

**Krajský úřad Olomouckého kraje**  
**Odbor strategického rozvoje kraje**  
**Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc**

Č. j.: KUOK 31543/2022

V Olomouci dne 19. března 2022

Spis. zn.: KÚOK/126670/2021/OSR/856

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Martin Veselý

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Hana Mazurová

Počet listů: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

## USNESENÍ

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), podle ust. § 96 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), jakožto správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 178 odst. 2 správního řádu,

### z a h a j u j e p ř e z k u m n é ř í z e n í

ve věci rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Kostelec na Hané (dále jen „Stavební úřad MěÚ“) č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021, kterým byla dodatečně povolena stavba, označená jako „*Rodinný dům a stavba v zahradě rodinného domu*“, umístěná na pozemku parc.č. 469/2 v k.ú. Kostelec na Hané (dále též jen „Stavba“, nebo „Záměr“), jelikož po předběžném posouzení došel k závěru, že lze mít důvodně za to, že toto rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

#### Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

- Dagmar Macháčková, naroz. dne 12. 5. 1971, bytem sídl. Svobody 3556/57, 796 01 Prostějov (dále též jen „Žadatelka“, nebo „Stavebnice“).

### O d ů v o d n ě n í

U Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), byl dne 20. 12. 2021 podán prostřednictvím Pavla Vrchy, zmocněnce Karin Vrchové, bytem Kašíkova 205/3, 682 01 Vyškov (dále též jen „Podatelka“), podnět k provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021 (dále též jen „Rozhodnutí“), kterým byl povolen předmětný Záměr. Podání Podatelky je značně rozsáhlé (8 stran). Podatelka má za to, že Rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ je nezákonné, a proto Odboru SR KÚOK navrhuje, aby bylo v přezkumném řízení zrušeno. Současně žádá, aby byl ve smyslu ust. § 131 odst. 4 správního řádu pověřen jiný stavební úřad k novému projednání věci, neboť dosavadní průběh prokázal, že Stavební úřad MěÚ není objektivně schopen v dané věci rozhodnout zákonným způsobem.

Podatelka zejména uvádí, že předmětným rozhodnutím byla mimo jiné dodatečně povolena stavba „zahradního domku“, aniž by ve výrokové části i v odůvodnění rozhodnutí Stavební úřad MěÚ zohlednil, že k datu rozhodnutí „zahradní domek“ byl již postaven, přičemž tímto dodatečným rozhodnutím byla povolena jeho zásadní přestavba, a to v takovém objemovém rozsahu, že ve skutečnosti se již jedná o rodinný dům.

V souvislosti s dodatečně povoleným zahradním domkem Podatelka uvádí, že Stavební úřad MěÚ jí při ústním jednání sdělil, že zahradní domek má mít rovnou střechu. Proto nepovažovala rozhodnutí o dodatečném povolení stavby za rozhodnutí, kterým by mělo dojít k výrazné přestavbě stávajícího zahradního domku a to de facto ve stavbu objemově se rovnající rodinnému domu. Podatelka odkazuje na rozměry zahradního domku, uvedené v napadeném rozhodnutí a připomíná, že dle ust. § 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“), se stavbou pro rodinnou rekreaci rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k tomuto účelu určena. Podle ust. § 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), se jako rekreační chata ocení stavba s obestavěným prostorem 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>. Již z této připomenuté právní úpravy je tedy dle Podatelky zřejmé, že Stavebním úřadem MěÚ dodatečně povolený zahradní domek má v podstatě charakter rodinného domu, což samo o sobě svědčí o nezákonnosti napadeného rozhodnutí, neboť nelze dodatečně povolit stavbu rekreačního objektu, který ve skutečnosti má parametry rodinného domu, a to v situaci, kdy na témže pozemku již jeden rodinný dům stojí.

Podatelka se dále domnívá, že rámci institutu dodatečného schválení stavby nelze povolovat stavbu jinou, než kterou stavební úřad ke dni vydání rozhodnutí „dodatečně“ povoluje, protože jinak by byl obcházen zákon. Podle Podatelky je nezákonné, pokud probíhá proces k dodatečnému povolení stávající stavby, která dosud nebyla rozhodnutím stavebního úřadu povolena, ač před jeho faktickou výstavbou *de lege lata* povolena být měla, a ve výsledku je pak rozhodováno a rozhodnuto o zcela jiné stavbě, tj. o stavbě, která je objemově zcela jiná, než ta, kterou v řízení o dodatečném povolení stavební úřad – jako dosud nepovolenou - posuzoval.

O nezákonnosti napadeného rozhodnutí svědčí dle Podatelky rovněž to, že má-li dle něj dojít k výstavbě „zahradního domku“ v daném objemu a na ploše takřka 109 m<sup>2</sup>, mělo by být v rozhodnutí též právně relevantním způsobem rozhodnuto o prováděné částečné demolici stávajícího „zahradního domku“, a to v části týkající se jeho stávajících šikmých střech (včetně zděných štítů), která bude mít dle napadeného Rozhodnutí ve výsledku pultovou střechu a navazovat na nově vystavěnou stavbu. Dle Podatelky její zmocněnec při nahlédnutí do spisu zjistil, že jeho součástí není dokumentace, která by zohledňovala částečnou demolici stávajícího „zahradního domku“ na pozemku parc.č. 469/2 v k.ú. Kostelec na Hané (vzhledem k tomu, že všechny nemovitosti, o nichž bude dále pojednáváno, se nachází v tomtéž katastrálním území, nebude již v dalším textu katastrální území uváděno). Na Stavebním úřadě dle Podatelky *nebyli schopni* jejímu zmocněnci vysvětlit, proč není ve výroku napadeného rozhodnutí uvedeno, že je třeba nejprve provést demoliční práce na stávajícím „zahradním domku“, aby bylo možné realizovat stavbu dle projektové dokumentace. V této souvislosti Podatelka odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle které musí mít rozhodnutí o dodatečném povolení stavby stejné obsahové náležitosti jako stavební povolení. Protože tomu tak v daném případě není, nastal exces. V napadeném rozhodnutí nejsou dle Podatelky řešeny otázky zranění nebo

usmrcení osoby při provádění demoličních prací, nakládání s odpadem a bezpečnost ve vztahu k sousedním pozemkům.

Rovněž projektová dokumentace je dle Podatelky zpracována tak, jako by se mělo stavět „na zelené louce“, což však není pravda a projektant tak *fatálně porušil standardy postupu projektanta*. Podatelka má za to, že projektová dokumentace předložená k žádosti o dodatečné povolení stavby je nedostatečná a neměla se vůbec stát podkladem pro napadené Rozhodnutí, které je i z tohoto důvodu nezákonné.

Nová stavba „zahradního domku“ má stavebně technicky absorbovat stávající „zahradní domek“, čímž de facto vznikne rodinný dům. S přihlédnutím k již postavenému bungalovu by tedy měly stát dva rodinné domy na jednom malém pozemku, čímž by bylo dle Podatelky dokonáno obcházení platné právní úpravy, která neumožňuje realizovat stavbu dvou rodinných domů na tak úzkém a malém pozemku, jako v daném případě. Pokud nedojde k nápravě v rámci přezkumného řízení, bude to mít negativní dopad na sousední pozemky, které budou *doslova „utlačovány“ agresivní výstavbou* Záměru Stavebnice.

Podatelka namítá, že neměla možnost vyjádřit se k záměru částečné demolice stávajícího „zahradního domku“ a ke vzájemnému propojení zbytku této stavby s rozestavěnou stavbou „zahradního domku“, čímž byla krácena na svých procesních právech, resp. možnosti v řízení skutkově a právně v této významné okolnosti argumentovat.

Podatelka se také pozastavuje nad tím, jak může nový „zahradní domek“, který je svým provedením de facto rodinným domem, *jako „hřmotný“, výškově vyčnívající a celkově v daném místě extrémně nesourodý stavebně-technický „spletenec“ staveb*, naplňovat požadavky Územního plánu města Kostelec na Hané. Ten mimo jiné stanoví, že nové rekreační stavby musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby daného využití a za nepřípustné považuje stavby, které snižují kvalitu prostředí. Podatelka v této souvislosti odkazuje na námitku dalšího účastníka daného řízení, že „nepovolené stavby...podstatně snižují cenu sousedních pozemků a znehodnocují sousední nemovitosti...způsobem provedení a svojí nadměrnou velikostí tak ruší ráz ostatních sousedících pozemků, které jsou využívány jako zahrady k pěstování ovoce a zeleniny, případně k rekreaci.“ a této námitce přisvědčuje. Pokud dle Podatelky nedojde k úpravě Záměru takovým způsobem, že bude v souladu s právními předpisy a Územním plánem Kostelec na Hané, bude to pro ni znamenat konec úvah o možnosti využití jejího pozemku pro výstavbu malého rodinného domu s využitím pozemku k rekreaci, pěstování ovoce, zeleniny či chovu drobného hospodářského zvířectva, jak je dosud v této lokalitě běžné. Povolený Záměr, sestávající z objemově výrazných staveb, *v podstatě agresivně vytěsňuje faktickou možnost smysluplného využívání* sousedních pozemků k bydlení či rekreaci. Současně bude docházet k silnému imisnímu obtěžování z terasy „zahradního domku“ (zřejmě myšleno pohledem). Podatelka má za to, že v důsledku toho se podstatně snižuje cena pozemků, sousedících se Záměrem.

Podatelka dochází k závěru, že počáteční agresivní výstavba bez patřičného povolení staveb ze strany Stavebního úřadu MěÚ se v konečném důsledku Stavebnici „vyplatila“ a přinesla „kýžené ovoce“, protože její pozemek je agresivně zastavěn z obou stran de facto dvěma rodinnými domy, mezi nimiž dominuje v rozhodování Stavebním úřadem MěÚ již tradičně opomíjený objemný bazén. Dle názoru Podatelky Stavebnice usiluje, resp. fakticky toho již dosáhla, o realizaci dvou staveb pro trvalé bydlení Stavebnice a její dcery s rodinou.

Z výše uvedených důvodů Podatelka Odbor SR KÚOK žádá, aby při posuzování relevantnosti jejího podnětu z hlediska toho, zda přistoupí, či nikoliv k zahájení přezkumného řízení v této správní věci, pečlivě zohlednil soukromý zájem Stavebnice (v podstatě usilující,

aby zde vytvořila trvalá bydlení pro sebe a rodinu své dcery) s veřejným zájmem, který by podle jejího názoru měl být v tomto případě upřednostněn. Přitom odkazuje na komentář ke správnímu řádu, podle kterého „*dojde-li správní orgán k závěru, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, musí hodnotit, zda újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, je ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu. U nezákonného rozhodnutí by tedy měl být upřednostněn veřejný zájem a ochrana subjektivních práv jiných účastníků řízení před právy nabytými v dobré víře, neboť pouze zjevný nepoměr mezi těmito chráněnými hodnotami dovoluje přiklonit se k ochraně práv nabytých v dobré víře nezákonným rozhodnutím*“ (in L. Jemelka, K. Pondělíčková, D. Bohadlo: Správní řád, Komentář, 6. vydání, C. H. Beck, Praha 2019, s. 26-27).

Podatelka v neposlední řadě poukázala na to, že v „zahradním domku“ se již plnohodnotně bydlí a že Záměr je umístěn v rozporu právními předpisy na zemědělské půdě, nikoli na stavebních pozemcích.

Odbor SR KÚOK si k prošetření důvodnosti podání vyžádal u Stavebního úřadu MěÚ příslušný správní spis, který obdržel dne 21. 2. 2022. Z předloženého spisového materiálu Stavebního úřadu MěÚ byly zjištěny následující rozhodné skutečnosti.

Stavebnice podala dne 28. 5. 2020 u Stavebního úřadu MěÚ žádost o dodatečné povolení Záměru. Stavební úřad MěÚ poté přípisem ze dne 8. 6. 2020 oznámil známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení o dodatečném povolení Záměru a k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Z ústního jednání, které se konalo dne 10. 7. 2020, byl sepsán protokol. Následně Stavební úřad MěÚ vydal rozhodnutí č.j. KoNH 3396/2020, ze dne 16. 9. 2020, kterým Záměr dodatečně povolil. Do takto vydaného rozhodnutí podala Karin Vrchová odvolání ze dne 18. 9. 2020, které bylo dne 2. 10. 2020 vzato zpět. Dne 13. 10. 2020 podala do rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 16. 9. 2020 odvolání Eliška Dokoupilová. Na výzvu Stavebního úřadu MěÚ k vyjádření se k podanému odvolání, reagovala Stavebnice podáním ze dne 29. 10. 2020, učiněným u Stavebního úřadu MěÚ téhož dne. Dne 8. 2. 2021 (tj. po více jak třech měsících) se na Stavební úřad MěÚ dostavil zmocněnec Stavebnice, který do protokolu uvedl, že souhlasí se zrušením odvoláním napadeného rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 16. 9. 2020. Následně Stavební úřad MěÚ vydal rozhodnutí č.j. KoNH 759/2021, ze dne 15. 2. 2021, kterým si své rozhodnutí ze dne 16. 9. 2020 dle ust. § 87 zrušil. Poté Stavební úřad MěÚ oznámil známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům nové projednání žádosti o dodatečné povolení Záměru a k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Z ústního jednání, které se konalo dne 15. 4. 2021, byl sepsán protokol. Následně Stavební úřad MěÚ vydal podnětem napadené rozhodnutí ze dne 23. 4. 2021, kterým Záměr dodatečně povolil.

Odbor SR KÚOK dospěl po předběžném posouzení věci k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 23. 4. 2021 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Dle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení.

Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Dle ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že (a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, (b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje a (c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Z citovaných ustanovení vyplývá řada podmínek, které musí být splněny pro to, aby mohla být stavba dodatečně povolena. Především ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona ve třech písmenech stanovuje čtyři podmínky, které musí být pro dodatečné povolení kumulativně splněny. Dvě podmínky obsažené pod písmenem c) totiž musejí být taktéž splněny zároveň. Stavba musí být v souladu jak s veřejným zájmem, tak s obecnými požadavky na výstavbu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 58/2013 – 35; všechna zde citovaná rozhodnutí jsou dostupná na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). Tento výčet ovšem nelze považovat za vyčerpávající a dostatečný, neboť jak vyplývá z ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona, při dodatečném povolování musí být zkoumány také standardní zákonné podmínky pro povolení stavby. Nelze připustit, aby stavebníkovi, který postavil stavbu bez řádného povolení a obešel tím svou zákonnou povinnost mu stanovenou, byl v lepším postavení, nežli stavebník, který by dle stavebního zákona postupoval. Zákon z toho důvodu odkazuje mimo jiné na § 90 stavebního zákona, který stanoví jednotlivá kritéria posuzování záměru žadatele.

Dle ust. § 90 písm. a) stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Obecnými požadavky na využívání jsou specifikovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“).

Dle ust. § 21 odst. 5 vyhlášky OPVÚ platí, že na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.

Dle ust. § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky OPVÚ se pro účely této vyhlášky rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá

požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Dle ust. § 2 písm. b) vyhlášky OPVÚ se pro účely této vyhlášky rozumí stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Z výrokové části Rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ vyplývá, že dodatečně povolený Záměr tvoří dvě stavby: SO 01 - rodinný dům (dále jen „Rodinný dům“) a SO 02 - zahradní domek (dále jen „Zahradní domek“). Rodinný dům, o zastavěné ploše 113,6 m<sup>2</sup>, a jednom nadzemním podlaží, má sloužit k bydlení. Zahradní domek, o zastavěné ploše 108,9 m<sup>2</sup> a dvou nadzemních podlažích má sloužit k rekreaci obyvatel rodinného domu a má být využíván celoročně.

Stavební úřad MěÚ v odůvodnění Rozhodnutí uvedl, že „Z projektové dokumentace a vyjádření žadatelky Dagmar Macháčové vyplývá, že společenská a návštěvní funkce by měla být ve značné míře vyčleněna z objektu rodinného domu, aby bylo zachováno maximální soukromí osob žijících v rodinném domě. Z tohoto důvodu byla navržena stavba zahradního domku, který má sloužit k relaxaci obyvatel rodinného domu a setkávání s přáteli a dalšími rodinnými příslušníky. V I. NP objektu je navržený propojený společenský prostor, který obsahuje kuchyňský kout jídelním koutem a pokoj. Dále je v přízemí navržena relaxační místnost obsahující Whirpool a sociální zázemí. Společenská část I. NP bude využívána k relaxaci a odpočinku po použití Whirpool, k posezení, k přípravě pohoštění apod. Ve II. NP jsou navrženy 2 pokoje, které budou sloužit jako pokoje k přespávání případných návštěv a rodinných příslušníků.“. Na základě těchto skutečností dospěl Stavební úřad MěÚ k závěru, že „stavba zahradního domku souvisí s bydlením a bude doplňovat určité společenské a relaxační funkce, které si majitelka nemovitosti přála vyčlenit z vlastní stavby rodinného domu z důvodu zachování maximálního soukromí v rodinném domě“ a že „stavba zahradního domku plní doplňkovou funkci ke stavbě rodinného domu“ a lze ji tak v souladu s ust. § 21 odst. 5 vyhlášky OPVÚ umístit na pozemku Rodinného domu.

S výše uvedeným konstatováním Stavebního úřadu MěÚ v odůvodnění Rozhodnutí a jeho závěrem však Odbor SR KÚOK nemůže souhlasit. Zejména proto, že citovaná část odůvodnění Rozhodnutí nemá oporu ve spise, neboť vyjádření Stavebnice, na které Stavební úřad MěÚ odkazuje, není uloženo v předloženém spise. I kdyby však vyjádření Stavebnice k navrhovanému užívání zahradního domku ve spise uloženo bylo, nemůže samo o sobě změnit obsah žádosti o dodatečné povolení Záměru ani obsah projektové dokumentace. V řízení o žádosti, kterým řízení o dodatečném povolení stavby je, je totiž správní orgán vázán v souladu se zásadou dispozice obsahem žádosti. Pokud by mělo v průběhu řízení dojít k úpravě jeho předmětu, musela by být upravena žádost a o takové změně by museli být účastníci uvědomeni a musela by jim být dána možnost se k takové skutečnosti vyjádřit, včetně možnosti uplatnit proti změněmu předmětu řízení námitky. Jestliže z předloženého spisu nevyplývá, že by v průběhu řízení došlo ke změně jeho předmětu, pak jsou závěry Stavebního úřadu MěÚ nesprávné a tento správní orgán měl účel užívání zahradního domku posuzovat z žádosti a z přiložené projektové dokumentace.

Odbor SR KÚOK uvádí, že Stavebnice v podané žádosti o dodatečné povolení Záměru neuvedla účel užívání jednotlivých staveb. Tento nedostatek je akcentován zejména u Zahradního domku, neboť v případě Rodinného domu je už z jeho názvu, který odpovídá terminologii platných stavebních předpisů, zřejmý jeho účel.

Projektant v průvodní zprávě projektové dokumentace uvedl, že stavba SO 02 je „zahradní domek k občasnému užívání a rekreaci“. Dále uvedl, že „Zahradní domek svou plochou a hmotou převyšuje svými parametry rodinný dům, nicméně děje se tak právě z důvodu možnosti plnohodnotně využívat potenciál zahradního domku k rekreaci a odpočinku obyvatel rodinného domu jelikož rodinný dům jako takový tento druh užívání neumožňuje a je navržen výhradně pro potřeby bydlení. Současně je součástí zahradního domku krytá terasa, která se taktéž započítává do zast. plochy.“. V souhrnné technické zprávě projektant konstatoval, že účelem užívání Zahradního domku je „individuální rekreace s celoročním užíváním“ a dále, že slouží k „občasnému užívání a rekreaci“.

Odborem SR KÚOK bylo dále z Rozhodnutí i z projektové dokumentace zjištěno, že Rodinný dům tvoří bytová jednotka 2 + kk. Rodinný dům tvoří dle projektové dokumentace dvě obytné místnosti – obývací pokoj s kuchyňským koutem o celkové ploše 37,88 m<sup>2</sup> a ložnice o ploše 8,89 m<sup>2</sup>, tedy jen mírně nad hranicí minimální plochy pro obytnou místnost. Koupelna se záchodem je přístupná dveřmi, umístěnými vedle kuchyňské linky přímo z obývacího pokoje [což je v rozporu s požadavkem, uvedeným v § 10 odst. 6 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OTP“)].

Zahradní domek tvoří dle projektové dokumentace v 1. NP převážně jeden velký společný prostor o ploše 67,63 m<sup>2</sup> (bez schodiště), rozdělený na kuchyň s jídelním koutem o ploše 26,29 m<sup>2</sup>, pokoj o ploše 30,56 m<sup>2</sup> a chodbu o ploše 10,78 m<sup>2</sup>. Z tohoto společného prostoru je vstup na záchod o ploše 7,0 m<sup>2</sup> a do koupelny o ploše 6,13 m<sup>2</sup> a whirlpoolem o ploše 8,28 m<sup>2</sup>. Ze společného prostoru v přízemí je po schodišti přístup na chodbu o ploše 2,49 m<sup>2</sup> ve 2. NP. Z této chodby je přístup do pokoje o ploše 25,38 m<sup>2</sup>, pokoje o ploše 17,18 m<sup>2</sup> a na záchod o ploše 2,05 m<sup>2</sup>.

V případě stavby SO 01 – rodinný dům není dle Odboru SR KÚOK pochyb o tom, že se jedná o rodinný dům ve smyslu stavebně právních předpisů. Rodinný dům je v ust. § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky OPVÚ definován jako stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Ostatně tato stavba je tak označena i v žádosti o dodatečné povolení stavby a v projektové dokumentaci. O této skutečnosti nepanuje rozpor ani mezi účastníky řízení o dodatečném povolení Záměru.

Jinak je tomu v případě stavby SO 02 - zahradní domek. Tato stavba obsahuje místnosti, určené ke stejnému účelu jako místnosti ve stavbě SO 01 rodinný dům, a to pokoj (pokoje), kuchyň (resp. kuchyňský kout), WC a koupelnu. Je přitom evidentní, že Zahradní domek nabízí vyšší komfort jeho užívání, než Rodinný dům a to zejména díky jeho celkově větší podlahové ploše, počtu pokojů, koupelně, vybavené whirlpoolem, která je nadto oddělena od WC a též dalšímu samostatnému WC v patře. Pokoje ve 2. NP Zahradního domku pak mají 2x, resp. téměř 3x, větší podlahovou plochu jak jediná ložnice v Rodinném domě. Odbor SR KÚOK nemůže než konstatovat, že účel užívání jednotlivých místností Zahradního domku, jakož i jeho stavebnětechnické provedení, odpovídají charakteru a parametrům rodinného domu.

V případě stavby, která splňuje svými parametry požadavky na stavbu pro bydlení – rodinného domu, a současně požadavky na stavbu pro rodinnou rekreaci, je v kompetenci žadatele, jakým způsobem účel užívání stavby vymezí. Z projektové dokumentace, předložené Stavebnicí k její žádosti, je zřejmé, že zahradní dům má sloužit k rekreaci. K rekreaci obyvatel Rodinného domu. Jednoznačně tak jde o stavbu pro rodinnou rekreaci.

Z výše citovaného ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ vyplývá, že na pozemku rodinného domu nelze umístit další rodinný dům, ani stavbu pro rodinnou rekreaci. Obdobně na pozemku pro rodinnou rekreaci nelze umístit další stavbu pro rodinnou rekreaci, ani stavbu rodinného domu. Odbor SR KÚOK proto nemůže než konstatovat, že dodatečně povolený Záměr je navržen v rozporu s vyhláškou OPVÚ a takto v rozporu s ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jedná se o zcela zásadní pochybení, které bránilo vyhovění žádosti Stavebnice o dodatečné povolení Záměru. Jestliže Stavební úřad MěÚ vydal Rozhodnutí, kterým Záměr povolil, postupoval v rozporu s právními předpisy.

K argumentaci, uvedené projektové dokumentaci, že „*Zahradní domek svou plochou a hmotou převyšuje svými parametry rodinný dům, nicméně děje se tak právě z důvodu možnosti plnohodnotně využívat potenciál zahradního domku k rekreaci a odpočinku obyvatel rodinného domu jelikož rodinný dům jako takový tento druh užívání neumožňuje a je navržen výhradně pro potřeby bydlení.*“, se uvádí, že v daném případě Stavebnice označila jako rodinný dům stavbu SO 01. V souladu s výše uvedeným ji však nic nebránilo v tom, aby takto označila stavbu SO 02. Argumentace, zdůvodňující fakt, že Zahradní domek je větší jak Rodinný dům, je tedy irelevantní. Nadto se už jen poznamenává, že k označení stavby jako *domek*, nelze z lingvistického hlediska než uvést, že toto slovo je zdvojnásobení slova *dům*. V tomto světle se jeví jako poněkud nepatřičné, když Stavebnice označila stavbu SO 02, jako *domek*, přestože je evidentně výrazně větší jak stavba SO 01, označená jako *dům*.

K označení stavby SO 02 jako *zahradní domek*, jakým učinila Stavebnice, se uvádí, že se nejedná o pojem dle platných stavebně právních předpisů. Nejblíže má k pojmům, použitých ve vyhlášce č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, zrušené již ke dni 1. 7. 1998, která pracovala s pojmem *zahrádkářská chaty*, jako stavbou pro individuální rekreaci, která se umísťovala především v zahrádkových osadách, a pojmem *rekreační domek*, jako poddruh stavby pro individuální rekreaci – *rekreační chaty*, která se umísťovala v zastavěném území sídelního útvaru. Účel užívání Zahradního domku je tak nutné posuzovat podle toho, jak je vymezen v žádosti, resp. v projektové dokumentaci, jak to učinil Odbor SR KÚOK výše.

K argumentaci, že *rodinný dům jako takový neumožňuje užívat tento druh stavby k rekreaci a odpočinku*, se uvádí, že pojem *rekreace* označuje čas nebo aktivitu, kterou lidé věnují aktivnímu nebo pasivnímu odpočinku, při němž regenerují svoje tělo nebo mysl. Forma každodenní rekreace, tj. v pracovní dny po práci, je součástí režimu pracovního dne a slouží ke krátkodobému zotavení po skončení zaměstnání a školní výuky. Tato forma relaxace je úzce spjata s bydlením (viz např. Slovník územního rozvoje, veřejně přístupný na [www.uur.cz](http://www.uur.cz)). Argumentaci projektanta, že Rodinný dům je navržen výhradně pro potřeby bydlení a neumožňuje rekreaci a odpočinek, je tedy nutno označit za lichou.

Odbor SR KÚOK k tomu poznamenává, že je všeobecně známou skutečností, že v praxi jsou v některých případech stavby pro rodinnou rekreaci užívány k pobytu po většinu roku, nebo dokonce i k trvalému rodinnému bydlení. Ostatně zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů, umožňuje mít místo trvalého pobytu též ve stavbě určené k individuální rekreaci. Naopak některé stavby, povolené k trvalému rodinnému bydlení, jsou v praxi používány k rekreaci – často se tak děje v případě rodinných domů umístěných na horách, či v rekreačních oblastech. Rozdíl mezi stavbou pro individuální rekreaci a stavbou rodinného domu nemusí být pro pozorovatele či pro uživatele takové stavby vůbec zřejmý, neboť, jak vyplývá z výše uvedeného, mohou mít stejné stavebnětechnické provedení i parametry a mohou vyhovovat oběma účelům. Z hlediska



požadavků stavebního zákona by však stavby pro rodinnou rekreaci neměly být užívány trvale, neboť k takovému účelu neslouží.

Další zjištěné pochybení se týká zařízení staveniště v podobě plechové stavby, umístěné v jihozápadním rohu pozemku parc.č. 469/2. Odbor SR KÚOK již ve sdělení č.j. KUOK 88750/2020, ze dne 17. 8. 2020, kterým vyřídil námitku Podatelky, týkající se nečinnosti Stavebního úřadu MěÚ, konstatoval, že plechová stavba, o půdorysných rozměrech 5,0 x 2,95 m, je svým charakterem výrobkem plnícím funkci stavby a že vyžadovala pro realizaci povolení jejího umístění stavebním úřadem, neboť se nejedná o stavbu, uvedenou v ust. § 79 stavebního zákona. Ze sdělení rovněž vyplývá, že Odboru SR KUOK není známa existence územního rozhodnutí, kterým by byl plechový sklad umístěn a jde o stavbu, provedenou bez územního rozhodnutí. Uvedené sdělení obdržel též Stavební úřad MěÚ. Z přezkoumávaného Rozhodnutí však nevyplývá, že by plechová stavba zařízení staveniště byla tímto Rozhodnutím dodatečně povolena. Současně z Rozhodnutí nevyplývá, že dané zařízení staveniště bylo dodatečně povoleno dříve jiným rozhodnutím. Stavební úřad MěÚ proto nemohl v případě této nepovolené stavby stanovit ve výrokové části Rozhodnutí podmínku likvidace dešťových vod ze střechy plechové stavby zařízení staveniště, ani to, kdy má být odstraněna.

O tom, že Stavební úřad MěÚ postupoval při vydávání Rozhodnutí v rozporu s právními předpisy, když nezjistil takový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, svědčí též další následující zjištění.

V projektové dokumentaci, v technické zprávě, je uvedeno, že *„Rodinný dům bude obsahovat garáž.“*, avšak taková skutečnost nevyplývá z dalších částí projektové dokumentace, což činí projektové dokumentaci vnitřně rozpornou. Že by součástí dodatečně povoleného Záměru byla též garáž, nevyplývá ani z posuzovaného Rozhodnutí. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nezjistil vnitřní rozpor v projektové dokumentaci a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění.

Z textové části projektové dokumentace, D.1.4 – Technika prostředí staveb, vyplývá, že *„Provoz objektů bude doplněn o fotovoltaické panely pro výrobu elektrické energie pro potřebu objektu.“*. Rovněž z průkazů energetické náročnosti, vyhotovených pro stavbu rodinného domu a stavbu zahradního domku, vyplývá, že dodávku el. energie budou z části (téměř 30 %) zajišťovat fotovoltaické panely. Umístění fotovoltaických panelů, včetně potřebné technologie, však z projektové dokumentace nelze zjistit. Projektant rovněž v souhrnné technické zprávě výslovně konstatoval, že *„Stavba pro svůj provoz nebude využívat obnovitelné zdroje energie.“*, tedy ani sluneční energii. Na několika dalších místech souhrnné technické zprávy pak současně konstatoval, že *„Provoz objektů bude doplněn o fotovoltaické panely pro výrobu elektrické energie pro potřebu objektu.“*. Stejný rozpor obsahuje též Technická zpráva. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nezjistil vnitřní rozpor v projektovou dokumentaci a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění. Toto zjištění činí projektové dokumentaci vnitřně rozpornou a Rozhodnutí Stavebního úřadu nezákonným, když nevychází z řádně zjištěného stavu věci. Odbor SR KÚOK má za to, že Stavebnice jednoznačně neprokázala, že dodatečně povolený Záměr splňuje zákonné požadavky na úspory energií a tepelnou ochranu a že je navržen v souladu s právními předpisy, konkrétně s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška OTP) a zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a že ho bylo možno dodatečně povolit.

Odborem SR KÚOK bylo rovněž z požárně bezpečnostní řešení, které je součástí projektové dokumentace Záměru, zjištěno, že požárně nebezpečný prostor Rodinného

domu i Zahradní chatky přesahuje na sousední pozemek parc.č. 463. V souvislosti s tímto novým omezením pozemku parc.č. 463 nelze z rozhodnutí, ale ani z jeho podkladů zjistit, jakým způsobem Stavebnice prokázala splnění požadavků vyhlášky OPVÚ na vzájemné odstupy staveb. Toto zjištění činí Rozhodnutí Stavebního úřadu nepřezkoumatelným. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nepoučil Stavebnici o tom, že jde zcela k její tíži prokázat splnění zákonných požadavků pro dodatečné povolení Záměru s tím, že pokud tak neučiní, nelze její žádosti vyhovět.

V neposlední řadě bylo Odborem SR KÚOK zjištěno, že přestože je z výkresové části projektové dokumentace zřejmé, že finální podoba Zahradního domku vznikne úpravou již existující nepovolené stavby, textová část tuto skutečnost nijak nezohledňuje. V této souvislosti tak nelze hovořit o řádně zpracované projektové dokumentaci. Projektant byl povinen v textové části projektové dokumentace popsat způsob realizace zahradního domku, tedy též způsob provádění odstraňování částí stávající nepovolené stavby. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nezjistil uvedený nedostatek projektové dokumentace a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění.

Dle ust. § 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.

Z výše uvedeného vyplývá, že je dán důvod pro zahájení přezkumného řízení, neboť lze mít důvodně za to, resp. je evidentní, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021, bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Subjektivní lhůta dle ust. § 96 odst. 1 správního řádu, je zachována, neboť o důvodech vedoucích k zahájení přezkumného řízení se Odbor SR KÚOK dozvěděl poté, co mu byl dne 21. 2. 2022 předložen příslušný správní spis Stavebního úřadu MěÚ, tedy méně jak před dvěma měsíci. Současně je splněna objektivní lhůta jednoho roku ode dne nabytí právních moci Rozhodnutí, ke kterému došlo dne 26. 5. 2021. Všechny podmínky pro provedení přezkumného řízení jsou tedy splněny.

V souladu s ust. § 95 odst. 4 správního řádu byly za účastníky přezkumného řízení pojaty všechny dotčené osoby, se kterými Stavební úřad MěÚ jednal při vydávání Rozhodnutí. V souvislosti s účastníkem řízení Vilémem Ohlm bylo zjištěno, že ke dni 27. 10. 2021 zemřel. Protože Odboru SR KÚOK není znám právní nástupce této osoby, je mu v souladu s ust. § 25 odst. 1 správního řádu, jako osobě, která není známa, oznamováno toto usnesení veřejnou vyhláškou.

Odbor SR KÚOK účastníky řízení vyrozumívá o zahájení řízení. Odbor SR KÚOK vycházel při zahájení tohoto přezkumného řízení toliko ze spisu, předloženého Stavebním úřadem MěÚ a nepožadoval žádné nové podklady.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají právo nahlížet do spisu, který se v současné době nachází u Odboru SR KÚOK - kancelář č. 1204 ve 12. patře budovy RAO, Jeremenkova 40b, Olomouc).

Odbor SR KÚOK v souladu s ust. § 36 odst. 1 správního řádu stanoví účastníkům řízení **lhůtu 10 dnů** ode dne oznámení tohoto usnesení, ve které jsou oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy. V souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dále Odbor SR KÚOK sděluje, že ke dni **19. 4. 2022** bude mít shromážděny všechny podklady pro rozhodnutí, ke kterým se mohou účastníci vyjádřit ve **lhůtě 5 pracovních dnů**, tj. nejpozději dne **26. 4. 2022**. Následně Odbor SR KÚOK přikročí k vydání rozhodnutí.

### P o u č e n í ú č a s t n í k ů

Proti tomuto usnesení se podle ust. § 76 odst. 5 správního řádu může účastník, jemuž se usnesení oznamuje, odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení, a to podáním učiněným u Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc. O odvolání rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj.

Podle ust. § 76 odst. 5 správního řádu, odvolání nemá odkladný účinek.

Odvolání musí mít dle § 82 odst. 2 správního řádu náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

#### Účastníci řízení, jimž se usnesení doručuje do vlastních rukou:

1. Klaudie Macháčová, sídl. Svobody 3556/57, 796 01 Prostějov 1 (*zastupující účastníka Dagmar Macháčovou, sídl. Svobody 3556/57, 796 01 Prostějov 1*)
2. Arnošt Ohli, Olšany 10, Olšany 683 01
3. Eliška Dokoupilová, Vaculíkova 529/6, 638 00 Brno
4. Pavel Vrchá, Kašíkova 205/3, 682 01 Vyškov (*zastupující účastníka JUDr. Karin Vrchovou, Kašíkova 205/3, 682 01 Vyškov*)
5. Město Kostelec na Hané, Jakubské náměstí 138, 798 41 Kostelec na Hané
6. E.G.D, a.s., IDDS: nf5dxbu

#### Účastníci řízení, jimž se usnesení doručuje dle ust. § 25 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou:

7. Vilém Ohli, Třebízského 485, 798 41 Kostelec na Hané

Doručení veřejnou vyhláškou se provede vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctý den po vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje se rozhodnutí považuje za doručené. Toto rozhodnutí se též zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce umístěné na webových stránkách Olomouckého kraje [www.olkraj.cz](http://www.olkraj.cz).

Pro informaci, avšak již bez právních účinků vztahujících se na doručení, se rozhodnutí vyvěsí také na úřední desce MěÚ Kostelec na Hané, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup na jeho elektronické úřední desce. Po uplynutí doby pro vyvěšení MěÚ Kostelec na Hané vrátí toto rozhodnutí zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o vyvěšení a sejmutí.

*Otisk úředního razítka*

Bc. Ing. Hana Mazurová  
vedoucí oddělení stavebního řádu

Dále obdrží:

8. Krajský úřad Olomouckého kraje, kancelář ředitele - úřední deska, Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc
9. MěÚ Kostelec na Hané, úřední deska, Jakubské nám. 138, 798 41 Kostelec na Hané

Dále obdrží na vědomí:

10. JUDr. Radoslav Dostál, advokátní kancelář, IDDS: 6c6hrw8
11. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, úz. prac. Prostějov, IDDS: 7zyai4b
12. Magistrát města Prostějova, IDDS: mrtbrkb (*odbor životního prostředí, odbor územního plánování a památkové péče*)
13. MěÚ Kostelec na Hané, Stavební úřad, IDDS
14. Ad/a., 339/V5