115/26, 1115/41, 1115/53, 1115/54, 1115/62, 1115/75, 1115/92, 1115/93, 1116/7, 3296/1, 3791/1, 3791/3 v katastrálním území Kroměříž,

a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Kroměříž č.p. 4430.

Na vědomí:

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, IDDS: bg2bfur