



Magistrát města Olomouc
Odbor stavební
Hynaisova 34/10
779 00 Olomouc

Vaše zn.: S-SMOL/478558/2025/OS
Č. záměru: Z/2025/47520

V Opavě dne 20.7.2026

Účastník řízení (odvolatel) : Oto Štěpánek
nar. 12.4.1966
bytem Petřkova 307/20, Černovír, 779 00 Olomouc

Zastoupen : JUDr. Tomášem Doležalem, advokátem v Opavě, se sídlem
nám. Republiky 679/5, PSČ: 746 01

Žadatel : KOMIPE HOUSE s.r.o.
IČO: 09839402
se sídlem Palackého 621/1, 779 00 Olomouc

**Řízení o povolení záměru č. Z/2025/47520 pod názvem „Bytový dům“ SO 01 – Vodovodní
řad a přípojka, SO 02 – Tlaková kanalizace a přípojka na pozemcích p.č. 1045/25, p.č.
1045/26, vše v k.ú. Černovír, obec Olomouc**

- **Doplnění odvolání odvolatele do rozhodnutí ze dne 17.6.2026,
č.j. SMOL/173968/2026/OS/DTSU/Skb**

datovou schránkou

Příloha: – dle textu

Účastník řízení Oto Štěpánek zastoupen zmocněncem JUDr. Tomášem Doležalem, advokátem obdržel doručeným veřejnou vyhláškou dne 3.7.2026 **rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odbor stavební ze dne 17.6.2026, č.j. SMOL/173968/2026/OS/DTSU/Skb**, kterým bylo vydáno povolení výše uvedeného záměru a upuštěno od zpracování nového kanalizačního řádu.

V zákonné lhůtě účastník řízení (odvolatel) podal proti tomuto rozhodnutí podle § 81 správního řádu dne 15.7.2026 **odvolání**.

Odvolatel toto odvolání doplňuje a odůvodňuje následujícím způsobem:

I. Obecné odvolací důvody

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy pro nepřezkoumatelnost a pro nezákonnost a je nesprávné a dále, že v řízení předcházejícím jeho vydání došlo k vadám řízení, o nichž lze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy a na jeho správnost, a tak jsou dány důvody jeho nezákonnosti. Tyto důvody odvolatel specifikuje níže.

II. Neúplná a nesprávná skutková zjištění ohledně započetí stavby

Odvolatel v rámci svých námitek (námitka č. 1 ze dne 13.11.2025) namítal, že projednávaná žádost o povolení záměru je od samotného počátku bezpředmětná, neboť s projednávanou stavbou záměru bylo již v minulosti započato v rozporu s vydanými povoleními (v rozporu s vydaným územním rozhodnutím č. 63/2018 a stavebním povolením ze dne 27.2.2019, č.j. SMOL/056884/2019/OZP/VH/Sko), neboť podle usnesení Magistrátu města Olomouce o zastavení řízení ze dne 11.10.2024, č.j. SMOL/445677/2024/OS/SUII/Fil tato pravomocná povolení již pozbyla platnosti.

K tomu odvolatel v řízení před správním orgánem prvního stupně kromě usnesení ze dne 11.10.2024 odkázal a předložil dále listinný důkaz oznámení stavebníka UHC MEVITE s.r.o. Magistrátu města Olomouce o zahájení stavby ze dne 16.8.2019, které je součástí spisu Magistrátu města Olomouce sp. zn. S-SMOL/291373/2021/OS, a odkázal též na vymezení předmětu změny v oznámení Magistrátu města Olomouce ze dne 22.3.2023, č.j. SMOL/096083/2023/OS/US/Fil o zahájení řízení sp. zn. S-SMOL/196262/2022/OS o změně územního rozhodnutí č. 63/2018, kde je předmět změny oproti původnímu rozhodnutí stavebním úřadem vymezen takto: „V rámci změny stavby před dokončením dojde ke změně délky vodovodního a kanalizačního řádu a tím dojde ke změně přípojek vody a splaškové kanalizace.“ Jedná-li se o změnu stavby před dokončením, musela stavba být zahájena.

Klíčovou pro posouzení toho, zda je žádost projednatelná, je tedy zjištění, zda došlo k zahájení projednávané stavby v rozporu s povolením. V takovém případě je možné projednat stavbu pouze v režimu žádosti o dodatečné povolení stavby, nikoliv v režimu žádosti o povolení záměru. Tento závěr ostatně ujal v napadeném rozhodnutí i správní orgán (str. 16 rozhodnutí).

Stavební úřad (správní orgán) se této otázce věnoval na str. 16 a 17 napadeného rozhodnutí. Odvolatel má za to, že došlo k neúplným a nedostatečným skutkovým zjištěním stavebního úřadu, které se stavební úřad nepokusil napravit či objasnit, a tedy k porušení zásady materiální pravdy dle § 3 správního řádu.

Stavební úřad v daném případě opětovně zcela rezignoval na svojí povinnost dodržení zásady materiální pravdy dle § 3 správního řádu, neúplným skutkovým zjištěním a nesprávným právním posouzením věci. V rozsudku ze dne 16. 12. 2020, č. j. 1 Ads 282/2019-37 Nejvyšší správní soud výslovně konstatoval, že i v řízení o žádosti se uplatní zásada materiální pravdy vyjádřená v § 3 správního řádu. Účastníci správního řízení o žádost jsou sice v zostřené míře povinni označit důkazní prostředky k prokázání svých tvrzení (§ 52 správního řádu), avšak právě z důvodu uplatnění zásady materiální pravdy není správní orgán návrhy účastníků vázán a není v zásadě zbaven odpovědnosti za dostatečné zjištění skutkového stavu.

Jestliže ani v řízení o žádosti není správní orgán zbaven povinnosti a odpovědnosti za dostatečné zjištění skutkového stavu, pak je třeba požadovat, aby v případě protichůdných důkazů se pokusil správní orgán tyto rozpory odstranit. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 24. 5. 2017, č. j. 3 As 93/2015-41 uvedl: „Je-li zjištěný skutkový stav nejasný či mezerovitý, musí se správní orgán postarat o odstranění těchto nejasností a mezer (například tím, že si vyžádá listiny, vyslechné další svědky, aniž mu to účastníci navrhnou, provede místní ohledání, ustanoví znalce apod.).“

Správní orgán k projednání námítky provedl dne 29.1.2026 ohledání na místě, avšak odvolatel má za to, že správní orgán nesprávně vyložil tento důkazní prostředek ve vztahu k tomu, zda bylo prokázáno, že došlo k započetí výstavby aspoň části záměru, který se skládá ze tří stavebních objektů (prodloužení kanalizace, prodloužení vodovodu, retenčně zasakovací nádrže s bezpečnostním přepadem do kanalizace). Odvolatel nesouhlasí se skutkovým závěrem v napadeném rozhodnutí, že nedošlo k započetí výstavby prodloužení vodovodu. Správní orgán opakovaně uvádí, že na pozemku p.č. 1045/26 v úrovni stávajících garáží bylo nalezeno ukončení veřejného vodovodu – hydrant (v protokole ze dne 29.1.2026 je uvedeno, že se nachází naproti garáži na pozemku p.č. st. 312 v k.ú. Černovír). Tento závěr, že se jedná o ukončení veřejného vodovodu, je spekulativní a nejedná se o jednoznačný skutkový závěr. Naopak jsou jednoznačné indicie, že tento závěr nemusí být správný a pravdivý a k tomu přikládá následující důkazy, jimž reaguje na tento závěr v napadeném rozhodnutí.

Samotné umístění podzemního hydrantu ještě neprokazuje, že je zde veřejný vodovodní řad ukončen. To, co správní orgán mohl při ohledání místa pozorovat, byl větší oválný poklop a dva menší kruhové poklopy na daném místě (naproti garáži na pozemku p.č. st. 312). Podobná fotodokumentace těchto poklopů je součástí protokolu ze dne 29.1.2026.

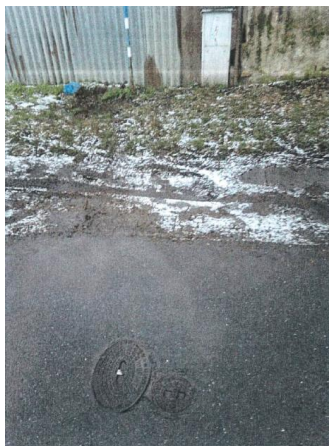
Jelikož nedošlo provozovatelem či vlastníkem vodovodu k otevření těchto poklopů (podobně jako při ohledání na místě došlo k otevření šachty veřejné kanalizace zástupci společnosti Moravská vodárenská a.s.), případně ke kamerové sondě, zda zde je veřejný vodovodní řad ukončen, nelze učinit skutkový závěr, že se jedná o ukončení vodovodu. Je též možný výklad, že oválný poklop je poklop podzemního hydrantu, avšak dva kruhové poklopy blízko sebe mohou značit, že jeden je šoupětem k hydrantu a druhý šoupětem k dalšímu pokračování vodovodu (vodovodního řadu).

Odvolatel má tedy za to, že bez otevření těchto poklopů provozovatelem vodovodu, případně bez přizvání odborně způsobilé osoby nelze učinit skutkový závěr, který je v napadeném rozhodnutí, že se jedná o ukončení veřejného vodovodu hydrantem.

Je nutné dále zdůraznit, že chodník naproti garážím byl v době ohledání na místě pokryt blátem a zbytky sněhu, přičemž z webové aplikace www.mapy.com je zřejmé, že na místě se s největší pravděpodobností nachází dva podzemní hydranty. Jsou zde totiž dva oválné poklopy (jeden žlutý, na chodníku, v době ohledání na místě zjevně zakrytý, druhý vyfocený správním orgánem) a k tomu dva menší kruhové poklopy. Výřez zde, celý snímek viz příloha č. 1:



Lze předpokládat, že žlutý poklop je poklop plynovodu, nicméně správní orgán při ohledání na místě žádným způsobem nezaznamenal kromě tohoto poklopu též dvě orientační tabulky užívané pro označování částí vodovodního řádu. Ve fotodokumentaci k protokolu ze dne 29.1.2026 je vyfocena pouze modrobílá pruhovaná tyč nesoucí jednu z těchto značek, avšak bez fotografie této značky:



Na místě se přitom nachází dvě orientační tabulky, jejichž detail je patrný z webové aplikace www.mapy.com (celý snímek viz **příloha č. 2**), dle výřezu se jedná o tyto tabulky:



Dle obsahu těchto tabulek je tedy na místě umístěn podzemní hydrant H 80 ve vzdálenosti 0,7 m vpravo (od tabulky) a 3,9 m kolmo před tabulkou a vedle něj vodovodní armatura (šoupě) V 11 umístěná 2,8 m kolmo před tabulkou. Odvolatel má tedy za to, že veřejný vodovod byl ukončen vodovodní armaturou V 11, avšak napojení podzemního hydrantu H 80 je právě již započítáním předmětné stavby, přičemž tento výklad nelze shromážděnými důkazními prostředky v prvostupňovém řízení vyloučit. Ostatně v rozhodnutí (stavebním povolení) Magistrátu města Olomouce ze dne 27.2.2019, č.j. SMOL/056884/2019/OZP/VH/Sko je u „prodloužení vodovodního řádu DN 80 materiál TL v dl. 64,0 m“ uvedeno, že bude usazeno sekční šoupě a ukončeno osazením hydrantu (str. 3 rozhodnutí).

Lze dohledat, že předchozí rekonstrukce vodovodu na ulici Na Sezníku zvětšením jeho dimenze z DN 25 na DN 80 proběhla v roce 2018 na základě stavebního povolení Magistrátu města Olomouce ze dne 6.3.2017, č.j. SMOL/034733/2017/OZP/VH/Koz, k čemuž odvolatel dokládá (viz **příloha č. 3**) smlouvu o dílo číslo OI-IP/SOD/003394/2017/Zaj ze dne 8.1.2018 mezi Statutárním městem Olomouc a zhotovitelem V.H.P. Ivanovice na Hané, s.r.o. (zveřejněna v Registru smluv) a tato rekonstrukce je podmiňující stavbou ke stavbě dle stavebního povolení ze dne 27.2.2019 (viz bod 13. na str. 4 uvedeného stavebního povolení ze dne 27.2.2019). Po realizaci rekonstrukce vodovodu v roce 2018 ze strany Statutárního města Olomouc byl stav vozovky následující, viz výřez obrázky z aplikace www.mapy.com pořízený 5.5.2018, celý snímek viz **příloha č. 4**:



Zde není umístěna žádná orientační tabulka na tyči týkající se podzemního hydrantu, což též svědčí o tom, že podzemní hydrant zde mohl být umístěn později, a tedy že byl součástí započaté stavby, která je nyní projednávaným záměrem.

Další významnou okolností svědčící o tom, že se stavbou bylo v roce 2019 započato, je listinný důkaz oznámení stavebníka UHC MEVITE s.r.o. Magistrátu města Olomouce o zahájení stavby ze dne 16.8.2019, které je součástí spisu Magistrátu města Olomouce sp. zn. S-SMOL/291373/2021/OS. Správní orgán se s obsahem této listiny žádným způsobem nevypořádal, pouze odkázal na vyjádření žadatele, že zmíněné oznámení o zahájení stavby bylo chybně zapsané. Vyjádření žadatele ovšem není žádným důkazním prostředkem vyvracejícím pravdivost jiného důkazního prostředku, zde listinného důkazu, který je nadto též součástí jiného správního spisu správního orgánu.

Správní orgán tedy učinil neúplná a nesprávná skutková zjištění z protokolu o ohledání na místě, že bylo nalezeno ukončení veřejného vodovodu – hydrant, aniž by se zabýval dalšími výše uvedenými okolnostmi, které nadto byly správnímu orgánu známy z jeho činnosti. Dále bezdůvodně ignoroval listinný důkaz prokazující, že k započetí stavby došlo, a to oznámení ze dne 16.8.2019, tedy přiklonil se pouze k jednomu důkazu (ohledání na místě). Odvolatel má za to, že všechny tyto důkazy mohl a měl správní orgán komplexně posoudit, což neučinil.

Odvolatel tedy navrhuje, aby odvolací správní orgán zhojil tuto vadu, a to provedením nového ohledání na místě, ke kterému přizve provozovatele vodovodu k provedení kamerové zkoušky, kde končí vodovodní řad, a následně podle § 56 správního řádu ustanoví znalce pro zpracování znaleckého posudku, který posoudí z projektových dokumentací ke stavebnímu povolení Magistrátu města Olomouce ze dne 6.3.2017, č.j. SMOL/034733/2017/OZP/VH/Koz a ke stavebnímu povolení Magistrátu města Olomouce ze dne 27.2.2019, č.j. SMOL/056884/2019/OZP/VH/Sko, zda stávající faktický stav vodovodu svědčí o tom, že došlo k zahájení stavby dle stavebního povolení ze dne 27.2.2019 a následně správní orgán na základě takto doplněných podkladů učiní jednoznačné právní posouzení, zda je možné záměr projednat v řízení o povolení záměru, nebo v režimu případné žádosti o dodatečné povolení stavby.

Odvolatel má za to, že tato odvolací námitka je pro další vedení řízení zcela klíčová, neboť pokud by nemohlo být vedeno, resp. bylo bezpředmětné vést řízení o povolení záměru, vede již tato okolnost sama o sobě k zastavení řízení bez nutnosti vyřizovat další odvolací námitky.

Důkazy:

- příloha č. 1: snímek z aplikace www.mapy.com (dva oválné poklopy a dva menší poklopy)
- příloha č. 2: snímek z aplikace www.mapy.com (dvě orientační tabulky)
- příloha č. 3: smlouva o dílo číslo OI-IP/SOD/003394/2017/Zaj
- příloha č. 4: snímek z aplikace www.mapy.com (asfaltový povrch z roku 2018)

III.

Nezákonný závěr ohledně nemožnosti vedení jednoho řízení o souboru staveb

Vzhledem k výše uvedené odvolací námitce spočívající v neúplných a nesprávných skutkových zjištění týkající se zahájení stavby, má odvolatel za to, že byla nezákonně posouzena též jeho námitka č. 2 ze dne 13.11.2025, v níž odvolatel uvádí, že je nepřípustné posuzovat samostatně stavbu kanalizace a vodovodu bez posuzování stavby hlavní, kterou je stavba bytového domu.

Správní orgán na str. 18 napadeného rozhodnutí uvedl odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.11.2014, č.j. 6 As 207/2014-36, že stavba vodovodu a kanalizace není předmětem řízení o odstranění stavby, a proto nelze posoudit stavební záměr (tj. soubor staveb – bytového domu včetně infrastruktury) v jednom řízení, ač se to může jevit jako logické.

Odvolatel má za to, že i kdyby vodovod a kanalizace nemohly být předmětem řízení o dodatečném povolení stavby, neboť s jejich stavbou nemohlo být započato, existují zákonné procesní instrumenty k tomu, aby dodatečné povolení stavby bytového domu včetně potřebné infrastruktury, do níž je třeba řadit vodovod a kanalizaci, bylo projednáno v rámci jednoho řízení. K tomu vedou odvolatele následující úvahy.

V rámci řízení o dodatečném povolení stavby (třetí, dosud poslední řízení o dodatečném povolení stavby bytového domu je vedeno Magistrátem města Olomouce pod sp. zn. SMOL/291373/2021/OS) vedeného podle právní úpravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je možné, aby stavební úřad u rozestavěné stavby (předmětná stavba je rozestavěná) stanovil podmínky pro její dokončení (§ 129 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). Odvolatel má za to, že touto podmínkou může být povolení a provedení vedlejší stavby ze souboru staveb, byť sama o sobě není předmětem řízení o nařízení odstranění stavby. Podobná právní úprava je ve stávající úpravě § 256 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Po procesní stránce v takovém případě, kdy je podána samostatná žádost o povolení záměru těchto vedlejších staveb (je podána stejnému správnímu orgánu, který vede řízení o dodatečném povolení stavby, tj. Magistrátu města Olomouce), nic nebrání správnímu orgánu tato dvě řízení spojit a vést společné řízení dle § 140 správního řádu. Podmínky k tomu jsou splněny, neboť usnesení o spojení řízení může správní orgán vydat z moci úřední, spojuje dvě řízení, k jejichž vedení je příslušný, věcně spolu souvisejí a týkají se stejného žadatele. V takovém případě se v případě vyhovění žádostem vydává společné povolení dle § 140 odst. 7 správního řádu, kde výrok o dodatečném povolení stavby domu může být podmiňující pro povolení záměru vodovodu a kanalizace.

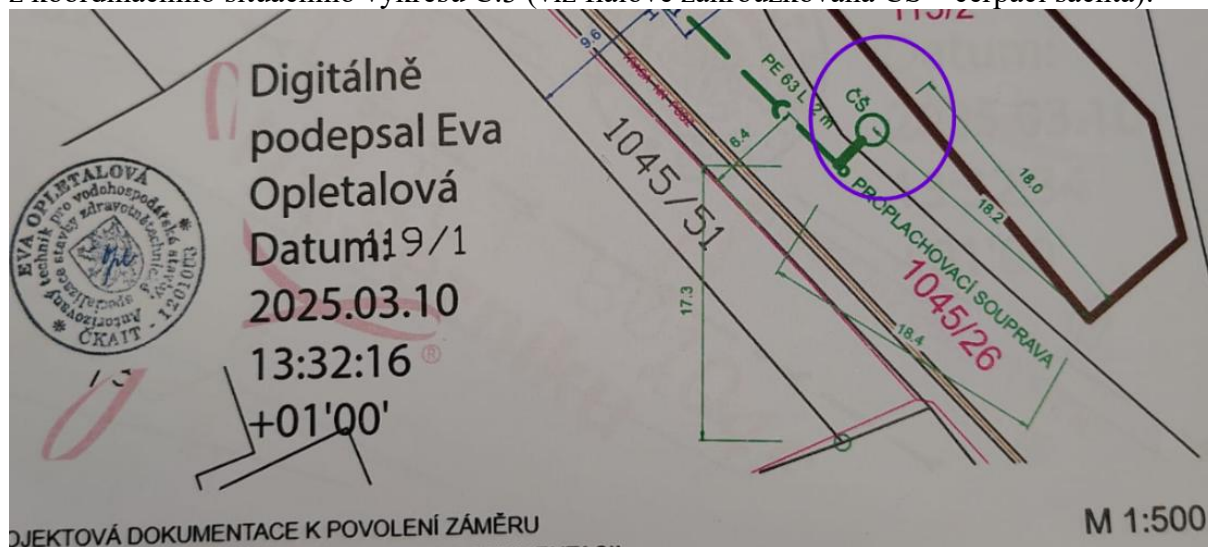
Tímto procesním postupem správního orgánu může být zabráněno nežádoucí a podle judikatury Nejvyššího správního soudu nezákonné tzv. salámové metodě, která zabraňuje komplexnímu posouzení kumulativních vlivů celého souboru staveb na své okolí, což v konečném důsledku vede ke zkrácení práv účastníků řízení včetně odvolatele. Je zřejmé, že izolované posouzení a povolení záměru vodovodu a kanalizace k rozestavěnému nepovolenému bytovému domu, aniž je zároveň rozhodnuto o tom, zda tento bytový dům může či nemůže být dodatečně povolen, vede k tomu, že záměr vodovodu a kanalizace bytového domu nelze posuzovat a zrealizovat samostatně.

Jestliže za takové situace stavební úřad vydal napadené rozhodnutí, aniž by ho jakkoliv provázal či podmínil s projednáním rozestavěné stavby bytového domu v jednom řízení, má odvolatel za to, že je napadené rozhodnutí nezákonné.

IV.

Nepřezkoumatelný závěr ohledně souladu záměru s územním plánem města

Odvolatel v rámci námítky č. 3 ze dne 13.11.2025 namítal, že posuzovaný záměr je zčásti umístěn v ploše 07/017S (plocha smíšeně obytná) územního plánu Olomouce, a to část kanalizace, konkrétně čerpací šachta (jak je uvedeno v bodě B.2.1 projektové dokumentace), na pozemku p.č. 115/2 k.ú. Černovír. Umístění části kanalizace na pozemku p.č. 115/2 vyplývá z koordinačního situačního výkresu C.3 (viz fialově zakroužkovaná ČS – čerpací šachta):



Napadené rozhodnutí se věnuje pouze posouzení souladu záměru s územním plánem v ploše 07/21S (na str. 11 a 12 napadeného rozhodnutí), nikoliv ovšem v ploše 07/17S a ani v rámci vypořádání námitek odvolatele (na str. 18 a 19 napadeného rozhodnutí) není jakkoliv odůvodněno, proč se stavební úřad nevěnoval posouzení souladu záměru s územním plánem v ploše 07/17S či proč nebyl povinen se souladu záměru s touto plochou zabývat vůbec.

Odvolatel má za to, že v takovém případě je rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť z něj není zřejmé, proč je námítka odvolatele vznesená v průběhu řízení lichá či nedůvodná. Napadené rozhodnutí je v rozporu obsahu rozhodnutí s požadavky § 68 odst. 3 správního řádu na odůvodnění rozhodnutí.

Podle judikatury Ústavního soudu je smyslem a účelem odůvodnění především ozřejmit, proč správní orgán rozhodl, jak rozhodl, neboť jen tak lze ověřit, že důvody rozhodnutí jsou v souladu s právem a nejsou založeny na libovůli (nález Ústavního soudu ze dne 6. 3. 1997, sp. zn. III. ÚS 271/96). Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že z odůvodnění správního rozhodnutí musí být seznatelné, proč správní orgán považuje námítky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předestřené účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů.

K tomu lze odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.6.2010, č.j. 9 As 66/2009-46 zveřejněný ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu pod č. 1124/2010 nebo na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.1.2004, č.j. 4 Azs 55/2003-51 zveřejněný ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu pod č. 638/2005. V této souvislosti lze poukázat též na dřívější judikaturu, na kterou Nejvyšší správní soud sám odkazuje, a to na rozsudek Vrchního soudu v Praze v rozsudku ze dne 26.2.1993, sp. zn. 6 A 48/92, který uvedl, že z odůvodnění rozhodnutí musí být seznatelné, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů.

Tato judikatura je ustálená a opakující se konstantně v dalších četných rozhodnutích Nejvyššího správního soudu (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 6. 2007, č. j. 5 Afs 115/2006 - 91, ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008 - 71, ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012 – 45).

V.

Nezákonný dílčí závěr ohledně souladu záměru s územním plánem města

Dále odvolatel uvádí k posouzení souladu záměru s územním plánem v napadeném rozhodnutí, že má za to, že samotná skutečnost, že součástí stavby je kanalizační přípojka, která nevyžaduje povolení záměru, ještě nezbavuje povinnosti stavební úřadu zkoumat, zda je tato část stavebního záměru v souladu s územním plánem, či nikoliv.

Též pro drobné stavby nepodléhající povolení záměru platí, že musí být v souladu s územním plánem, jinak se jedná o nepovolenou stavbu provedenou v rozporu s územně plánovací dokumentací, která podléhá nařízení odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. h) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Podle odvolatele v takovém případě je povinností stavebního úřadu zkoumat soulad s územním plánem i u těchto částí záměru, tím spíše, když jsou předmětem projednávání projektové dokumentace. V opačném případě by došlo k povolení stavby, kde by celou její realizací (tj. i částí, které nepodléhají vydání povolení záměru) došlo ke vzniku nepovolené stavby dle § 250 odst. 1 písm. h) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Odvolatel má dále za to, že byť není předmětem tohoto řízení stavba bytového domu, jak poukazuje správní orgán na str. 18 napadeného rozhodnutí, je-li posuzována vedlejší stavba (vodovod a kanalizace) k této stavbě, musí si stavební úřad udělat i závěr o tom, zda je samotná hlavní stavba (bytový dům) v souladu s územním plánem. To platí tím spíše, když v projektové dokumentaci je jednoznačný účel, aby vodovod a kanalizace sloužily konkrétní stavbě bytového domu o 13 bytových jednotkách (viz část B.2.1 projektové dokumentace).

A konečně odvolatel musí poukázat na skutečnost, že dne 16.7.2026 nabývá účinnosti změna č. X/2A územního plánu, a proto je na místě, aby odvolací orgán posoudil v odvolacím řízení znovu soulad záměru s územním plánem. Při rozhodování stavebního úřadu je rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí (tj. včetně vydání rozhodnutí odvolacím orgánem), nikoliv v době zahájení řízení, což je obecná zásada vyplývající z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozhodnutí ze dne 1.2.2013, č.j. 62 Af 58/2011-68, ze dne 7.4.2011, č.j. 1 As 24/2011-79 nebo ze dne 16.8.2018, č.j. 1 As 165/2018-40).

VI. Nesprávný právní režim posouzení žádosti

Odvolatel dále namítá nesprávné právní posouzení věci ze strany správního orgánu ohledně právního režimu posuzování žádosti a podkladů k žádosti (projektové dokumentace). Na str. 12 napadeného rozhodnutí je uvedeno, že dokumentace byla zpracována podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. Správní orgán zde odkazuje na přechodné ustanovení § 329 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a uvádí, že vzhledem k tomu, že práce na předložené dokumentaci započaly za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. do 30.6.2024, stavební úřad předloženou dokumentaci s odkazem na § 329 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. akceptoval.

Odvolatel má za to, že z žádného podkladu ve spise nevyplývá, že práce na projektové dokumentaci byly zahájeny do 30.6.2024. Z textové části projektové dokumentace toto nevyplývá. Výkresová část má datum 10/2024 s tím, že elektronické autorizační razítko je ze dne 10.3.2025. Z žádného jiného podkladu ani obsahu projektové dokumentace nevyplývá, že by práce na ní byly zahájeny před 30.6.2024. Všechny podklady k projektové dokumentaci (vyjmenované na str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí) jsou z roku 2025 a nejstarším dokumentem je předběžná informace ze dne 8.11.2024, č.j. R/2024/44343/5.

V metodice MMR „Dokumentace pro povolení záměru a její forma pro vklad do portálu stavebníka“ z července 2024 je uvedeno, že možnosti předložit i po 1. 7. 2024 dokumentaci a projektové dokumentaci zpracované podle dosavadních právních předpisů je možno využít toliko za předpokladu, že projektant/zpracovatel prokáže, že práce na dané dokumentaci započaly ještě za účinnosti staré právní úpravy. Toto dle názoru odvolatele nikterak prokázáno nebylo, a proto je nesprávným právním posouzením žádosti, pokud správní orgán posuzoval projektovou dokumentaci podle právních předpisů účinných do 30.6.2024, jak uzavřel na str. 12 napadeného rozhodnutí.

VII. Nezákonnost závazných stanovisek dotčených orgánů

Na základě § 149 odst. 7 správního řádu odvolatel směřuje odvolání též proti obsahu závazných stanovisek, které jsou závazným podkladem pro vydání napadeného rozhodnutí. Konkrétně se jedná o:

- a) závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko – pro SO 01) vydané Magistrátem města Olomouce, odbor životního prostředí, pod č.j. SMOL/205192/2025/OZP/Svo ze dne 29.04.2025,
- b) závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko – pro SO 02) vydané Magistrátem města Olomouce, odbor životního prostředí, pod č.j. SMOL/012151/2025/OZP/kom ze dne 08.01.2025,
- c) závazné stanovisko Ministerstva obrany sekce majetková vydané pod č.j. MO 308540/2025-1322 ze dne 01.04.2025,
- d) závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, č.j. KHSOC/09721/2025/OC/HOK ze dne 19.03.2025,

Odvolatel tímto žádá, aby si krajský úřad jakožto odvolací orgán projednávající toto odvolání postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od orgánů, který je nadřízen orgánům, které tato závazná stanoviska vydaly.

Odvolatel uvádí, že též závazné stanovisko musí splňovat kritéria kladená na přezkoumatelnost tohoto úkonu dotčeného orgánu. Podle § 149 odst. 2 správního řádu musí závazné stanovisko obsahovat důvody, o které opírá obsah závazné části stanoviska, podklady pro jejich vydání a úvahy, kterými se dotčený orgán při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů řídil. V tomto ohledu jsou náležitosti závazného stanoviska podobné náležitostem rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu.

Odvolatel má za to, že uvedená závazná stanoviska jsou nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť mnohdy zcela chybí konkrétní úvahy a hodnocení podkladů ze strany dotčeného orgánu, které ho vedly k vydání kladného závazného stanoviska.

VIII. Odvolací návrh

Odvolatel má z výše uvedených důvodů za to, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy a nesprávné, a proto po doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí odvolatel navrhuje, aby podle § 225 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. odvolací orgán vydal rozhodnutí, kterým **rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odbor stavební ze dne 17.6.2026, č.j. SMOL/173968/2026/OS/DTSU/Skb změnil tak, že žádost se zamítá.**

Oto Štěpánek
podle plné moci
JUDr. Tomáš Doležal, advokát