



74.

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/143541/26/ÚPaSŘ/Lár

Sp. zn.: S-SMO/213456/24/ÚPaSŘ/46

dle rozdělovníku

Vyřizuje: Ing. Martina Láryšová

Telefon: 599 443 047

E-mail: martina.larysova@ostrava.cz

Datum: 18.03.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
přísemnost ev. č.:	740
vyvěšena dne	19-03-2026
sňata dne	
za správnost	Jana Moravcová
souběžně zveřejněna na internetu	

ROZHODNUTÍ

Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, vydal rozhodnutí č. j. MOaP/094297/23/OSŘP1/Kala ze dne 19.10.2023, kterým na žádost spol. Rezidence Komenského sady, a. s., se sídlem Sadová 2655/12, 702 00 Ostrava, o vydání společného povolení podanou dne 11. 5. 2022 prostřednictvím spol. Tomáš Kovařík s. r. o., se sídlem Pod Křížem 527, 739 34 Václavovice, schválil záměr nazvaný „Změna v užívání stavby, stavební úpravy a nástavba objektu č.p. 2655“ na pozemcích parc. č. 1101/42 a 1101/26 v k. ú. Moravská Ostrava.

Proti tomuto rozhodnutí podali dne 2. 4. 2024 společné odvolání **Monika Kvasničková**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Michal Moric**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Milan Pondělíček**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Jan Borák**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Jana Pondělíčková**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Tomáš Luňáček**, trvale bytem Vyhliďalova 263/36, 713 00 Ostrava, **Ing. Dagmar Černá**, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, **Ing. Patricie Pastyříková**, trvale bytem Živičná 2782/12, 702 00 Ostrava, **Ing. Martina Veselská**, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, **Jana Topinková** trvale bytem Františka Čechury 4469/16, 708 00 Ostrava, Bc. Vanda Vargová, trvale bytem Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava, **Markéta Haničáková**, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, a **Jakub Weimann**, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava. Společné odvolání bylo podáno prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava. Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, předal v souladu s ust. § 88 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podané odvolání spolu se spisem a svým stanoviskem Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako příslušnému odvolacímu správnímu orgánu, který po přezkoumání napadeného rozhodnutí podle ust. § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl takto:

Výroková část

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný podle ust. § 11, 89 odst. 1, § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,



a ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

mění

rozhodnutí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, č. j. **MOaP/094297/23/OSŘP1/Kala ze dne 19.10.2023**, kterým na žádost spol. Rezidence Komenského sady, a. s. , se sídlem Sadová 2655/12, 702 00 Ostrava, o vydání společného povolení podanou dne 11. 5. 2022 prostřednictvím spol. Tomáš Kovařík s. r. o., se sídlem Pod Křížem 527, 739 34 Václavovice, **schválil záměr** nazvaný „**Změna v užívání stavby, stavební úpravy a nástavba objektu č.p. 2655**“ na pozemcích parc. č. 1101/42 a 1101/26 v k. ú. Moravská Ostrava, tak, že:

- a) ve výrokové části v bodě *Popis prostorového řešení* v části SO 04 na str. 4 napadeného rozhodnutí vypustil v 1. odstavci text ve znění (citace):

„... jež má propojit bezejmennou místní komunikaci přes účelovou (která se nachází na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63) s místní komunikací Sadová. ...“

- b) ve výrokové části v bodě *Popis prostorového řešení* v části SO 04 na str. 4 napadeného rozhodnutí vypustil v 2. odstavci text ve znění (citace):

„Na levé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena kolmá parkovací stání o celkovém počtu 9ti míst. Na bezejmennou místní komunikaci bude navazovat veřejně přístupná účelová komunikace délky cca 65 m, jež má být o šířce 6,00 m s tím, že při výjezdu na účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) má být o šířce 3,80 m. Po levé straně jsou v parkovacích zálivech navržena parkovací stání o kapacitě 3 podélných stání a 14 kolmých stání (z toho jsou 2 vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené společnou manipulační plochou (dále jen „ZTP“). Na pravé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena 3 podélná parkovací stání (ukončení této parkovací plochy bude zajištěno pomocí opěrné stěny délky 13 m Standard S 55/30). Kolmá parkovací stání jsou navržena o min. šířce 2,50 m a délce 5,00 m a podélná stání o šířce 2,00 m a min. délce 5,75 m. Celkem je tedy navrženo 29 parkovacích stání včetně 2 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dále jen „ZTP“).“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Na levé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena kolmá parkovací stání o celkovém počtu 10 míst. Na bezejmennou místní komunikaci bude navazovat veřejně přístupná účelová komunikace, která je slepá s odjezdem zpět na ul. U Parku, délky cca 40 m, jež má být o šířce 6,00 m s tím, že na konci má být o šířce 8 m. Po levé straně jsou v parkovacích zálivech navržena parkovací stání o kapacitě 9 kolmých stání. Na pravé straně komunikace je v parkovacím zálivu navrženo 6 kolmých parkovacích stání a 1 podélné parkovací stání (ukončení této parkovací plochy bude zajištěno pomocí opěrné stěny délky 12 m Standard S 55/30). Kolmá parkovací stání jsou navržena o min. šířce 2,50 m a délce 5,00 m a podélná stání o šířce 2,00 m a min. délce 5,75 m. Na konci slepé komunikace jsou pak navržena 2 kolmá parkovací stání o šířce 2,75 m a délce 4,5 m. Před vstupem do objektu č. p. 2655 jsou navržena 2 podélná parkovací stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené o šířce 305 m a délce 7 m. Celkem je tedy navrženo 30 parkovacích stání včetně 2 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.“

- c) ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 1. odstavci text ve znění (citace):

„Betonový obrubník bude standartně vyvýšený +100 mm nad niveletou vozovky, +20 mm v místě parkovacích stání, v místě vjezdu na účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) budou obrubníky sníženy na +20 mm.“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Betonový obrubník bude standartně vyvýšený +20 mm nad niveletou vozovky.“

- d) ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 2. odstavci text ve znění (citace):

„Konstrukce vozovky a parkovacích stání pro ZTP: Zámková dlažba tl. 80 mm; Ložná vrstva, fr. 4/8 tl. 40 mm“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Konstrukce vozovky a parkovacích stání pro ZTP: Asfaltový beton střednězrnný (ABS I) 50 mm; Postřík spojovací se zbytkovým asfaltem v množství 0,5 kg/m²; Obalované kamenivo střední (OKS I) tl. 70 mm; Postřík infiltrační se zbytkovým asfaltem v množství 1,5 kg/m² ...“

- e) ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 3. odstavci text ve znění (citace):

„Provedenou stavbou nedojde ke změně stávající místní úpravy provozu na pozemních komunikacích. Stávající bezejmenná místní komunikace je a zůstane od ul. U Parku po vjezd do dvorní části KHS obousměrná. Dále je však navržen jednosměrný provoz s výjezdem na stávající účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) a na ul. Sadovou. Vše v k. ú. Moravská Ostrava.“

- f) ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 9. odstavci text ve znění (citace):

„Součástí stavby je povolení dopravního připojení veřejně přístupné účelové komunikace k bezejmenné místní komunikaci. Bylo vydáno závazné stanovisko č. j. MOaP/016200/23/OSŘP1/Lin ze dne 9. 2. 2023, které vydalo Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad (viz dále).“

Současně Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, podle ust. § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **rozhodnutí** Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, č. j. MOaP/094297/23/OSŘP1/Kala ze dne 19.10.2023 **ve zbytku potvrzuje.**



Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Rezidence Komenského sady, a. s., Sadová 2655/12, 702 00 Ostrava

Odůvodnění

Z předloženého spisu zjistil Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako odvolací orgán, následující skutečnosti:

Dne 11. 5. 2022 obdržel Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků (dále jen „stavební úřad“), žádost spol. Rezidence Komenského sady, a. s., se sídlem Sadová 2655/12, 702 00 Ostrava, podanou prostřednictvím spol. Tomáš Kovařík s. r. o., se sídlem Pod Křížem 527, 739 34 Václavovice (dále jen „žadatel“), o vydání společného povolení pro stavbu nazvanou „Změna v užívání stavby, stavební úpravy a nástavba objektu č.p. 2655“ na pozemcích parc. č. 1101/42 a 1101/26 v k. ú. Moravská Ostrava. Předmětem žádosti jsou SO 01 Stavební úpravy a nástavba, SO 02 Splašková kanalizační přípojka, SO 03 Dešťová kanalizace a vsakovací objekty, SO 04 Venkovní zpevněné plochy, SO 05 Venkovní osvětlení, SO 07 Nová přípojka sdělovacího vedení CETIN (optický kabel).

Jelikož stavební úřad zjistil, že žádost neobsahuje požadované náležitosti, vyzval žadatele opatřením č. j. MOaP/061426/22/OSŘP1/Hel. ze dne 7. 7. 2022 k odstranění vad žádosti. Prvním výrokem usnesení č. j. MOaP/061429/22/OSŘP1/Hel. ze dne 7. 7. 2022 pak řízení podle ust. § 94l odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přerušil do 31. 12. 2022, a druhým výrokem tohoto usnesení určil žadateli podle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), lhůtu k odstranění nedostatků žádosti specifikovaných ve výzvě ze dne 7. 7. 2022, a to do 31. 12. 2022. Toto usnesení stavebního úřadu nabylo právní moci dne 29. 7. 2022.

Dne 8. 12. 2022 požádal žadatel o prodloužení lhůty k odstranění nedostatků žádosti do 30. 4. 2023. Stavební úřad této žádosti vyhověl a prvním výrokem usnesení č. j. MOaP/110678/22/OSŘP1/Hel. ze dne 9. 12. 2022 přerušil řízení do 30. 4. 2023 a druhým výrokem tohoto usnesení podle ust. § 39 odst. 2 správního řádu prodloužil lhůtu k odstranění nedostatků do 30. 4. 2023. Toto usnesení nabylo právní moci dne 28. 12. 2022.

Dne 14. 4. 2023 doplnil žadatel část požadovaných podkladů uvedených ve výzvě ze dne 7. 7. 2022.

Z úředního záznamu vyhotoveného dne 15. 5. 2023 vyplývá, že stavební úřad upozornil žadatele, že neodstranil všechny nedostatky uvedené ve výzvě ze dne 7. 7. 2022, a že stanoviska a vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury v průběhu řízení pozbyla platnosti a je tedy nutné zajistit nová stanoviska.

Dne 25. 5. 2023 obdržel stavební úřad žádost žadatele o přerušování řízení z důvodu odstranění nedostatků žádosti a (citace) „zjištění neaktuálnosti stanovisek“ do 30. 6. 2023. Stavební úřad této žádosti vyhověl a usnesením č. j. MOaP/055321/23/OSŘP1/Hel. ze dne 5. 6. 2023 řízení podle ust. § 64 odst. 2 správního řádu přerušil do 30. 6. 2023. Toto usnesení nabylo právní moci dne 23. 6. 2023.

Ze spisu vyplývá, že žadatel doplnil dne 15. 6. 2023 další podklady žádosti, ale stavební úřad následně zjistil, že i nadále nejsou odstraněny všechny nedostatky uvedené ve výzvě ze dne 7. 7. 2022. Opatřením



č. j. MOaP/064433/23/OSŘP1/Hel. ze dne 30. 6. 2023 tedy stavební úřad sdělil žadateli, které nedostatky nebyly odstraněny.

Žadatel následně požádal dne 30. 6. 2023 o přerušení řízení do 30. 8. 2023 z důvodu odstranění nedostatků žádosti uvedených ve sdělení ze dne 30. 6. 2023. Stavební úřad této žádosti vyhověl a usnesením č. j. MOaP/069734/23/OSŘP1/Hel. ze dne 21. 7. 2023 řízení podle ust. § 64 odst. 2 správního řádu přerušil do 30. 8. 2023. Toto usnesení nabylo právní moci dne 10. 8. 2023

Dne 8. 8. 2023 pak žadatel doplnil další podklady žádosti. Stavební úřad však zjistil, že žádost i nadále vykazuje nedostatky, které sdělil žadateli v úředním záznamu ze dne 17. 8. 2023. Z úředního záznamu ze dne 4. 9. 2023 pak vyplývá, že žadatel doplnil všechny požadované podklady žádosti.

Stavební úřad následně oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům, že podáním žádosti o vydání společného povolení stavby dne 11. 5. 2022 bylo zahájeno společné řízení, že upouští od ústního jednání a že mohou své námítky a závazná stanoviska uplatnit nejpozději do 15 dnů od doručení tohoto oznámení. Stavební úřad poučil účastníky řízení o rozsahu námitek, které mohou uplatnit. Stavební úřad současně oznámil účastníkům řízení, že se mohou v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve dnech 9. 10. 2023, 11. 10. 2023 a 12. 10. 2023.

Dne 18. 9. 2023 stavební úřad obdržel námítky účastníků řízení, JUDr. Mileny Kohoutkové a Ing. Zdeňka Kohoutka, oba trvale bytem Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava, kteří uvedli následující (citace):

1. *Vytvoření pouze 29 nových parkovacích míst s ohledem na vybudování 35 nových bytových jednotek a 4 ateliérů je nedostačující. Na stávající bezejmenné místní komunikaci, která zajišťuje dopravní obsluhu objektů č. p. 2647 a 2648 je situace s parkováním tristní. Kromě parkování na soukromých parkovacích místech a využívání řadových garáží zde parkují auta nejen obyvatel uvedených domů, ale i obyvatel okolních domů či osob dojíždějících, a to na každém volném místě. Takovým parkováním již byly zcela zničeny zelené pásy oddělující garáže od uvedené komunikace.auta parkují i tak, že brání bezpečnému vjetí a vyjetí z garáže. Vlastníkům bytů či nájemníkům domů 2647 a 2648 mnohdy nezbyvá než parkovat i na místě za vjezdem do dvorní části KHS po budovu č. p. 2655. Krizová situace pro obyvatele uvedených domů může nastat, budou-li nově vytvořená parkovací místa určena pouze pro bydlící v nově vybudovaných bytech.*
2. *Nepoměr šíře mezi stávající nepojmenovanou obslužnou komunikací k domům 2647 a 2648 v úseku od křižovatky s ulicí U Parku po zatáčku směřující do dvora KHS znevýhodňuje tuto původní komunikaci, která na rozdíl od nově vybudované účelové komunikace bude muset zvládat zvýšený obousměrný provoz.*
3. *Technický stav uvedené nepojmenované obslužné komunikace, která je dlouhodobě neudržovaná, není dobrý. K dosavadnímu použitelnému stavu přispěly i dříve vynaložené soukromé finanční prostředky obyvatel domu 2647 k zajištění základní údržby. Je nutno mít na paměti, že inženýrské sítě, včetně kanalizace pod touto komunikací, jsou původní, zatím stávajícímu provozu dostačující, ale přetížení stavebním provozem i následným zvýšeným provozem může mít neblahý dopad na toto technické zařízení. Ruku v ruce s budováním nové účelové komunikace by měla přijít i průběžná oprava a údržba nepojmenované obslužné komunikace k domu č. p. 2647.*
4. *Dům č. p. 2647 je od zmiňované nepojmenované komunikace oddělen pouze chodníkem v šířce 1,8 m. Veškerý provoz související s plánovanou stavbou, zvláště pak pohyb těžké stavební techniky, i následný provoz se bude odehrávat v těsné blízkosti domu a může narušit bezpečnost domu. Rozhodně zvýší hlučnost i prašnost v uvedených místech a zásadním způsobem omezí komfort bydlení v tomto domě.*



Dne 25. 9. 2023 pak obdržel stavební úřad námitky účastníka řízení, Ing. Dagmar Richterové, trvale bytem Dolní Paseky 963, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm, která uvedla následující (citace):

Za zcela zásadní problém považujeme nedostatek plánovaných parkovacích míst, chybějící studii řešení dopravní situace a vyhodnocení dopadů zvýšené dopravy na přilehlou širší lokalitu. Při výstavbě nových 35 bytů a 4 ateliérů je 29 nových parkovacích míst nedostatečný. Už nyní je zde s parkováním velký problém a tento se novou výstavbou jen zhorší. Požadujeme navýšení parkovacích míst s kvalitním řešením vsakování či odvodu dešťových vod.

Námi dosud užívaná komunikace je ve špatném technickém stavu a její zvýšené zatížení, jak v průběhu stavby, tak i následným zvýšeným provozem, její stav ještě zhorší. Stavební práce i následný provoz v bezprostřední blízkosti našeho domu může významně negativně ovlivnit bezpečnost a dosavadní standard bydlení. Měla být navržena taková řešení, která tyto vlivy – v rámci života v celé lokalitě – minimalizuje.

Kromě chybějící studie řešení dopravní situace včetně návrhu dopravního značení a vyhodnocení dopadů zvýšené dopravy na přilehlou širší lokalitu, by měl být obdobně předem schválen postup pro řešení dopravní situace v průběhu výstavby včetně návrhu dopravního značení, opět s vyhodnocením dopadů na bydlení ve stávající zástavbě, které by měly být co nejvíce minimalizovány. Předpokládám, že studii vypracuje nezávislý odborník, nejlépe soudní znalec, a to na účet investora. Nebude-li studie vypracována a vyvozeny z ní důsledky, mám za to, že stavební úřad nemá dostatečný podklad pro své rozhodnutí.

Připomínky považuji za přiměřené vzhledem k tomu, že původní stavba byla vybudována v jiné době a za jiných socioekonomických podmínek, včetně zcela odlišné dopravní situace. Nyní se navíc jedná o významné rozšíření stavby, kdy mají být přistavena dvě nadzemní podlaží.

V dané lokalitě žije řada rodin s dětmi, je zde několik škol a školek. Je třeba zajistit bezpečný pohyb jak dětí, tak starších osob, zejména kvalitním dopravním řešením a eliminací situace, kdy z důvodu nedostatku parkovacích míst budou stát auta na chodnicích a blokovat tak bezpečný pohyb lid

Dne 5. 10. 2023 se na stavební úřad dostavil zástupce žadatele, který uvedl do protokolu následující vyjádření k uplatněným námitkám:

- Výpočet parkovacích míst je proveden dle platné legislativy. Navržených parkovacích míst je větší počet, než požaduje výpočet.
- Stávající bezejmenná místní komunikace je a zůstane od ul. U Parku po vjezd do dvorní části KHS obousměrná. Dále je však navržen jednosměrný provoz s výjezdem na stávající účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63) a na ul. Sadovou.
- Bezejmenná místní komunikace a inženýrské sítě jsou ve vlastnictví třetích osob. Při převzetí staveniště dojde k pořízení podrobné fotodokumentace předmětného území včetně přístupových komunikací. Po ukončení výstavby bude komunikace uvedena do původního stavu.
- V projektové dokumentaci jsou řešeny zásady organizace výstavby, které řeší mimo jiné zvýšenou prašnost, limity hluku, noční klid, oplocení staveniště apod.
- Projektová dokumentace dopravního řešení byla vypracována dle platné legislativy. Obsahuje návrh trvalého i přechodného dopravního značení, které bylo odsouhlaseno Policií ČR. V platné legislativě není požadavek na vypracování „studie řešení dopravní situace a vyhodnocení dopadů zvýšené dopravy na přilehlou širší lokalitu“.



- Pro nově navržené zpevněné plochy byl proveden hydrogeologický průzkum a následně byl proveden výpočet a návrh vsakovacích objekt. K žádosti bylo doloženo souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí.

Možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu nikdo z účastníků řízení nevyužil.

Po provedení řízení vydal stavební úřad rozhodnutí (společné povolení) č. j. MOaP/094297/23/OSŘP1/Kala ze dne 19.10.2024, kterým podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona a podle ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhl. č. 503/2006 Sb.“), schválil předmětnou stavbu.

Dne 2. 4. 2024 obdržel stavební úřad podání nazvané „Odvolání opomenutého účastníka řízení proti rozhodnutí“, které učinil Ing. Martin Vlček, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, jako zástupce Moniky Kvasničkové, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Michala Morice, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Milana Pondělíčka, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Jana Boráka, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Jany Pondělíčkové, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Tomáše Luňáčka, trvale bytem Vyhlídalova 263/36, 713 00 Ostrava, Ing. Dagmar Černé, trvale bytem Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, Ing. Patricie Pastyříkové, trvale bytem Živičná 2782/12, 702 00 Ostrava, Ing. Martiny Veselské, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, Jany Topinkové, trvale bytem Františka Čechury 4469/16, 708 00 Ostrava, Vandy Vargové, trvale bytem Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava, Markéty Haničákové, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, a Jakuba Weimanna, trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava (dále jen „odvolatelé“). Výše jmenovaní odvolatelé v podání uvedli následující:

1. *Součástí stavby je stavební objekt SO 04 Venkovní zpevněné plochy, v rámci něhož bude (mimo jiné) podél budovy č. p. 2655 vybudována nová pozemní komunikace v kategorii veřejně přístupná účelová komunikace, která se napojí na účelovou komunikaci nacházející se na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63. Tato účelová komunikace slouží jako jediný přístup k bytovým domům č. p. 2649, 2650, 2651 a 2652. Navrhovanými úpravami dojde k významnému zvýšení provozu na této účelové komunikaci a tedy k výraznému dotčení práv vlastníků pozemku parc. č. 1101/63, na kterém komunikace částečně leží. Přesto tito vlastníci nebyli zahrnuti mezi účastníky řízení, nebylo s nimi jako s účastníky řízení jednáno a nebyly jim ani doručovány žádné písemnosti včetně výše uvedeného rozhodnutí. Uvedení vlastníci mají za to, že měli být zahrnuti mezi účastníky řízení podle ust. § 109 písmo e) zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, v tehdy platném znění.*
2. *O skutečnosti, že součástí stavby mají být venkovní zpevněné plochy v uvedeném rozsahu, se zastupovaní spoluvlastníci dověděli 7. 3. 2024, v souladu s ust. § 84 odst. 1 správního řádu tedy podávají své odvolání včas.*
3. *Stavebník má v rámci stavebního objektu SO 04 záměr provést stavební úpravy stávající zpevněných ploch a vybudovat novou pozemní komunikaci, která propojí jeho nemovitost přes bezejmennou účelovou komunikaci na pozemku spoluvlastněném mými zmocniteli s místní komunikací Sadová. Napojení na účelovou komunikaci má být jednosměrné, ve směru na ulici Sadová (dále také "výjezd" nebo "napojení"). Účelová komunikace je jedinou přístupovou komunikací ke dvěma bytovým domům (č. p. 2649 a 2650, 2651 a 2652) a slouží také k dopravní obslužnosti kancelářské budovy č. p. 2654.*



Komunikace je slepá, na jejím konci je vybudované oplocení a vjezdové brány k těmto budovám. Komunikace je obousměrná a prakticky v celé své délce je široká pouze 3,5 m. Po její levé straně (z pohledu od ulice Sadová) je v celé délce umístěn chodník vedoucí končící u budovy č. p. 2651. Po její pravé straně je plocha sloužící jako parkoviště přiléhající restaurace s kapacitou cca 4-5 vozidel. Komunikace byla původně vybudována jako veřejně nepřístupná obousměrná účelová komunikace za účelem dopravní obsluhy výše uvedených nemovitostí, tedy 18 bytových jednotek a několika kanceláří, přičemž budova č. p. 2654 byla dlouhodobě nevyužívána. V roce 2010 požádal majitel této budovy, společnost ZFPA - OV, a.s., o stavební povolení na stavbu "Regionální kancelář Ostrava - Příjezdní komunikace". V průběhu řízení uplatnili někteří účastníci řízení (majitelé parcel 1101/62 a 1101/63) námitky, ve kterých vyjádřili nesouhlas se stavbou jako veřejně přístupnou komunikací. Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor místního hospodářství, dopravy a obchodu, jako silniční správní úřad těmto námitkám vyhověl. Dne 31. 3. 2010 vydal pod č. j. MOaP/16800/10/0MH/Br rozhodnutí, kterým stavbu příjezdní komunikace povolil.

V projektové dokumentaci ke stavbě komunikace je zcela jasně uvedeno, že komunikace současně slouží a nově stále bude sloužit k příjezdu osobních vozidel a příchodu osob ke dvěma bytovým domům a několika kancelářím v těchto domech, k příjezdu osobních i nákladních vozidel zásobování budovy Regionální kanceláře a k příjezdu hostů na malé parkoviště restaurace Slunečnice a zásobování této restaurace. V rámci schvalované stavby jde pouze o opravu stávající komunikace s drobnými situačními a výškovými odchylkami, které mají komunikaci situačně udržet v hranicích pozemků a výškově navázat na nájezdy a plochy na sousedních pozemcích. Stavba této účelové komunikace je navrhována podle zásad pro místní obslužné komunikace funkční skupiny C, dopravní zatížení skupiny VI - velmi lehké. Prospěch z této stavby bude mít investor a ostatní uživatelé a majitelé sousedních pozemků, dokončením stavby dojde jen k malému zvýšení provozu proti současnému stavu díky průjezdu zásobovacích vozidel budovy Regionální kanceláře. Majitelé pozemků parc. č. 1101/62 a 1101/63 a ZFPA - OV, a. s., mezi sebou posléze uzavřeli smlouvy o věcných břemenech a společném užívání komunikace.

Dopravní obsluha stavebníkem nyní budovaného bytového domu nikdy nebyla uvedenou komunikací zajišťována.

Po dokončení stavby vydal stavební úřad dne 1. 3. 2011 pod č. j. MOaP/12088/11/0SRP1/Lin kolaudační souhlas s užíváním stavby, ve kterém vyjádřil souhlas s užíváním této komunikace jako veřejně přístupné účelové komunikace. Máme za to, že kolaudační souhlas je v rozporu se stavebním povolením, v rámci něhož bylo vyhověno námitkám proti veřejně přístupnému charakteru účelové komunikace. Kolaudační souhlas byl navíc doručen pouze společnosti ZFPA - OV, a.s., a majitelé parcel 1101/62 a 1101/63 se tak až nyní dověděli, že příjezdová komunikace na jejich pozemcích je veřejně přístupná, s čímž od počátku nesouhlasili a silniční správní úřad jejich námitkám v rozhodnutí vyhověl. Vzhledem k tomu, že komunikace je slepá a obsluhuje pouze přiléhající pozemky, nebyl důvod aktivně bránit jejímu užívání veřejností, neboť ji nikdo jiný než uživatelé okolních pozemků neměl a nemá důvod ji pro jízdu vozidly využívat.

Záměrem stavebníka je přivést na tuto účelovou komunikaci provoz od své budovy č. p. 2655, ve které bude 35 bytových jednotek a 4 ateliéry (kancelářské prostory). Nově upravované a budované zpevněné plochy budou zkolaudované jako veřejně přístupné, dojde tak k faktickému veřejnému propojení ulic U Parku a Sadová. To konstatuje v napadeném rozhodnutí i stavební úřad. Vznikne tak veřejná komunikace, která významně zkrátí délku trasy pro výjezd z lokality na hlavní silniční trasy obyvatelům



bytového domu č. p. 2647 a 2648 a dále také uživatelům cca 20 garáží v blízkosti tohoto domu. Lze očekávat, že tuto komunikaci bude využívat také část uživatelů a obyvatel domů č. p. 2720, 2721, 2722, 2644, 2645, 2646 a také výškových panelových domů č. p. 2867, 2868 a 2869 využívajícím k parkování ulici u Parku a přilehlé parkoviště.

Zde znovu upozorňuji, že účelová komunikace ve spoluvlastnictví mých zmocnitelů je široká pouze 3,5 metru a protijedoucí vozidla se na ni vzájemně nevyhnou. Za aktuálního stavu je na komunikaci minimální provoz. V případě vybudování výjezdu se několikanásobně zvýší zatížení komunikace, což významně zhorší bezpečnost provozu na této komunikaci.

Stavební úřad se v napadeném rozhodnutí vůbec nezabýval negativním ovlivněním účelu komunikace na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63, tedy zajištění přístupu k nemovitostem mých zmocnitelů a okolních domů, ani nezkoumal rozpor budoucího užívání této komunikace v rozporu s dřívějším stavebním povolením na její výstavbu. Naopak v rozhodnutí uvedl, že realizací stavebních úprav dojde k propojení ulic U Parku a Sadová a tím ke zkvalitnění dopravní obslužnosti dané lokality, zejména budovy č. p. 2655. Nutno ovšem dodat, že na úkor výkonu vlastnických práv vlastníků parcel 1101/62 a 1101/63. Výrazné zvýšení dopravy nutně povede k destrukci povrchu komunikace, která pro zvýšený provoz nebyla projektována.

Stavebník má při tom již dnes ke své nemovitosti historicky zajištěn přístup po obousměrné bezejmenné místní komunikaci vedoucí od ulice U Parku plynule přecházející na zpevněnou plochu (budoucí bezejmennou účelovou komunikaci) vedoucí až k budově č. p. 2655. Stavba byla historicky využívána pro ubytovací účely a máme za to, že dopravní kapacita této komunikace potřebám stavby dostačovala, neboť jsme nezaznamenali žádné snahy o vybudování napojení na příjezdovou komunikaci mých zmocnitelů. Pokud chce stavebník zkvalitnit dopravní obslužnost své stavby, má možnost realizovat výjezd přímo na ulici Sadová, a to výhradně po svém pozemku parc. č. 1101/26 podél východní stěny budovy č. p. 2655. Minimální vzdálenost této budovy od neoznačené budovy na sousedním pozemku parc. č. 1113/3 je 11 metrů, což vyhovuje požadavkům ust. § 22 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

4. Při svém rozhodování se stavební úřad v této části řídil několika závaznými stanovisky, zejména:
- a) závazným stanoviskem Statutárního města Ostrava, Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků č. j. MOaP/032691/23/0SRP1/Lin ze dne 29. 3. 2023
 - b) závazným stanoviskem Policie ČR, Dopravního inspektorátu Městského ředitelství Policie Ostrava, č. j. KRPT-5383-3/ČJ-2022-070706 ze dne 3. 2. 2022

Jelikož je stavební úřad povinen se těmito závaznými stanovisky řídit, žádám současně o přezkoumání jejich obsahu příslušnými nadřízenými orgány, jakož i přezkoumání případných dalších závazných stanovisek ovlivňujících stavbu předmětného napojení.

V závazném stanovisku uvedeném v písm. a) je mimo jiné konstatováno, že speciální stavební úřad dospěl k závěru, že řešení navržené žadatelem neohrožuje ani nepoškozuje zájmy a práva jiných nadřízených danou zákonnými předpisy. Nijak se však nezabýval otázkou negativních vlivů spojených se zvýšením dopravy svedené na slepou obousměrnou účelovou komunikaci ve spoluvlastnictví mých zmocnitelů širokou pouze 3,5 metru ani rozparem s dřívějším stavebním povolením na její výstavbu. Vydavatel závazného stanoviska uvedeného v písmo b) opírá svůj souhlas mimo jiné o výkresovou část. V příloze č. 2 toho stanoviska je zakreslena plocha rozhledových trojúhelníků určená dle



ČSN 73 6110/Z1, tabulky č. 7. Pro rychlost 30 km/hod. je zde textově i graficky vyznačena délka rozhledu pro zastavení (Oz)=20 metrů. Podle citované tabulky se však požadovaná délka rozhledu na jednopruhových obousměrných komunikacích zdvojnásobuje a činí tak 40 metrů. Z vyznačených trojúhelníků jasně vyplývá, že plánované napojení tak požadovanou délku rozhledu nesplňuje.

5. *Z výše uvedených důvodů podávám proti citovanému rozhodnutí odvolání a navrhuji, aby stavební úřad sám podanému odvolání vyhověl a napadené rozhodnutí zrušil anebo spis předal nadřízenému orgánu podle ust. § 88 správního řádu.*
6. *Zároveň žádám, aby stavební úřad neprodleně nařídil stavebníkovi neprovádět žádnou stavební činnost spojenou se stavebním objektem S0 04, a to až do pravomocného rozhodnutí o tomto odvolání, a tomto kroku mě informoval do mé datové schránky.*

Jelikož stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu odvoláním napadeného rozhodnutí ve smyslu ust. § 87 správního řádu, předal spis v souladu s ustanovením § 88 odst. 1 správního řádu Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), jako příslušnému odvolacímu orgánu. Spis týkající se odvoláním napadeného rozhodnutí byl odvolacímu orgánu doručen dne 8. 4. 2024.

Odvolací orgán následně opatřením č. j. SMO/496198/24/ÚPaSŘ/Pra ze dne 15. 8. 2024 vyzval odvolatele, aby sdělili, o jaké konkrétní doklady opírají své tvrzení o spoluvlastnictví k předmětné stavbě účelové komunikace, včetně doložení těchto dokladů, a to ve lhůtě do 16. 9. 2024.

Dne 11. 9. 2024 obdržel odvolací orgán podání odvolatelů nazvané „Upřesnění a doplnění odvolání opomenutého účastníka řízení“, kde uvedli, že se nepodařilo dohledat žádný dokument, který by prokazoval jejich spoluvlastnictví k účelové komunikaci na pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava. Odvolatelé konstatovali, že trvají na odvolacích důvodech uvedených v odvolání. Dále odvolatelé uvedli, že (citace):

„Podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona je účastníkem společného řízení mimo jiné osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům může být společným povolením přímo dotčeno. Jak vyplývá z ustálené soudní judikatury (např. nálezy Ústavního soudu č. j. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 101/2014-98 ze dne 22. 7. 2014), za vlastníka sousedního pozemku se nepovažuje pouze vlastník nemovitosti přímo sousedící s pozemkem navrhované stavby, ale také vlastník pozemku "za zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby". V našem případě je pozemek ve spoluvlastnictví mých zmocnitelů vzdálen od pozemku, na kterém má se napadený stavební objekt realizovat, pouze necelé 2 metry a je možné jej proto považovat z pohledu výměry za bagatelní.

Nově vybudovaná pozemní komunikace bude mít zcela zásadní negativní vliv na provoz na příjezdové komunikaci na pozemku mých zmocnitelů, která je jedinou příjezdovou cestou k jejich bydlišti, přičemž stavební úřad se těmito negativními vlivy v rozhodnutí vůbec nezabýval, čímž nedodržel ust. § 94o odst. 3 citovaného stavebního zákona.

Stavební úřad v napadeném rozhodnutí např. uvedl, že stavbou nedojde ke změně stávající dopravní obslužnosti objektů čp. 2647, 2648, 2655 řadových garáží a objektu KHS, dojde však ke zkvalitnění dopravní obslužnosti navazujícího území, zejména budovy čp. 2655. Již se však nezabýval vlivem na dopravní obslužnost



objektů čp. 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654 a 2656, na jejichž uživatele bude mít svedení dopravy na komunikaci ležící na pozemcích parc. č. 1101/63 a 1101/62 v k. ú. Moravská Ostrava nepochybně negativní účinky. Tato komunikace byla projektována, zbudována a zkolaudována jako účelová pro obsluhu nemovitostí čp. 2649, 2650, 2651, 2652, 2654 a 2656. Navrhované napojení bude mít nejen negativní vliv na bezpečnost dopravy, ale také na její technický stav, když byla projektována a realizována pro dopravní zatížení skupiny VI - velmi lehké.

Zde znovu odkazuji na obsah podaného odvolání opomenutého účastníka řízení a pouze zdůrazňuji, že uživatelé rekonstruované nemovitosti č. p. 2655 mají již dnes zajištěn přístup k nemovitosti po místní bezejmenné komunikaci a pokud chce stavebník svůj pozemek napojit na místní komunikaci Sadová, může napojení realizovat přímo ze svého pozemku podél východního okraje budovy.“

Odvolací orgán následně vydal rozhodnutí č. j. SMO/635220/24/ÚPaSŘ/Pra ze dne 15. 10. 2024, kterým podle ust. § 92 správního řádu zamítl podané odvolání jako nepřijatelné.

Jelikož podané odvolání směřovalo proti závaznému stanovisku Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků, č. j. MOaP/032691/23/OSŘP1/Lin ze dne 29. 3. 2023, předal odvolací orgán podnět k přezkumu tohoto závazného stanoviska dne 4. 11. 2024 Magistrátu města Ostravy, odboru dopravy.

Odvolání rovněž směřovalo proti závaznému stanovisku Městského ředitelství policie Ostrava, dopravního inspektorátu, č. j. KRPT-5383-3/ČJ-2022-070706 ze dne 3. 2. 2022, proto odvolací orgán předal podnět k přezkumu tohoto závazného stanoviska dne 4. 11. 2024 Krajskému ředitelství policie Moravskoslezského kraje, odboru služby dopravní policie.

Dne 21. 10. 2024 obdržel Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad (dále jen „krajský úřad“), od Ing. Martina Vlčka podnět k provedení přezkumného řízení vůči rozhodnutí odvolacího orgánu č. j. SMO/635220/24/ÚPaSŘ/Pra ze dne 15. 10. 2024. Opatřením č. j. MSK 147975/2024 ze dne 6. 11. 2024 si krajský úřad vyžádal spis odvolacího orgánu vedený v dané věci. Odvolací orgán předal krajskému úřadu požadované podklady dne 8. 11. 2024.

Krajský úřad napadené rozhodnutí odvolacího orgánu rozhodnutím č. j. MSK 140947/2024 ze dne 14. 11. 2024 zrušil. Rozhodnutí krajského úřadu nabylo právní moci dne 21. 11. 2024. Krajský úřad ve svém rozhodnutí odvolacímu orgánu vytkl, že nesprávně interpretoval a následně aplikoval rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. As 13/2024-75, jelikož tento rozsudek sice řeší účastenství vlastníka pozemku pod veřejně přístupnou účelovou komunikací, ale skutkové okolnosti byly v daném případě odlišné. Ve věci posuzované Nejvyšším správním soudem se jednalo o záměr spočívající v přístavbě a stavebních úpravách výrobní haly ve výrobním areálu, přičemž předmětná pozemní komunikace byla součástí celé sítě komunikací a zajišťovala přístup k jednotlivým pozemkům a areálům v lokalitě. Tato komunikace byla běžně využívána osobními i nákladními auty, kamiony i autobusy, a zcela běžně se na ní vyskytovala těžká technika. Nejvyšší správní soud konstatoval, že užívání veřejně přístupné účelové komunikace zakládá přímé dotčení vlastnického práva pouze za předpokladu, že vede ke změně poměrů v lokalitě, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon tohoto práva a musí jít o změnu oproti dosavadnímu stavu, která není toliko marginální. Nejvyšší správní soud vyhodnotil, že v daném případě se nejedná o žádnou nepředvídatelnou zátěž, neboť předmětná veřejně přístupná účelová komunikace na pozemku žalobce byla běžně využívána nákladními vozidly. Bylo tedy obtížné shledat dotčení vlastnického práva vlastníka pozemku pod komunikací, neboť se provoz na této komunikaci v průběhu výstavby záměru ani po ní podstatně nezměnily.



Dle krajského úřadu však byly okolnosti v případě řešeném odvolacím orgánem zásadně odlišné, kdy jde o komunikaci slepou, opatřenou dopravní značkou zákaz vjezdu s dodatkovou tabulkou „Mimo obyvatel domu Sadová č. 20, 22, 24, 26 Soukromý pozemek“. Na této pozemní komunikaci se tedy v souladu s právem doposud pohybovaly pouze vozidla obyvatel výše uvedených domů, přičemž se předpokládá jednoznačně převládající počet osobních vozidel. Po realizaci záměru má dojít k propojení této slepé veřejně přístupné účelové komunikace s místní komunikací ul. U Parku a k neomezenému užívání této nově vzniklé komunikace širokou veřejností. Nově budovaná účelová komunikace s 29 parkovacími místy má být navíc jednosměrná, a to od vjezdu do dvorní části KHS do výjezdu na stávající účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava), což znamená, že všechna vozidla parkující na nově vzniklých parkovacích stáních musí k výjezdu použít veřejně přístupnou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava a pokračovat dále na ul. Sadovou. Změna oproti dosavadnímu stavu je tedy zásadní a pro odvolatele a ostatní spoluvlastníky pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava nepředvídatelná. I kdyby těžká technika přijížděla na staveniště výlučně ze severní strany, tedy od ul. U Parku, a dopravní intenzita by tak v průběhu výstavby nenarostla, po dokončení záměru a po zahájení užívání zpevněných ploch a průjezdní komunikace se provoz na předmětné účelové komunikaci zvýší neoddiskutovatelně. K závěru odvolacího orgánu uvedenému ve zrušeném rozhodnutí, že realizace záměru nijak nebrání dosavadnímu způsobu využití pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, ani jej nijak neomezuje oproti současnému stavu, krajský úřad uvedl, že možnost odvolatelů dosavadním způsobem užívat předmětný pozemek, resp. veřejně přístupnou komunikaci (která bude odvolatelům zachována), ještě nevylučuje potenci dotčení jejich vlastnických práv. Krajský úřad je toho názoru, že lze jen stěží konstatovat, že je jakékoli dotčení vlastnického práva k této nemovitosti vyloučeno. Krajský úřad k tomu rovněž dodal, že pokud stavební úřad označil jako účastníka řízení z titulu možného dotčení věcného práva k sousednímu pozemku vlastníka pozemku parc. č. 1101/62 v k. ú. Moravská Ostrava, tj. pozemku nacházejícího se pod polovinou veřejně přístupné účelové komunikace, tak lze zcela legitimně očekávat, že by účastníkem řízení měl být i vlastník pozemku pod druhou polovinou této komunikace, tedy odvolatelé a ostatní spoluvlastníci pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava.

Krajský úřad ve svém rozhodnutí dále upozornil, že odvolatelé nejsou jen spoluvlastníky pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, ale také spoluvlastníky pozemku parc. č. 1101/36 a stavby na něm, tj. bytového domu č. p. 2651 a 2652, kdy veřejně přístupná komunikace slouží jako jediný přístup k tomuto bytovému domu. Krajský úřad vytkl odvolacímu orgánu, že neměl posuzovat potenci dotčení vlastnických práv odvolatelů pouze ve vztahu k provozu na pozemní komunikaci na pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, ale vůči celému záměru a jeho vlivům, a to i vztahu k vlastnickému právu k pozemku parc. č. 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby na něm, tj. bytového domu č. p. 2651 a 2652, který je v těsné blízkosti této komunikace. V souvislosti s tím odkázal krajský úřad na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 13/2024-75, dle něhož je nutné zabývat se zjištěním, zda je možné dotčení vlastnického nebo jiného věcného práva k jiné nemovité věci v okolí komunikace, která byla využívána např. k bydlení nebo za jiným účelem.

Krajský úřad rovněž dodal, že stavební práce budou probíhat již v místě napojení na pozemní komunikaci nacházející se na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, tj. ve vzdálenosti cca 20 m od bytového domu na pozemku parc. č. 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava. Dle krajského úřadu tedy mohou být odvolatelé dotčeni jak zvýšeným provozem na jediné příjezdové komunikaci k jejich nemovitosti, tak i nejrůznějšími imisemi, zejména prachem, hlukem a vibracemi, při provádění stavby.

V závěru rozhodnutí pak krajský úřad vytkl odvolacímu orgánu, že se sice pokusil o zjištění osoby vlastníka předmětné veřejně přístupné účelové komunikace, avšak žádné podklady od oslovených subjektů (tj. od odvolatelů a od ZPF akademie z. s.) neobdržel a otázka vlastnictví této komunikace tak zůstala nezodpovězena. Přitom z rozsudků Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 13/2024-75 a 7 As 188/2019-18 vyplývá, že vlastník veřejně přístupné účelové komunikace, na níž má být připojena jiná komunikace, měl být účastníkem společného řízení. Navíc, stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury k možnosti a způsobu napojení je obligátní náležitostí žádosti o vydání společného povolení ve smyslu ust. § 94l odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

Krajský úřad proto na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že odvolání není nepřipustné, ale že se jedná o odvolání opomenutých účastníků řízení.

Spis odvolacího orgánu spolu s rozhodnutím krajského úřadu byl odvolacímu orgánu doručen zpět dne 2. 12. 2024.

Opatřením č. j. SMO/337591/25/ÚPaSŘ/Lár ze dne 5. 6. 2025 požádal odvolací orgán v rámci součinnosti stavební úřad o provedení kontroly aktuálního stavu předmětné stavby. Dne 8. 8. 2025 obdržel odvolací orgán od stavebního úřadu protokol o kontrole č. j. MOaP/067931/25/OSŘP1/Sla. Ze dne 7. 8. 2025, z něhož vyplývá, že kontrola stavby byla provedena dne 18. 7. 2025, přičemž bylo zjištěno, že jsou prováděny stavební práce, které byly předmětem napadeného rozhodnutí (byly provedeny bourací práce, nástavba, příčky, technické instalace, okenní výplně, skladby podlah bez nášlapné vrstvy a podhledy). Dle odhadu zástupce žadatele byl stupeň rozestavěnosti cca 80%. Z protokolu rovněž vyplývá, že stavební úřad vyzval žadatele k zastavení prací.

Dne 3. 9. 2025 pak odvolací orgán obdržel od stavebního úřadu zpět spis vedený v dané věci.

Opatřením č. j. SMO/554838/25/ÚPaSŘ/Lár ze dne 10. 9. 2025 pak odvolací orgán vyrozuměl účastníky řízení o pokračování řízení a vzhledem k doplnění podkladů do spisu jim v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu umožnil vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto opatření.

Této možnosti využil dne 7. 10. 2025 žadatel, který uvedl, že odvolání je zjevně nedůvodné, a tudíž má být aplikován postup předestřený judikaturou Nejvyššího správního soudu č. j. As 29/2012-113 ze dne 18. 4. 2012, kdy není důvodné napadené rozhodnutí zrušit. Žadatel dále ve svém vyjádření uvedl, že opomenutí účastníci řízení se svým odvoláním domáhají toho, aby na příjezdovou komunikaci vedoucí po pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava nemohl žadatel napojit svou komunikaci, která je součástí záměru, a tvrdí, že byt' je tato komunikace kolaudována jako veřejně přístupná účelová komunikace, ve skutečnosti takto kolaudována být neměla a proto je nepřipustné po ní vést i jinou dopravu než tu, která obsluhuje jejich bytový dům (a sousední bytový dům). Dle žadatele je však vlastník pozemků, na nichž se veřejně přístupná účelová komunikace nachází, povinen strpět obecné užívání těchto pozemků (komunikace) pro komunikační potřebu široké veřejnosti, včetně vlastníků sousedních nemovitostí. Po vzniku veřejně přístupné účelové komunikace nelze souhlas vlastníka pozemků odvolat a třetí osoby, či jejich konkrétní část, nelze z užívání komunikace jednostranně vyloučit. Tyto závěry vychází z ustálené judikatorní praxe Nejvyššího správního soudu, srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 5. 2025, č. j. 4 As 252/2024-27, rozsudek NSS ze dne 20. 11. 2023, č. j. 1 As 51/2023-54 a mnohé další. Dle žadatele tedy mohou být zájmy účastníků řízení na výlučném a s nikým nesdíleném užívání „jejich“ komunikace skutečně záměrem dotčeny, avšak jde o omezení, které jsou povinni plně snášet vzhledem k „veřejnoprávnímu“ režimu dané komunikace. Účastníci



řízení nedisponují žádným deklaratorním rozhodnutím silničního správního úřadu, které by uvádělo, že na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava se nenachází veřejně přístupná účelová komunikace. V daném odvolacím řízení je tedy nutné vycházet z platného a ničím nezpochybněného kolaudačního souhlasu, podle něhož je komunikace dána do užívání jako „veřejně přístupná účelová komunikace“ a takto ji tedy lze užívat. Opomenutí účastníci neuvedli, v čem je stávající dopravní řešení v rozporu s právními předpisy, v tomto zůstávají jejich námitky v rovině zcela nepodložených obecných tvrzení o „vyšší dopravní zátěži“. Odvolací námitky opomenutých účastníků nejsou dle žadatele způsobilé vyvrátit zákonnost stávajícího dopravního řešení záměru, proto naplňují podmínku „zjevně nedůvodných námitek“, pro které dle citované judikatury Nejvyššího správního soudu není zapotřebí společné povolení rušit a vracet prvostupňovému stavebnímu úřadu k novému řízení. Zrušení společného povolení by bylo dle žadatele nepřiměřeným zásahem do jeho práv nabytých v dobré víře, jelikož ke zrušení společného povolení by došlo po 2 letech od jeho vydání a v situaci, kdy po 2 roky probíhá realizace záměru, kdy je záměr s ohledem na harmonogram stavby prakticky kompletně realizován. Stavebník čerpá na náklady realizace stavby bankovní úvěr, který bude splácen z výnosů z provozu nemovitosti po výstavbě. Pokud by nyní odvolací správní orgán společné povolení zrušil, bude to překvapivý a nepřiměřený zásah do práv žadatele, který se oprávněně spoléhá na správnost aktů státní správy a který danou situaci ničím nezavinil, pouze postupoval v souladu s pravomocným povolením, které mu bylo vydáno. Závěrem žadatel navrhl, aby odvolací orgán odvolání jako zjevně nedůvodné zamítl a potvrdil napadené rozhodnutí.

Dne 10. 12. 2025 obdržel odvolací orgán od zástupce odvolatelů, Ing. Martina Vlčka, oznámení o změně vlastnictví pozemku a zániku účastnictví v řízení, z něhož je zřejmé, že Bc. Vanda Vargová převedla svůj vlastnický podíl na Michaelu a Lubomíra Dočekalovy a z toho důvodu již paní Vargová nesplňuje podmínky účastnictví v předmětném řízení. Odvolací orgán tedy již s Vandou Vargovou nejednal jako s účastníkem řízení. Nově se stali účastníky řízení Lubomír a Michaela Dočekalovi, oba trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 1101/63 a 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava, a jako vlastníci bytové jednotky č. 2652/3 v bytovém domě č. p. 2652 na pozemku parc. č. 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava.

Dne 6. 1. 2026 pak odvolací orgán obdržel podání žadatele nazvané „Zúžení předmětu žádosti o vydání společného povolení“. Z tohoto podání vyplývá, že žadatel ve smyslu ust. § 45 odst. 4 správního řádu zužuje předmět žádosti, přičemž byl změněn rozsah objektu SO 04 Venkovní zpevněné plochy, a to tak, že bylo zrušeno napojení tohoto stavebního objektu na účelovou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/63, 1101/62 a 1101/76, vše v k. ú. Moravská Ostrava. Stávající vjezd z ul. U Parku je zachován beze změn, až po vjezd do dvora Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě. Obslužná komunikace kolem objektu č. p. 2655 je nově navržena jako slepá s odjezdem zpět na ul. U Parku. Dle ust. § 45 odst. 4 správního řádu platí, že *žadatel může zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět, přičemž toto právo nelze uplatnit v době od vydání rozhodnutí správního orgánu prvního stupně do zahájení odvolacího řízení*. Žadatel zúžil předmět své žádosti až po zahájení odvolacího řízení a podmínky dané ust. § 45 odst. 4 správního řádu tak jsou splněny.

Současně se zúžením předmětu žádosti doplnil žadatel následující podklady:

- Smlouva o spolupráci uzavřená mezi účastníky řízení a žadatelem
- Aktualizovaná technická zpráva k objektu SO 04 z listopadu 2025
- Výkres D.1.1.b.2 Situace stavby – SO 04 Venkovní zpevněné plochy (číslo výkresu 25571-ST-D.1.b2 z 11/2025)



- Výkres D.1.1.b.3 Situace dopravního značení – SO 04 Venkovní zpevněné plochy (číslo výkresu 25571.2-ST-D.1.b3 z 11/2025)
- Sdělení Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje č. j. HSOS-8141-2/2025 ze dne 18. 12. 2025
- Souhlasné vyjádření Městského ředitelství Policie Ostrava (dopravní inspektorát) č. j. KRPT-296481-2/ČJ-2025-070706 ze dne 3. 12. 2025

Se sdělení HZS č. j. HSOS-8141-2/2025 ze dne 18. 12. 2025 vyplývá, že se jedná o stavbu kategorie I dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“), ve spojení s vyhláškou č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva, přičemž dle ust. § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně se u staveb kategorie 0 a 1 se státní požární dozor v rozsahu dle ust. § 31 odst. 1 písm. b) a c) téhož zákona nevykonává a HZS tak v daném případě není dotčeným orgánem na úseku požární ochrany a není ani dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva podle ust. § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ve vyjádření Městského ředitelství Policie Ostrava (dopravní inspektorát) ze dne 3. 12. 2025 č. j. KRPT-296481-2/ČJ-2025-070706 pak je uveden souhlas s předloženou projektovou dokumentací ke zúženému předmětu řízení dle ust. § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, a současně jím byl udělen souhlas dle ust. § 77 odst. 2 písm. b) zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, ve znění pozdějších předpisů, při stanovení místní a přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích a užití zařízení pro provozní informace pro trvalé dopravní značení a dopravní zařízení. Toto vyjádření Městského ředitelství Policie Ostrava (dopravní inspektorát) je aktuální ke zúženému předmětu řízení.

Odvolací orgán rovněž obdržel rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru dopravy (dále jen „KÚ odbor dopravy“), č. j. MSK 133235/2024 ze dne 6. 11. 2024, jímž bylo podle ust. § 149 odst. 8 správního řádu zrušeno závazné stanovisko Magistrátu města Ostravy, odboru dopravy (dále jen „MMO odbor dopravy“), č. j. SMO/121369/OD/22 ze dne 2. 3. 2022, které bylo podkladem k vydání napadeného rozhodnutí stavebního úřadu č. j. MOaP/094297/23/OSŘP1/Kala ze dne 19. 10. 2024. KÚ odbor dopravy ve svém rozhodnutí uvedl následující:

Předmětnou stavbou má dojít ke změně stávající místní úpravy provozu na pozemních komunikacích. Stávající bezejmenná komunikace má zůstat od ul. U Parku po vjezd do dvorní části KHS obousměrná. Dále je navržen jednosměrný provoz s výjezdem na stávající účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62 a 110163 v k. ú. Moravská Ostrava) a na ul. Sadovou. Z grafického návrhu dopravního značení však vyplývá, že jednosměrná komunikace má končit připojením na stávající účelovou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/62 a 110163 v k. ú. Moravská Ostrava a tato účelová komunikace má nadále zůstat obousměrná.

Jak je ale zřejmé ze stavebního povolení č. j. MOaP/16800/10/OMH/Br ze dne 31. 3. 2010, šířka této účelové komunikace je 3,5 m. Jak je patrné i z veřejně dostupných snímků na portálu mapy.cz, již nyní se zde při obousměrném provozu nevyhnu protijedoucí dvoustopá vozidla a při současném vjíždění takového vozidla do této účelové komunikace z ul. Sadové a vyjíždění vozidla z této účelové komunikace na ul. Sadovou musí jedno z nich vycouvat. Pokud by se na tuto účelovou komunikaci měla připojit nově vybudovaná jednosměrná komunikace s 29 parkovacími místy a s výjezdem na tuto účelovou komunikaci, došlo by k nezanedbatelnému zvýšení dopravního zatížení této účelové komunikace. Při zachování obousměrného provozu na ní by mohlo



běžně docházet k situaci, že vozidlo vyjíždějící do této účelové komunikace z ul. Sadové by z důvodu uvolnění místa protijedoucím vozidlům bylo nuceno couvat zpět do prostoru křižovatky s ul. Sadovou.

Dále podle technické zprávy ke stavbě (povrchové úpravě) této účelové komunikace z roku 2010 byla daná účelová komunikace navržena jako komunikace funkční skupiny C pro dopravní zatížení skupiny VI – velmi lehké, v povrchové úpravě betonová zámková dlažba, což je viditelné i na snímcích na portálu mapy.cz.

Těmito skutečnostmi se měl MMO odbor dopravy zabývat a blíže je vyhodnotit, neboť účelem závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle ust. § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích, je nejen zkoumání stavby samotné, ale i jejího možného širšího dopadu do zájmů chráněných zákonem o pozemních komunikacích, kterými jsou ochrana těchto pozemních komunikací a jejich bezpečnosti pro silniční provoz. To však MMO odbor dopravy neučinil.

K tomu odvolací orgán uvádí, že MMO odbor dopravy vydal výše uvedené závazné stanovisko dle ust. § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), podle něhož platilo, že *obecní úřad obce s rozšířenou působností uplatňuje stanovisko k územním plánům a regulačním plánům a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení místních a účelových komunikací.*

S účinností od 1. 1. 2024 byl zákon o pozemních komunikacích novelizován zákonem č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona. Podle ust. § 40 odst. 4 písm. d) zákona o pozemních komunikacích ve znění účinném od 1. 1. 2024 uplatňuje *obecní úřad obce s rozšířenou působností stanovisko k územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení místních a účelových komunikací.* V článku XXVIII Přejícná ustanovení uvedené novely zákona o pozemních komunikacích je uvedeno, že *řízení a jiné postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí a práva a povinnosti s nimi související se posoudí podle právních předpisů účinných ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.* Z uvedeného je zřejmé, že po 1. 1. 2024 již obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. i MMO odbor dopravy, není příslušný k vydání závazného stanoviska v územním řízení z hlediska řešení místních a účelových komunikací.

Dne 28. 11. 2024 obdržel odvolací orgán sdělení MMO odboru dopravy, č. j. SMO/719428/24/OD/Šev ze dne 28. 11. 2024, z něhož vyplývá, že neshledal důvody k přezkumu závazného stanoviska Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního řádu a přestupků, č. j. MOaP/032691/23/OSŘP1/Lin ze dne 29. 3. 2023.

Dále odvolací orgán uvádí, že rozhodnutím Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, odboru služby dopravní policie (dále jen „krajské ředitelství policie MSK“), č. j. KRPT-280214-4/ČJ-2024-0700DP ze dne 20. 12. 2024, bylo dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu zrušeno závazné stanovisko Městského ředitelství policie Ostrava, dopravního inspektorátu (dále jen „dopravní inspektorát“), č. j. KRPT-5383-3/ČJ-2022-070706 ze dne 3. 2. 2022, které bylo podkladem předmětného společného povolení. Krajské ředitelství policie MSK v rozhodnutí mj. uvedlo, že stávající komunikace na pozemcích parc. č. 1101/26, 1101/62 a 1101/63, vše v k. ú. Moravská Ostrava, jsou účelovými komunikacemi veřejně přístupnými, kdy tyto slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Dále je v rozhodnutí uvedeno, že dopravní inspektorát vydal závazné stanovisko dle ust. § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon o PK“), které však řeší případ, kdy se jedná o připojení sousední nemovitosti. Dle projektové dokumentace se však o takové napojení nemůže jednat, kdy se nepřipojuje



samostatná nemovitost. Současně z rozhodnutí vyplývá, že dopravní inspektorát neměl zákonnou kompetenci vydat závazné stanovisko ani k připojení projektované komunikace, která by svým určením byla rovněž účelovou komunikací veřejně přístupnou, na stávající účelové komunikace, kdy ust. § 10 odst. 4 písm. a) zákona o PK taxativně uvádí kombinace, kdy má policie kompetenci vydávat závazné stanovisko, a těmi je připojení dálnice, silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace k dálnici, silnici nebo místní komunikaci, přičemž kombinaci napojení účelové komunikace na účelovou komunikaci tento zákon neuvádí. Krajské ředitelství policie MSK tedy vyhodnotilo závazné stanovisko dopravního inspektorátu ze dne 3. 2. 2022 jako nepřezkoumatelné a tedy nezákonné.

Městského ředitelství Policie Ostrava (dopravní inspektorát) následně vydalo vyjádření ze dne 3. 12. 2025 č. j. KRPT-296481-2/ČJ-2025-070706, kde je uveden souhlas s předloženou projektovou dokumentací ke zúženému předmětu řízení, a toto vyjádření je aktuálně platné.

S ohledem na názor nadřízeného orgánu KÚ MSK vyjádřený v rozhodnutí č. j. MSK 140947/2024 ze dne 14. 11. 2024 odvolací orgán v odvolacím řízení rozšířil okruh účastníků řízení o odvolatele, tj. Monika Kvasničková, Michal Moric, Milan Pondělíček, Jan Borák, Jana Pondělíčková, Tomáš Luňáček, Ing. Dagmar Černá, Ing. Patricie Pastyřková, Ing. Martina Veselská, Jana Topinková, Markéta Haničáková a Jakub Weimann.

Vzhledem ke zúžení předmětu žádosti a doplnění spisu o další podklady v rámci odvolacího řízení dal odvolací orgán všem účastníkům řízení možnost v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě do 15 pracovních dnů ode dne doručení tohoto opatření. Této možnosti žádný z účastníků řízení nevyužil.

Podané odvolání je odvolací orgán povinen posoudit nejprve z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti ve smyslu ust. § 81 odst. 1 a ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu může proti rozhodnutí podat odvolání pouze účastník řízení, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán se tedy nejprve zabýval otázkou, zda odvolatelům svědčilo postavení účastníků společného řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, tzn. zda může být jejich vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich společným povolením přímo dotčeno.

Je třeba uvést, že podle konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu není pro účastenství rozhodující existence fyzické hranice mezi pozemkem stavebníka a třetích osob, ale možnost, že i přes jistou vzdálenost, která bude vždy věcí individuálního posouzení, může dojít k porušení či ohrožení práv těchto osob (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 2. 2010, č. j. 4 Ao 1/2009 –48, ze dne 10. 4. 2008, č. j. 7 As 47/2007–102, nebo ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007–73). Za sousední pozemek tedy nelze považovat pouze pozemek mezující.

Dále je k tomu třeba uvést, že pro naplnění definice účastenství postačuje pouhá možnost přímého dotčení na právech nebo povinnostech rozhodnutím, které má být ve správním řízení vydáno, jak uvádí např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 35/2016–38 ze dne 25. 5. 2016. Z výše uvedeného vyplývá, že vodítkem pro určení okruhu účastníků stavebního řízení (nicméně závěry aplikované Nejvyšším správním soudem jsou plně aplikovatelné i na společné řízení, neboť právní úprava „dotčených sousedů“ je u obou typů řízení obdobná) může být pouze jednoznačná negativní odpověď na otázku, zda projednávaným záměrem potenciálně může být vlastnické právo dané osoby přímo dotčeno.



Pokud pak má být vyhodnocena případná změna poměrů v lokalitě, pak je nutno přihlídnout jak k rozsahu projednávaného záměru, tak i k jeho charakteru a účelu. Předmětem vydaného společného povolení byly stavební úpravy budovy č. p. 2655 v rámci SO 01 Stavební úpravy a nástavba, spočívající v odstranění stávající stropní a střešní konstrukce, vybourání všech stávajících lodžii, vybourání nových otvorů v nosných stěnách a zvětšení stávajících otvorů, vybourání částí nosných konstrukcí a provedení dozdivek, vybourání a provedení nových příček v jiné dispozici, provedení nových podlahových krytin včetně podkladních vrstev, podhledů, obkladů stěn a omítek, provedení nových rozvodů elektro, vytápění, vzduchotechniky a zdravotnické včetně osazení nových zařizovacích předmětů, dále pak nástavba objektu (4.NP a 5.NP) a nová střešní konstrukce. Součástí povoleného záměru byly také venkovní zpevněné plochy v rámci SO 04 Venkovní zpevněné plochy, SO 02 Splašková kanalizační přípojka, SO 03 Dešťová kanalizace, OLK a vsakovací objekty, SO 05 Venkovní osvětlení a SO 07 Nová přípojka sdělovacího vedení (optický kabel).

Odvolatelé tedy mohou být potenciálně dotčeni nejrůznějšími imisemi, zejména prachem, hlukem, vibracemi ve vztahu k prováděným stavebním pracím. Vzhledem k tomu, že postačuje pouhá možnost přímého dotčení práv vlastníka sousedního pozemku, jež zakládá účastnictví v řízení, nemá skutečnost, že „ve finále“ k takovému dotčení nedojde, z hlediska účastnictví žádný význam. Je tedy zřejmé, že odvolatelům svědčilo postavení účastníků řízení, konkrétně dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona (osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno a odvolací orgán proto vyhodnotil jejich odvolání jako **přípustné**.

Dále se odvolací orgán zabýval otázkou, zda se jedná o odvolání včasné:

V daném případě stavební úřad s odvolateli v průběhu společného řízení vůbec nejednal a rozhodnutí jim nebylo řádně doručeno. Dle jejich tvrzení se o skutečnosti, že součástí stavby mají být i venkovní zpevněné plochy v uvedeném rozsahu, dověděli až 7. 3. 2024.

Dle ust. § 84 odst. 1 správního řádu platí, že *osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro účastníky uvedené v § 27 odst. 1.*

Odvolání bylo podáno dne 2. 4. 2024, přičemž bylo dne 11. 9. 2024 doplněno. Odvolatelé v odvolání uvedli, že se dověděli o vydání rozhodnutí dne 7. 3. 2024. Z uvedeného je tedy zřejmé, že bylo odvolání podáno v rámci 30denní subjektivní lhůty dané ust. § 84 odst. 1 správního řádu, která se váže ke dni, kdy se opomenutý účastník o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděl. Jedná se proto o odvolání **včasné**.

Odvolací orgán posoudil podané odvolání podle ust. § 82 správního řádu, které mimo jiné stanoví, že *odvolání musí mít náležitosti uvedené v ust. § 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.* Dle odvolacího orgánu podané odvolání požadované náležitosti splňuje.

Odvolací orgán podle ust. 89 odst. 2 správního řádu 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.

Po přezkoumání odvolání, odvoláním napadeného rozhodnutí a souvisejícího spisového materiálu z těchto hledisek, učinil odvolací orgán následující zjištění a dospěl k následujícím závěrům:

Odvolací orgán nejprve pro úplnost uvádí, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 11. 5. 2022, tj. za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023. Od 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v jehož ust. § 330 odst. 1 je stanoveno, že *řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů*. Předmětné řízení se tedy dokončí dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“).

Obecně platí, že „společné povolení“ je správním rozhodnutím, kterým se stavba umísťuje a povoluje. Příslušným k vedení společného řízení a k vydání společného povolení je podle ust. § 94j odst. 1 stavebního zákona stavební úřad, který je příslušný k povolení stavby. Takový stavební úřad stavbu jak umístí, tak i povolí. Společné řízení je řízením návrhovým, tzn. že se zahajuje na základě žádosti podané místně a věcně příslušnému stavebnímu úřadu, přičemž jako řízení o žádosti je podle ust. § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno dnem podání žádosti.

Základní náležitosti žádosti o vydání společného povolení a jejích příloh vyplývají z ust. § 94l odst. 1 a 2 stavebního zákona, podrobnosti jsou pak stanoveny v ust. § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb. Přílohou žádosti o vydání společného povolení je mj. dokumentace pro vydání společného povolení zpracovaná dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhl. č. 499/2006 Sb.“).

Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad podle ust. § 94o odst. 1 stavebního zákona posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

- a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem šetření rozporů.

Podle ust. § 94o odst. 2 stavebního zákona pak stavební úřad ověří zejména, zda

- a) je dokumentace úplná, přehledná, a zda jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, což jsou obecné požadavky na využívání území viz. vyhl. č. 501/2006 Sb., dále technické požadavky na stavby viz. vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhl. č. 268/2009 Sb.“), a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb viz. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „vyhl. č. 398/2009 Sb.“)



- b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Podle ust. § 94o odst. 3 stavebního zákona musí stavební úřad ověřit rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Pokud jsou všechny podmínky pro vydání společného povolení splněny, stavební úřad vydá podle ust. § 94p odst. 1 stavebního zákona společné povolení, kterým schválí stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby.

Ze spisu i napadeného rozhodnutí vyplývá, že žádost byla v průběhu řízení doplněna o všechny potřebné doklady a stavební úřad tak rozhodoval na základě úplné žádosti, k níž byly doloženy všechny podklady stanovené stavebním zákonem a vyhl. č. 503/2006 Sb., včetně dokumentace pro vydání společného povolení zpracované dle přílohy č. 8 k vyhl. č. 499/2006 Sb. Opatřením č. j. MOaP/081926/23/OSŘP1/Kala ze dne 5. 9. 2023 oznámil stavební úřad účastníkům řízení a dotčeným orgánům, že dne 11. 5. 2022 byla podána žádost o společné povolení pro výše uvedenou stavbu s tím, že tímto dnem bylo zahájeno společné řízení. V opatření stavební úřad uvedl, že v souladu s ust. § 94 odst. 3 stavebního zákona upustil od ústního jednání. Současně stavební úřad stanovil v tomto opatření lhůtu účastníkům řízení k uplatnění námitek a dotčeným orgánům k vydání závazných stanovisek do 15 dnů od doručení opatření. V souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu dal stavební úřad možnost účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve dnech 9. 10. 2023, 11. 10. 2023 a 12. 10. 2023. Následně vydal stavební úřad napadené rozhodnutí.

Odvolací orgán s ohledem na zúžení žádosti změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, že ve výrokové části v bodě *Popis prostorového řešení* v části SO 04 na str. 4 napadeného rozhodnutí vypustil v 1. odstavci text ve znění (citace):

„... jež má propojit bezejmennou místní komunikaci přes účelovou (která se nachází na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63) s místní komunikací Sadová. ...“

Dále ve výrokové části v bodě *Popis prostorového řešení* v části SO 04 na str. 4 napadeného rozhodnutí vypustil v 2. odstavci text ve znění (citace):

„Na levé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena kolmá parkovací stání o celkovém počtu 9ti míst. Na bezejmennou místní komunikaci bude navazovat veřejně přístupná účelová komunikace délky cca 65 m, jež má být o šířce 6,00 m s tím, že při výjezdu na účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) má být o šířce 3,80 m. Po levé straně jsou v parkovacích zálivech navržena parkovací stání o kapacitě 3 podélných stání a 14 kolmých stání (z toho jsou 2 vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené společnou manipulační plochou (dále jen „ZTP“). Na pravé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena 3 podélná parkovací stání (ukončení této parkovací plochy bude zajištěno pomocí opěrné stěny délky 13 m Standard S 55/30). Kolmá parkovací stání jsou navržena o min. šířce 2,50 m a délce 5,00 m a podélná stání o šířce 2,00 m a min. délce 5,75 m. Celkem je tedy navrženo 29 parkovacích stání včetně 2 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dále jen „ZTP“).“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Na levé straně komunikace jsou v parkovacím zálivu navržena kolmá parkovací stání o celkovém počtu 10 míst. Na bezejmennou místní komunikaci bude navazovat veřejně přístupná účelová komunikace, která je slepá s odjezdem zpět na ul. U Parku, délky cca 40 m, jež má být o šířce 6,00 m s tím, že na konci má být



o šířce 8 m. Po levé straně jsou v parkovacích zálivech navržena parkovací stání o kapacitě 9 kolmých stání. Na pravé straně komunikace je v parkovacím zálivu navrženo 6 kolmých parkovacích stání a 1 podélné parkovací stání (ukončení této parkovací plochy bude zajištěno pomocí opěrné stěny délky 12 m Standard S 55/30). Kolmá parkovací stání jsou navržena o min. šířce 2,50 m a délce 5,00 m a podélná stání o šířce 2,00 m a min. délce 5,75 m. Na konci slepé komunikace jsou pak navržena 2 kolmá parkovací stání o šířce 2,75 m a délce 4,5 m. Před vstupem do objektu č. p. 2655 jsou navržena 2 podélná parkovací stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené o šířce 305 m a délce 7 m. Celkem je tedy navrženo 30 parkovacích stání včetně 2 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.“

Dále ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 1. odstavci text ve znění (citace):

„Betonový obrubník bude standartně vyvýšený +100 mm nad niveletou vozovky, +20 mm v místě parkovacích stání, v místě vjezdu na účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) budou obrubníky sníženy na +20 mm.“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Betonový obrubník bude standartně vyvýšený +20 mm nad niveletou vozovky.“

Dále ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 2. odstavci text ve znění (citace):

„Konstrukce vozovky a parkovacích stání pro ZTP: Zámková dlažba tl. 80 mm; Ložná vrstva, fr. 4/8 tl. 40 mm“

a nahradil jej textem ve znění (citace):

„Konstrukce vozovky a parkovacích stání pro ZTP: Asfaltový beton střednězrný (ABS I) 50 mm; Postřík spojovací se zbytkovým asfaltem v množství 0,5 kg/m²; Obalované kamenivo střední (OKS I) tl. 70 mm; Postřík infiltrační se zbytkovým asfaltem v množství 1,5 kg/m² ...“

Dále ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení v části SO 04 na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 3. odstavci text ve znění (citace):

„Provedenou stavbou nedojde ke změně stávající místní úpravy provozu na pozemních komunikacích. Stávající bezejmenná místní komunikace je a zůstane od ul. U Parku po vjezd do dvorní části KHS obousměrná. Dále je však navržen jednosměrný provoz s výjezdem na stávající účelovou komunikaci (na pozemcích parc. č. 1101/62, 1101/63) a na ul. Sadovou. Vše v k. ú. Moravská Ostrava.“

Rovněž pak ve výrokové části v bodě Popis prostorového řešení na str. 5 napadeného rozhodnutí vypustil v 9. odstavci text ve znění (citace):

„Součástí stavby je povolení dopravního připojení veřejně přístupné účelové komunikace k bezejmenné místní komunikaci. Bylo vydáno závazné stanovisko č. j. MOaP/016200/23/OSŘP1/Lin ze dne 9. 2. 2023, které vydalo Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad (viz dále).“



Odvolací orgán je toho názoru, že provedenou změnou výroku napadeného rozhodnutí nebylo ve smyslu ust. § 90 odst. 3 správního řádu změněno rozhodnutí v neprospěch žadatele a podmínka pro provedení změny rozhodnutí je tak naplněna. Dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu pak *změnu nelze provést, pokud by tím některému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost hrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.* V daném případě nebyla napadeným rozhodnutím uložena žádnému z účastníků řízení povinnost, proto i tato podmínka pro změnu rozhodnutí je splněna.

Odvolací orgán konstatuje, že po změně rozhodnutí stavebního úřadu toto rozhodnutí obsahuje formální náležitosti dle ust. § 68 správního řádu (tj. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků řízení) a věcné náležitosti dle ust. § 13a vyhl. č. 503/2006 Sb. (tj. údaje o druhu a účelu stavby, údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků, na nichž se stavba umísťuje a povoluje, popis prostorového řešení, umístění stavby na pozemku a vymezení území dotčeného vlivy stavby a podmínky pro umístění a provedení stavby a podmínku pro užívání stavby). Z tohoto důvodu tedy odvolací orgán ve zbytku rozhodnutí stavebního úřadu dle ust. § 90 odst. 5 správního řádu potvrdil.

Výroková část rozhodnutí obsahuje náležitosti dané ust. § 68 odst. 2 správního řádu, tj. řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle nichž stavební úřad rozhodoval, a označení účastníků řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

V odůvodnění rozhodnutí jsou v souladu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu uvedeny důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil stavební úřad při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se vypořádal s námitkami Ing. Zdeňka Kohoutka a JUDr. Mileny Kohoutkové, oba trvale bytem Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava, uplatněnými dne 18. 9. 2023 a s námitkami Ing. Dagmar Richterové, trvale bytem Dolní Paseky 963, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm, uplatněnými dne 25. 9. 2023.

V případě posuzování odvolání opomenutých účastníků řízení je odvolací orgán povinen postupovat dle ust. § 84 odst. 3 správního řádu, které stanoví, že *při vedení řízení po podání odvolání podle ust. § 84 odst. 1 správního řádu je třeba zvláště dbát oprávněných zájmů účastníků, kteří byli v dobré víře.*

Krajský soud v Českých Budějovicích (KS v Českých Budějovicích 51 A 29/2016) k této povinnosti správního orgánu vyslovil tento právní názor (citace): "*Ustanovení sleduje zájem na ochraně právní jistoty těch účastníků řízení, kteří byli v dobré víře a ze správního rozhodnutí, které nebylo případně oznámeno některému z účastníků, vzniklo určité oprávnění, které by v důsledku zrušení správního rozhodnutí zaniklo*". Záměrem odstavce 3 komentovaného ustanovení tak je minimalizovat důsledky situací předpokládaných v odstavci 1 komentovaného ustanovení, čímž je prohloubena zásada ochrany dobré víry vyjádřená v § 2 odst. 3 spr. řádu po řízení vedená po podání odvolání podle odstavce 1 komentovaného ustanovení (KS v Hradci Králové 30 A 2/2015). To však neznamená, že by byla nepřímo preferována ochrana nabytých práv a právní jistota a že by vždy musela být dána přednost dobré víře opomenutého účastníka řízení. Takto bez dalšího preferovat zájmy opomenutého účastníka řízení před zájmy jiných účastníků řízení však nelze a vždy je nutné při zvažování specifických okolností každé konkrétní věci poměřovat práva účastníků nabytá rozhodnutí správního orgánu prvního stupně s právy účastníka řízení opomenutého. Taková úvaha však musí mít svůj odraz v odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu (KS v Brně 30 A 23/2015). Nejvyšší správní soud (NSS 1 As 29/2012) k tomu dodal, že: "*Při aplikaci § 84 odst. 3 správního řádu z roku 2004 je třeba rozlišovat případy, kdy s účastníkem správní orgán prvního stupně v řízení jednal, ale pak mu z nějakého důvodu (např. v důsledku opomenutí) rozhodnutí neoznámil, a účastníkem, se kterým správní orgán vůbec nejednal, neboť jej za účastníka řízení nepokládal. Zatímco v prvním případě měl daný účastník možnost hájit svá práva v řízení před správním orgánem prvního stupně, v druhém případě trpí rozhodnutí prvního stupně závažnou vadou již jen*



proto, že bylo určitému subjektu zcela znemožněno se správního řízení účastnit. Takovou vadu lze zpravidla jen stěží napravit v odvolacím řízení a bude sama o sobě důvodem ke zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání správnímu orgánu prvního stupně. Nelze ale vyloučit, že v konkrétních případech bude namísto i v takových situacích dát přednost dobré víře účastníků v pravomocné rozhodnutí správního orgánu prvního stupně a odvolání opomenutého účastníka zamítnout".

Takovým konkrétním případem, jak je uvedeno v již zmíněném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, by bylo např. tehdy, když opomenutý účastník řízení v odvolání uvede pouze zjevně nedůvodné námitky a kdy je současně evidentní, že i kdyby účastníkem řízení byl od počátku, tak by to na jeho výsledku nic nezměnilo.

Odvolací orgán se tedy nejprve zabýval otázkou, zda byl žadatel v dobré víře v pravomocné společné povolení, a zjistil následující:

Pod pojmem dobrá víra je nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Jinými slovy, dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem.

V souvislosti s tímto posuzováním Ústavní soud ve svém Nálezu sp. zn. ÚS 17/16 ze dne 4. 9. 2018 uvedl: „Ústavní soud setrvale vychází z toho, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní, je jedním ze základních atributů právního státu. Princip dobré víry pak působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci. V případech čistě vertikálních vztahů, v nichž byly nezákonným rozhodnutím založeny oprávnění nebo výhoda jednotlivce oproti stavu, který měl podle objektivního práva nastat, avšak který v důsledku nezákonnosti nenastal, je nutno důvěru v akty veřejné moci a právní jistotu nabytí práv pokládat za zásadní a ustoupit od její ochrany pouze za situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu. Je totiž věcí státu, aby ve správních řízeních, která vede, nechyboval, a pokud k tomu přeci jenom dojde, aby zásadně nesl následky svých pochybení. Nezbytnost ochrany důvěry v akty veřejné moci a z nich nabytých práv však může být oslabena tam, kde není dána dobrá víra v jejich správnost či zákonnost.

V této souvislosti mohou nastat v zásadě tři modelové skupiny situací, jejichž hranice však nebudou vždy jasně vymezené a rozlišení v konkrétních případech tak bude na aplikační praxi (tak cit. nález sp. zn. I. ÚS 946/16).

První skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená čistě pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva. Za této situace může být důvěra jednotlivce narušena jen ze zcela zásadních důvodů veřejného zájmu. Platí totiž, že za správnost vlastního postupu a správnost interpretace právní úpravy odpovídá veřejná moc, nikoliv její adresáti, a případné nedostatky třeba přičítat na její vrub. Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu bude v takových případech na straně jednotlivce dána. Pokud správní orgán výjimečně přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno minimalizovány (urychleným novým rozhodnutím, odškodněním podle zákona č. 82/1998 Sb., či užitím jiných prostředků právního řádu).



Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec. Půjde o pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět. Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů). Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno zmírněny.

Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost. Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, zpravidla nebude důvodu, proč osobu oprávněnou z tohoto rozhodnutí chránit před dopady jejího protiprávního jednání (ledaže by bylo třeba chránit práva třetích, nezúčastněných osob).“

Odvolací orgán při posuzování otázky, zda žadatel mohl být v dobré víře, že společné povolení nabylo právní moci, vycházel ze závěrů výše uvedeného Nálezu Ústavního soudu, neboť na posouzení této otázky je jeho argumentace na daný případ přílehlavá. Odvolací orgán je toho názoru, že předmětný případ lze podřadit pod situaci uvedenou pod písm. a), což znamená, že nezákonnost je způsobena čistě pochybením na straně veřejné moci, tj. v tomto případě stavebního úřadu, který nesprávně vymezil okruh účastníků řízení. Na toto pochybení neměl žadatel žádný vliv. Odvolací orgán tedy konstatuje, že žadatel byl v dobré víře, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu nabylo právní moci dne 23. 11. 2023.

Odvolací orgán se zabýval otázkou, jaká újma vznikla odvolatelům jako opomenutým účastníkům řízení, kteří nemohli uplatnit svá procesní práva v řízení vedeném stavebním úřadem. Lze shrnout, že odvolatelé brojili v podaném odvolání proti napojení nově navrhované veřejně přístupné komunikace vedoucí podél objektu č. p. 2655, který je předmětem SO 01, na bezejmennou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, a to z důvodu, že nově vybudovaná pozemní komunikace bude mít zcela zásadní negativní vliv na provoz na stávající bezejmenné příjezdové komunikaci na uvedených pozemcích, která je jedinou příjezdovou cestou k bydlišti odvolatelů, přičemž stavební úřad se dle jejich názoru těmito negativními vlivy v rozhodnutí vůbec nezabýval.

K tomu odvolací orgán uvádí, že v průběhu odvolacího řízení žadatel ve smyslu ust. § 45 odst. 4 správního řádu zúžil předmět žádosti tak, že byl změněn rozsah objektu SO 04 Venkovní zpevněné plochy. Jak již bylo popsáno výše, změna spočívá v tom, že bylo zrušeno napojení nově navrhované veřejně přístupné komunikace vedoucí podél objektu č. p. 2655 nacházejícího se na pozemku parc. č. 1101/42 v k. ú. Moravská Ostrava, která je součástí SO 04 Venkovní zpevněné plochy, na účelovou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/63, 1101/62 a 1101/76, vše v k. ú. Moravská Ostrava. Stávající vjezd z ul. U Parku je zachován beze změn, až po vjezd do dvora Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě. Obslužná komunikace kolem objektu č. p. 2655 má po zrušení napojení na bezejmennou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63, vše v k. ú. Moravská Ostrava (v této části SO 04 došlo ke zúžení žádosti), charakter slepé komunikace s odjezdem zpět na ul. U Parku. Žadatel rovněž v průběhu odvolacího řízení doložil spolu se zúžením předmětu žádosti opravenou část projektové dokumentace, a to D.1.1.a Technická zpráva k objektu



SO 04, výkres D. 1.1.b.2 Situace stavby z 11/2025, výkres D.1.1.b.3 Situace dopravního značení z 12/2025, dále smlouvu o spolupráci uzavřenou dne 20. 12. 2025, sdělení Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje (dále jen „HZS“) č. j. HSOS-8141-2/2025 ze dne 18. 12. 2025 a souhlasné vyjádření Městského ředitelství Policie Ostrava (dopravní inspektorát) č. j. KRPT-296481-2/ČJ-2025-070706 ze dne 3. 12. 2025.

Smlouva o spolupráci, kterou žadatel předložil odvolacímu orgánu, byla uzavřena dne 20. 12. 2025 mezi žadatelem na jedné straně a odvolateli, dalšími spoluvlastníky pozemku parc. č. 1101/36 a bytových domů č. p. 2651 a 2652, vše v k. ú. Moravská Ostrava (tj. Lubomírem a Michaelou Dočekalovými, oba trvale bytem Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, Ing. Lukášem Homolou, trvale bytem Bartošky 581, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm, a MUDr. Jitkou Homolovou, trvale bytem Chittussiho 1304/18, 710 00 Ostrava), a spol. ANT – Real, a. s., se sídlem Sadová 2650/20, 702 00 Ostrava, na straně druhé. Předmětem této smlouvy je ujednání, že žadatel zúží předmět žádosti o společné povolení v rozsahu objektu SO 04 Venkovní zpevněné plochy tak, že nedojde k napojení na bezejmennou komunikaci na pozemcích parc. č. 1101/62 a 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, a druhá strana (viz výše jmenovaní včetně odvolatelů) prohlašuje, že s realizací záměru dle upravené projektové dokumentace souhlasí a povolením upraveného záměru budou jejich námitky uplatněné v odvolání v úplném rozsahu vypořádány. Přílohou této smlouvy pak byly části upravené projektové dokumentace, tj. D.1.1.a Technická zpráva k objektu SO 04, výkres D. 1.1.b.2 Situace stavby z 11/2025 a výkres D.1.1.b.3 Situace dopravního značení z 12/2025. Z uvedeného je zřejmé, že zúžením předmětu řízení žadatel vyhověl námitkám uvedeným v odvolání.

Odvolací orgán má s odkazem na výše uvedené za to, že práva žadatele nabytá v dobré víře v tomto případě převažují nad právy, na nichž byli zkráceni odvolatelé v řízení u stavebního úřadu, jelikož po zúžení předmětu řízení již nedojde k negativnímu ovlivnění nemovitostí odvolatelů, které by bylo způsobeno užíváním příjezdové komunikace k jejich bydlišti pro účely nového přístupu ke stavbě č. p. 2655. Odvolací námitky uvedené v odvolání a jeho doplnění se již staly nedůvodné.

S ohledem na výše uvedené přistoupil odvolací orgán vzhledem k zásadě rychlosti řízení a procesní ekonomie vyplývající z ust. § 6 odst. 1 a 2 správního řádu ke změně rozhodnutí (viz výše).

Odvolací orgán je toho názoru, že se dostatečně podrobně zabýval předloženým spisem, jeho obsahem a všemi doklady a podklady. Ve smyslu ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy, a jeho správnost v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Na základě výsledku tohoto přezkoumání pak odvolací orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Dle ust. § 69 odst. 2 správního řádu je povinen správní orgán v písemném vyhotovení rozhodnutí uvést účastníky řízení. V daném případě jsou účastníky odvolacího řízení Rezidence Komenského sady, a. s., SMO městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, MUDr. Zbyšek Bořuta, Kamila Bořutová, Jakub Horňák, Kateřina Horňáková, Pavel Klímek, Ing. Zdeněk Kohoutek, JUDr. Milena Kohoutková, Roman Kučera, Jarmila Mlezivová, Ing. Ondřej Netočný, Jan Pospíšek, Mgr. Tomáš Pražák, Mgr. Martina Pražáková, MUDr. Jaromír Richter, Ing. Daniela Štiřáková, Petr Varga, Mgr. Martin Červenák, Marcela Červenáková, Daniel Zatloukal, Petr Grünberger, Patrik Hoznauer, Jarmila Hoznauerová, Veolia Energie ČR, a. s., ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a. s., Vodafone Czech Republic a. s., GasNet Služby, s. r. o., Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Monika Kvasničková, Michal Moric, Milan Pondělíček, Jan Borák, Jana Pondělíčková, Tomáš Luňáček, Ing. Dagmar Černá, Ing. Patricie Pastyříková, Ing. Martina Veselská, Jana Topinková, Markéta Haničáková, Jakub Weimann,



vlastník pozemku parc. č. 1113/3 v k. ú. Moravská Ostrava, vlastník pozemku parc. č. 1113/4 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 1907 na něm, vlastníci pozemku parc. č. 1101/61 v k. ú. Moravská Ostrava, vlastník pozemků parc. č. 1102/1, 1111/2, 1111/15, 1114/3 v k. ú. Moravská Ostrava, vlastník pozemků parc. č. 1101/33 a stavby č. p. 2649 na něm a pozemku p. 2650 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava, vlastník pozemku strava a stavby bez č. p. na něm, vlastník pozemku parc. č. 1113/1 a pozemku p. 2574 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava, vlastník pozemku parc. č. 1101/70 a pozemku parc. č. 4125 a stavby č. p. 2656 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava, vlastníci pozemku parc. č. 4137 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2753 na něm, vlastníci pozemku parc. č. 4126 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2754 na něm, vlastníci pozemku parc. č. 4136 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2755 na něm, vlastníci pozemku parc. č. 1101/32 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2648 na něm, vlastníci pozemku parc. č. 1101/31 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2647 na něm, vlastníci pozemků parc. č. 1111/49, 1114/2 a pozemku parc. č. 1113/6 a stavby č. p. 724 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava, vlastníci pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava, a vlastníci pozemku parc. č. 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava a staveb č. p. 2651 a 2652 na něm.

Poučení účastníků

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno odvolateli a účastníkům uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: Ing. Martina Láryšová
Organizace: Statutární město Ostrava - magistrát
Sériové č. cert.: 23918922
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 18.03.2026 15:35:11
Důvod:
Místo:

Ing. Martina Láryšová
referent stavebního úřadu

-podepsáno elektronicky-



Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Ostravy a současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Po jejím sejmutí bude vrácena potvrzená zpět odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy.

Vyvěšeno dne: **19 -03- 2026**

Sejmuto dne:

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

Rozdělovník:

Účastníci řízení (doručováno jednotlivě)

- Rezidence Komenského sady, a. s., Sadová 2655/12, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Tomáš Kovařík s. r. o., Pod Křížem 527, 739 34 Václavovice
- SMO městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava, prostřednictvím odboru majetku
- Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava
- MUDr. Zbyšek Bořuta, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Kamila Bořutová, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Jakub Horňák, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Kateřina Horňáková, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Pavel Klímek, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Ing. Zdeněk Kohoutek, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- JUDr. Milena Kohoutková, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Roman Kučera, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Jarmila Mlezivová, Na Hraničkách 313/19, 682 01 Vyškov
- Ing. Ondřej Netočný, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Jan Pospíšek, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Mgr. Tomáš Pražák, Dvořákova 809/9, 702 00 Ostrava
- Mgr. Martina Pražáková, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- MUDr. Jaromír Richter, Hájkovická 716, 725 26 Ostrava
- Ing. Daniela Štitáková, Hajnova 755/13a, 712 00 Ostrava
- Petr Varga, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Mgr. Martin Červenák, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Marcela Červenáková, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Daniel Zatloukal, Sadová 2648/16, 702 00 Ostrava
- Petr Grünberger, Pod Nemocnicí 2021/53, 708 00 Ostrava



- Patrik Hoznauer, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Jarmila Hoznauerová, Sadová 2647/18, 702 00 Ostrava
- Veolia Energie ČR, a. s., 28. října 3337/7, 702 00 Ostrava
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
- CETIN a. s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
- Vodafone Czech Republic a. s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha
- GasNet Služby, s. r. o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
- Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Nádražní 3114/28, 702 00 Ostrava
- Monika Kvasničková, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Michal Moric, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Milan Pondělíček, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Jan Borák, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Jana Pondělíčková, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Tomáš Luňáček, Vyhliďalova 263/36, 713 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Ing. Dagmar Černá, Sadová 2651/26, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Ing. Patricie Pastyříková, Živičná 2782/12, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Ing. Martina Veselská, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Jana Topinková, Františka Čechury 4469/16, 708 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Markéta Haničáková, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava
- Jakub Weimann, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava, prostřednictvím Ing. Martina Vlčka, Sadová 2652/24, 702 00 Ostrava

Účastníci řízení (doručováno veřejnou vyhláškou)

- Vlastník pozemku parc. č. 1113/3 v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastník pozemku parc. č. 1113/4 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 1907 na něm
- Vlastníci pozemku parc. č. 1101/61 v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastník pozemků parc. č. 1102/1, 1111/2, 1111/15, 1114/3 v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastník pozemků parc. č. 1101/62, 1101/76, pozemku parc. č. 1101/33 a stavby č. p. 2649 na něm a pozemku parc. č. 1101/34 a stavby č. p. 2650 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastník pozemku parc. č. 4172 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby bez č. p. na něm
- Vlastník pozemku parc. č. 1113/1 a pozemku parc. č. 1113/5 a stavby č. p. 2574 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastník pozemku parc. č. 1101/70 a pozemku parc. č. 4125 a stavby č. p. 2656 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava



- Vlastníci pozemku parc. č. 4137 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2753 na něm
- Vlastníci pozemku parc. č. 4126 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2754 na něm
- Vlastníci pozemku parc. č. 4136 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2755 na něm
- Vlastníci pozemku parc. č. 1101/32 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2648 na něm
- Vlastníci pozemku parc. č. 1101/31 v k. ú. Moravská Ostrava a stavby č. p. 2647 na něm
- Vlastník pozemků parc. č. 1111/49, 1114/2 a pozemku parc. č. 1113/6 a stavby č. p. 724 na něm, vše v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastníci pozemku parc. č. 1101/63 v k. ú. Moravská Ostrava
- Vlastníci pozemku parc. č. 1101/36 v k. ú. Moravská Ostrava a staveb č. p. 2651 a 2652 na něm

Na vědomí

Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava (spis bude vrácen po nabytí právní moci rozhodnutí o odvolání)