

# KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

## ODBOR SPRÁVNÍCH AGEND, STAVEBNÍ ÚŘAD A KRAJSKÝ ŽIVNOSTENSKÝ ÚŘAD

Dle rozdělovníku

Váš dopis značka / ze dne	Číslo jednací	Vyřizuje / linka	Karlovy Vary
	KK/895/LP/26-5	Bc. Martina Mířková /311	30. 4. 2026

### ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor správních agend, stavební úřad a krajský živnostenský úřad, oddělení stavební úřad I (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 24. 11. 2025 podali

**Jiří Hess, nar. 9. 7. 1970, Cheb 3053, 350 02 Cheb 2,  
Renata Hessová, nar. 24. 1. 1980, Cheb 3053, 350 02 Cheb 2,  
které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát, IČO 04007018, Lublaňská 398/18,  
120 00 Praha 2-Vinohrady**

(dále jen „odvolatel“), proti rozhodnutí ze dne 3. 11. 2025 sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 95575/2025, které vydal Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), v řízení o žádosti, kterou podal Pavel Chmelíř, nar. 18. 6. 1964, Gustava Noska 2384/8, 350 02 Cheb 2 (dále jen „žadatel“ nebo také „stavebník“), kterým bylo výrokem I. podle ust. § 169 odst. 2, 3, 5 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a ust. § 24a odst. 2 písm. a) a ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), a výrokem II. podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona a ust. § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), rozhodnuto o povolení výjimky a opakovaného stavebního povolení na stavbu:

**Novostavba rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb**  
(dále jen „stavba“),

rozhodl podle ust. § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání se

## **z a m í t á**

a rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 95575/2025 ze dne 3. 11. 2025 se

## **p o t v r z u j e .**

### **Účastníci řízení (ust. § 27 odst. 1 správního řádu)**

Pavel Chmelíř, nar. 18. 6. 1964, Gustava Noska 2384/8, 350 02 Cheb 2

### **Odůvodnění**

Odvolací správní orgán obdržel dne 9. 1. 2026 prostřednictvím stavebního úřadu odvolání odvolatelů včetně veškerého spisového materiálu. Podaným odvoláním bylo napadeno rozhodnutí sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 95575/2025 ze dne 3. 11. 2025, kterým bylo rozhodnuto o povolení výjimky a opakovaného stavebního povolení na předmětnou stavbu.

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno včas, a zda bylo přípustné.

Odvolateli panu Jiřímu Hessovi, jako účastníku řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, resp. jeho zástupci, JUDr. Jaromíru Kyzourovi, advokát (zástup na základě plné moci ze dne 27. 3. 2023), bylo napadené rozhodnutí oznámeno doručením prostřednictvím datové zprávy dne 7. 11. 2025. Patnáctidenní zákonná lhůta k podání odvolání probíhala od 8. 11. 2025 do 24. 11. 2025. Odvolání bylo podáno u stavebního úřadu dne 24. 11. 2025, tedy ve lhůtě stanovené zákonem.

Odvolatelce paní Renatě Hessové, jako účastníku řízení podle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, resp. jejímu zástupci, JUDr. Jaromíru Kyzourovi, advokát (zástup na základě plné moci ze dne 27. 3. 2023), bylo napadené rozhodnutí oznámeno doručením prostřednictvím datové zprávy dne 7. 11. 2025. Patnáctidenní zákonná lhůta k podání odvolání probíhala od 8. 11. 2025 do 24. 11. 2025. Odvolání bylo podáno u stavebního úřadu dne 24. 11. 2025, tedy ve lhůtě stanovené zákonem.

Přezkoumáním odvolání nebyly zjištěny skutečnosti uvedené v ust. § 81 odst. 2 a 3 a ust. § 82 odst. 1 správního řádu, které by činily podané odvolání nepřipustným. Na základě výše uvedených skutečností posoudil odvolací správní orgán podané odvolání jako včasné a přípustné.

Protože odvolací správní orgán v předmětné věci již opakovaně rozhodoval, nejprve stručně shrne průběh řízení, včetně řízení, která předcházela tomuto odvolacímu řízení.

Stavební úřad obdržel dne 5. 8. 2020 společné oznámení záměru „Novostavby rekreačního objektu na p. p. č. 609/43 v k. ú. Cheb“ a žádost o povolení výjimky z vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro umístění stavby žumpy na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb stavebníka pana Pavla Chmelíře.

Následně stavební úřad vydal usnesení č. j. MUCH 64673/2020/Hyb ze dne 7. 8. 2020, kterým rozhodl o tom, že záměr stavby bude projednán ve společném územním a stavebním řízení.

Rozhodnutím č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020 stavební úřad povolil výše uvedenou stavbu ve společném řízení podle ustanovení § 94j stavebního zákona a zároveň povolil výjimku z ustanovení § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. tím, že povolil umístění žumpy na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb ve vzdálenosti 4,1 m od nově navržené vrtané studny.

Následně stavební úřad projednal žádost stavebníka o změnu stavby před dokončením a žádost o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ze dne 18. 5. 2021 a rozhodnutím č. j. MUCH 47849/2021/Hyb ze dne 14. 6. 2021 povolil tuto změnu nedokončené stavby a zároveň povolil i výjimku z odstupových vzdáleností (výjimka z ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Odvolací správní orgán obdržel dne 17. 8. 2021 podnět k přezkoumání všech rozhodnutí vydaných Městským úřadem Cheb, odborem stavebním a životního prostředí, týkající se „Novostavby rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb“.

Odvolací správní orgán vedl přezkumné řízení ve věci společného povolení č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020 a následně rozhodnutím č. j. KK/763/SÚ/21-17 ze dne 11. 4. 2022 v přezkumném řízení zrušil společné povolení č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020, které vydal stavební úřad na stavbu „Novostavba rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb“.

Odvolací správní orgán vedl přezkumné řízení i ve věci povolení změny stavby před jejím dokončením a povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a následně rozhodnutím č. j. KK/1039/SÚ/21-11 ze dne 25. 5. 2022 v přezkumném řízení zrušil povolení změny stavby před jejím dokončením a povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. č. j. MUCH 47849/2021/Hyb ze dne 14. 6. 2021, které vydal stavební úřad na stavbu „Novostavba rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb“.

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu č. j. KK/763/SÚ/21-17 ze dne 11. 4. 2022 podal stavebník pan Pavel Chmelíř odvolání. MMR rozhodlo o tomto odvolání tak, že odvolání zamítlo a rozhodnutí odvolacího správního orgánu potvrdilo. Rozhodnutí MMR č. j. MMR-76097/2022-83 ze dne 19. 12. 2022 nabylo právní moci dne 29. 12. 2022.

Stavebník pan Pavel Chmelíř podal odvolání rovněž proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu č. j. KK/1039/SÚ/21-11 ze dne 25. 5. 2022. MMR rozhodlo o tomto odvolání tak, že odvolání zamítlo a rozhodnutí odvolacího správního orgánu potvrdilo. Rozhodnutí MMR č. j. MMR-72008/2022-83 ze dne 19. 12. 2022 nabylo právní moci dne 29. 12. 2022.

Stavební úřad vydal dne 26. 5. 2023 usnesení č. j. MUCH 57084/2023, kterým rozhodl o tom, že řízení o společném povolení stavby podle ustanovení § 94j stavebního zákona, povolení výjimky z vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro umístění stavby žumpy a řízení o povolení změny

stavby před dokončením a povolení výjimky z odstupových vzdáleností spojuje a žádosti budou v souladu s ustanovením § 140 odst. 1 správního řádu projednány ve společném řízení.

Písemností č. j. MUCH 63806/2023 ze dne 13. 6. 2023 stavební úřad vyzval stavebníka, aby nejpozději do 31. 8. 2023 doložil projektovou dokumentaci upravenou dle skutečného stavu včetně požárně bezpečnostního řešení stavby.

Současně stavební úřad vydal dne 13. 6. 2023 (vypraveno dne 14. 6. 2023) pod č. j. MUCH 63818/2023 usnesení, kterým uvedené společné řízení přerušil podle ustanovení § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu a stanovil lhůtu pro doplnění žádosti do úplného odstranění nedostatků, maximálně však do dne 31. 8. 2023.

Proti tomuto usnesení podali odvolatelé v zákonné lhůtě dne 30. 6. 2023 odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti usnesení odvolat, a vyzval je, aby se k němu ve lhůtě 10 dnů vyjádřili.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu usnesení podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu spolu se svým stanoviskem k podanému odvolání.

Odvolací správní orgán vydal rozhodnutí č. j. KK/2781/LP/23-5 ze dne 17. 4. 2025, kterým usnesení stavebního úřadu č. j. MUCH 63818/2023 ze dne 13. 6. 2023 zčásti změnil a zbývající část potvrdil.

Dne 26. 10. 2023 bylo zahájeno řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu o odstranění stavby na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb, kterou podali žalobci Jiří Hess a Renata Hessová, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát, proti žalovanému Městskému úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí.

Po soudním řízení vydal Krajský soud v Plzni usnesení č. j. 57 A 71/2023-72 ze dne 30. 1. 2024, kterým žalobu na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu o odstranění stavby na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb odmítl.

Proti výše uvedenému usnesení Krajského soudu v Plzni byla žalobci Jiřím Hessem a Renatou Hessovou, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát dne 13. 2. 2024 podána Kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu.

Písemností č. j. MUCH 48340/2024 ze dne 28. 6. 2024 stavební úřad oznámil podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona zahájení opakovaného stavebního řízení na předmětnou stavbu a k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 31. 7. 2024. Stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a k tomuto úkonu stanovil lhůtu do 3 pracovních dnů od stanovené lhůty pro námítky účastníků řízení. Účastníky řízení také poučil, že po uplynutí této lhůty bude ve věci vydáno rozhodnutí.

Z ústního jednání a ohledání na místě ve věci povolení výjimky z vyhlášky č. 501/2006 Sb. a opakovaného společného povolení stavební úřad vyhotovil protokol č. j. MUCH 73771/2024 ze dne 31. 7. 2024.

Dne 31. 7. 2024 stavební úřad obdržel písemné námitky podané účastníky řízení panem Jiřím Hessem a paní Renatou Hessovou, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát.

Písemností č. j. MUCH 81540/2024 ze dne 26. 8. 2024 stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí s poučením, že po uplynutí data 23. 9. 2024 ve věci rozhodne.

Stavební úřad obdržel dne 1. 10. 2024 rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 25/2024-24 ze dne 6. 9. 2024, na základě kterého kasační stížnost podanou žalobci panem Jiřím Hessem a paní Renatou Hessovou, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát, proti usnesení Krajského soudu v Plzni č. j. 57 A 71/2023-72 ze dne 30. 1. 2024 zamítl.

Následně stavební úřad obdržel dne 18. 12. 2024 usnesení Ústavního soudu č. j. ÚS 3083/24 na základě kterého, byla ústavní stížnost proti rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 25/2024-24 ze dne 6. 9. 2024 a usnesení Krajského soudu v Plzni č. j. 57 A 71/2023-72 ze dne 30. 1. 2024 odmítnuta.

Po provedeném řízení stavební úřad vydal rozhodnutí sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 92665/2024 ze dne 10. 1. 2025, kterým rozhodl o povolení výjimky a opakovaného stavebního povolení na předmětnou stavbu.

Výše uvedené rozhodnutí bylo napadeno dne 10. 2. 2025 blanketním odvoláním odvolatelů.

Stavební úřad písemností č. j. MUCH 17355/2025 ze dne 25. 2. 2025 vyrozuměl účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim vyjádřit se k němu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení vyrozumění.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal důvody pro rozhodnutí o podaném odvolání formou autoremedury ve smyslu § 87 správního řádu, předal odvolacímu správnímu orgánu dne 31. 3. 2025 odvolání spolu se spisovým materiálem a stanoviskem.

Z důvodu že podané blanketní odvolání nemělo náležitosti podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolací správní orgán písemností č. j. KK/1699/LP/25-4 ze dne 4. 6. 2025 vyzval odvolatele k jeho doplnění. Odvolatelé odvolání doplnili dne 14. 6. 2025.

Po provedeném odvolacím řízení vydal odvolací správní orgán rozhodnutí č. j. KK/1699/LP/25-7 ze dne 25. 7. 2025, kterým bylo rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 92665/2024 ze dne 10. 1. 2025 zrušeno a věc vrácena k novému projednání, s tím, že stavební úřad bude respektovat právní názor odvolacího správního orgánu vyslovený v odůvodnění výše uvedeného rozhodnutí.

Následující průběh řízení je předmětem tohoto odvolacího řízení.

V rámci nového projednání věci byly ze strany stavebníka k žádosti doloženy další podklady, které byly odvolacím správním orgánem v předchozím řízení shledány za oprávněné pro řádné posouzení předmětné stavby. Jedná se o tyto podklady:

- Vyjádření hydrogeologa k žumpě na p. p. č. 609/43, k. ú. Cheb ze dne 27. 7. 2025
- Vyjádření CETIN o poloze elektronických komunikací na p. p. č. 609/43, k. ú. Cheb ze dne 19. 8. 2025

- Čestné prohlášení k neexistenci ostatních sítí na p. p. č. 609/43, k. ú. Cheb ze dne 19. 8. 2025
- Vyjádření vodoprávního úřadu Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 78415/2025 ze dne 25. 8. 2025
- Závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 81076/2025/Kol ze dne 3. 9. 2025.

Písemností č. j. MUCH 83687/2025 ze dne 10. 9. 2025 stavební úřad podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu sdělil účastníkům řízení, že mají možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí s poučením, že po uplynutí 5 dnů ode dne doručení sdělení ve věci rozhodne.

Dne 29. 9. 2025 stavební úřad učinil záznam do spisu č. j. MUCH 89503/2025 o umožnění nahlédnutí do spisu právnímu zástupci účastníků řízení Jiřího Hesse a Renaty Hessové JUDr. Jaromíru Kyzouroví, který si pořídil fotodokumentaci spisu.

Dne 30. 9. 2025 obdržel stavební úřad vyjádření účastníků řízení Jiřího Hesse a Renaty Hessové, kteří nesouhlasí s udělením stavebního povolení k výstavbě předmětné stavby.

Dne 30. 9. 2025 obdržel stavební úřad doplněné vyjádření účastníků řízení Jiřího Hesse a Renaty Hessové, prostřednictvím jejich právního zástupce JUDr. Jaromíra Kyzoura.

Dne 1. 10. 2025 obdržel stavební úřad obsahově stejné vyjádření účastníků řízení Jiřího Hesse a Renaty Hessové, jako vyjádření podané dne 30. 9. 2025, kteří nesouhlasí s udělením stavebního povolení k výstavbě předmětné stavby.

Po provedeném řízení stavební úřad vydal rozhodnutí sp. zn. KSÚ 4278/2021, č. j. MUCH 95575/2025 ze dne 3. 11. 2025, kterým rozhodl o povolení výjimky a opakovaného stavebního povolení na předmětnou stavbu.

Výše uvedené rozhodnutí bylo napadeno dne 24. 11. 2025 blanketním odvoláním odvolatelů.

Stavební úřad písemností č. j. MUCH 110579/2025 ze dne 2. 12. 2025 vyznamenal účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim vyjádřit se k němu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení vyznamnění.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal důvody pro rozhodnutí o podaném odvolání formou autoremedury ve smyslu § 87 správního řádu, předal odvolacímu správnímu orgánu dne 9. 1. 2026 odvolání spolu se spisovým materiálem a stanoviskem, ve kterém navrhuje, aby odvolací správní orgán odvolání zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

Odvolací správní orgán s ohledem, že se jedná o složitý případ, kdy související spisový materiál obsahuje velké množství podkladů, důkazů, vyjádření účastníků řízení apod., je tedy třeba postupovat obzvláště pečlivě, pozorně a věcně správně, požádal opatřením č. j. KK/895/LP/25-3 ze dne 4. 3. 2026 nadřízený správní orgán Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) o prodloužení lhůty k vydání rozhodnutí ve věci podaného odvolání o dalších 60 dnů. MMR žádosti vyhovělo a stanovilo, že rozhodnutí v odvolacím řízení bude vydáno do dne 11. 5. 2026.

Z důvodu že podané blanketní odvolání nemělo náležitosti podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolací správní orgán písemností č. j. KK/895/LP/25-4 ze dne 4. 3. 2026 vyzval odvolatele k jeho doplnění. Odvolatel odvolání doplnil dne 18. 3. 2026

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Dospěl přitom k následujícím závěrům:

K samotnému řízení odvolací správní orgán uvádí:

Odvolací správní orgán v přezkumném řízení rozhodnutím č. j. KK/763/SÚ/21-17 ze dne 11. 4. 2022 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ve věci společného povolení č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020 a rozhodnutím č. j. KK/1039/SÚ/21-11 ze dne 25. 5. 2022 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ve věci povolení změny stavby před jejím dokončením a povolení výjimky z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., č. j. MUCH 47849/2021/Hyb ze dne 14. 6. 2021. Na základě zrušených pravomocných rozhodnutí odvolacím správním orgánem stavební úřad vedl opakované stavební řízení podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115 stavebního zákona; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby.

Opakované stavební řízení je v porovnání s ostatními řízeními dle § 129 stavebního zákona velmi specifické. Zejména je stavební úřad nezahajuje z úřední moci, vzhledem k tomu, že jde o řízení o původní žádosti, kterou musí stavební úřad opakovaně projednat poté, co buď vyšší správní úřad nebo správní soud zrušil původní rozhodnutí nebo opatření, na jehož základě byla stavba legálně provedena (nebo rozestavěna). To zároveň svědčí o tom, že stavebník v tomto případě již nepodává další (opakovanou) žádost. Stavební úřad má zákonnou povinnost opakované stavební řízení vést. V opakovaném stavebním řízení stavební úřad vychází z původních podkladů, které však vyhodnotí z hlediska, jestli jsou dostačující pro vydání opakovaného stavebního povolení, také s ohledem na důvody, pro které bylo původní rozhodnutí nebo opatření zrušeno. Stavební úřad v případě nutnosti vyzve stavebníka k doplnění podkladů. Stavební úřad tedy postupoval správně a v souladu s právními předpisy.

Z popisu stavby ve výroku napadeného rozhodnutí vyplývá, že se jedná o jednopodlažní nepodsklepenou rekreační chatu o půdorysných rozměrech 5 × 16 m, zastřešenou pultovou střechou. Nadmořská výška podlahy 488,58 mm, hrana střechy na jižní straně 493,06 a na severní straně 492,67 mm. Stavba chaty bude odsazena od severní hranice s p. p. č. 609/42 k. ú. Cheb, obec Cheb 4,8 m, od východní hranice s p. p. č. 609/34 k. ú. Cheb, obec Cheb 3,5 m a od jižní hranice s p. p. č. 609/44 k. ú. Cheb, obec Cheb 3,5 – 4 m. Splaškové vody budou z rekreační chaty svedeny do nové prefabrikované betonové žumpy o objemu 10 m<sup>3</sup> umístěné na p. p. č. 609/43 k. ú. Cheb, obec Cheb umístěné ve vzdálenosti 0,2 m od východní hranice s p. p. č. 609/34 k. ú. Cheb, obec Cheb a 0,4 m od jižní hranice s p. p. č. 609/44 k. ú. Cheb, obec Cheb. Rekreační chata bude zásobována vodou z nové vrtané studny na p. p. č. 609/43 k. ú. Cheb, obec Cheb. Vytápění rekreační chaty bude zajištěno křbovými kamny v kombinaci s el. přímotopy. Dešťové vody budou svedeny do tří akumulčních nádrží o celkovém objemu 3 m<sup>3</sup> umístěných podél severní stěny navrženého objektu.

Stavební úřad výrokem I. v napadeném rozhodnutí povolil výjimku z ust. § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V ust. § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je uvedeno „*Nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění je stanovena podle druhu možného zdroje znečištění pro málo prostupné prostředí takto: a) žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 12 m*“.

Projektová dokumentace – Situace osazení č. výkresu C.3 a Zdravoinstalace č. výkresu 5, předložená k opakovanému stavebnímu řízení vypracovaná Ing. Miroslavem Čechem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT – 0300564, dokládá, že umístění žumpy na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb se nachází od vrtané studny umístěné na tomto pozemku 5,1 m a od vrtané studny na pozemku parc. č. 609/42 ve vlastnictví Jiřího Hesse a Renaty Hessové je vzdálenost žumpy 11 m. V těchto případech pro umístění žumpy není splněna podmínka vyplývající z ust. § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., a proto bylo nutné rozhodnout o povolení výjimky z ust. § 169 stavebního zákona.

V ust. § 169 odst. 2 je uvedeno „*Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu*“.

Stavební zákon připouští možnost odchýlit se jednak od řešení předepsaného územním či regulačním plánem, jednak od obecných požadavků na výstavbu. Je to však možné pouze v jednotlivých případech na žádost stavebníka a stavebník musí odůvodnit, proč je odchylka nutná. Odchýlit se lze pouze z těch ustanovení, ze kterých to sám prováděcí předpis umožňuje (ust. § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Další podmínkou je, že odchylka neohrozí bezpečnost, zdraví nebo život osob, dále že neohrozí sousední pozemky nebo stavby. I odchylným řešením musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Dosažení účelu bude nutné vždy hodnotit s ohledem na ustanovení, ze kterého je požadována výjimka (např. u odstupových vzdáleností staveb pro bydlení je jedním z účelů i požadavek na zajištění soukromí, u výjimky tak bude nutné posoudit, zda i při kratších odstupových vzdálenostech lze ještě soukromí zajistit). Je pak zcela nepřijatelné, aby povolená výjimka popřela účel ustanovení, od kterých se odchyluje (blíže NSS 1 As 96/2010-141).

Zvýšené nároky jsou kladeny na odůvodnění rozhodnutí o povolení výjimky, ve kterém musí být prokázáno splnění zákonných podmínek podle § 169 odst. 2 a § 169 odst. 6 stavebního zákona. Rozhodnutí o povolení výjimky je správním aktem se všemi náležitostmi správního rozhodnutí. Výjimku z obecných požadavků na výstavbu je možné udělit pouze tehdy, bude-li stavba splňovat další kritéria stanovená právními předpisy, zejména bude-li řešením podle povolené výjimky dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Výjimka povolená stavebním úřadem nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena, a musí být z toho důvodu řádně odůvodněna (rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 69/2011 – 176 ze dne 14. 7. 2011). Ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona stanoví podmínky pro povolení výjimky. Těmito podmínkami jsou: povolením výjimky nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob a sousedních pozemků nebo staveb, a dále řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Splnění podmínek § 169 odst. 2 stavebního zákona hodnotí stavební úřad, který musí, i ve vztahu k těmto mezím udělení výjimky, vycházet ze skutečně zjištěného stavu věci. Účel sledovaný obecnými požadavky na výstavbu je ve vztahu ke každému

ustanovení prováděcích právních předpisů upravujících tyto požadavky odlišný a je třeba ho zkoumat vždy individuálně ve vztahu k dotčeným veřejným zájmům.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí k umístění žumpy uvedl, že stavebník požádal o povolení výjimky z ust. § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., s odůvodněním, že žumpa je navržena v nejbližším rohu pozemku po směru proudění podzemních vod tak, aby bylo nejvíce eliminováno kontaminování vod ve studních na p. p. č. 609/43 a 609/42 v k. ú. Cheb při případné havárii. S odkazem na vzdálenosti nově navržené žumpy od vrtané studny 11 m na pozemku parc. č. 609/42 v k. ú. Cheb a od vrtané studny 5,1 m na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb, uvedl že žumpa je umístěna v nejvyšší možné vzdálenosti od vrtaných studen. Velikost pozemku neumožňuje jiné umístění. K žádosti stavebník předložil posouzení hydrogeologa k rizikům spojených s provozem podzemní nádrže na splaškové vody ze dne 27. 7. 2025, zpracované Reném Dufkem, odborně způsobilého v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 1623/2003, který vyhodnotil hydrogeologické poměry a technické závěry k umístění žumpy. Ze závěru vyplývá, že *akumulaci splaškových vod v podzemní, průmyslově vyrobené nádrži s patřičným atestem, představuje v daném případě velmi vhodné řešení nakládání se splaškovými vodami z domku. Dno nádrže se nachází min. cca 2 m nad hladinou podzemních vod. Při řádném provozu zařízení nepředstavuje jeho provoz ohrožení životního prostředí podzemních vod mělkého oběhu jímaných nejbližšími vrtanými studnami, ani oběhu minerálních vod františkolázeňské zřídelní oblasti. Z dlouhodobého hlediska pak je provoz nádrže spojen se zvýšenými finančními náklady na odvoz splašků oprávněnou osobou do městské čistírny odpadních vod a s pravidelnou kontrolou těsnosti nádrže prováděné v intervalech stanovených příslušným odborem životního prostředí. V případě netěsnosti nádrže lze řešit problém aplikací speciálního těsnícího nátěru na vnitřní povrch nádrže. Celková životnost nádrže, při řádné údržbě, bude větší než cca 50 let.*

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí dále uvedl, že přípojovací potrubí splaškové kanalizace od zařizovacích předmětů do žumpy je navrženo plastové se spojením v hrdle s těsněním gumovým O kroužkem, které má plánovanou životnost 80 let, což zaručuje těsnost a bezpečnost potrubí. Stavební úřad se plně ztotožňuje se závěrem hydrogeologa, s tím, že při správné údržbě kanalizačního potrubí a betonové žumpy, nepředstavují tato zařízení ohrožení pro životní prostředí podzemních vod mělkého oběhu jímaných nejbližšími studnami.

Ve vztahu k výše uvedenému bylo také předloženo stanovisko vodoprávního úřadu Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 78415/2025 ze dne 25. 8. 2025, dle kterého je záměr z vodoprávního hlediska možný.

V posuzovaném případě jsou splněny podmínky dle ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona a výjimku z ust. § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze povolit.

Stavební úřad výrokem I. v napadeném rozhodnutí dále povolil výjimku z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je uvedeno „*Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m*“.

Projektová dokumentace předložená k opakovanému stavebnímu řízení vypracovaná Ing. Miroslavem Čechem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT – 0300564, dokládá, že vzdálenost předmětné stavby na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb od stavby na pozemku parc. č. 609/42 v k. ú. Cheb je v jihovýchodní části 6,9 m a v jihozápadní části 4,8 m. V tomto případě není splněna podmínka vyplývající z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006

Sb., a proto bylo nutné rozhodnout o povolení výjimky z ust. § 169 stavebního zákona.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí k umístění předmětné stavby uvedl, že stavebník požádal o povolení výjimky, a to snížit vzdálenost na 4,8 m, protože pokud by stavebník dodržel stanovenou vzdálenost, zbývaly by k hranici pozemku s p. p. č. 609/44 k. ú. Cheb, obec Cheb pouze 2 m. Z toho vyplývá, že pozemek p. p. č. 609/43 je za dodržení ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. prakticky nezastavitelný. Stavebník na podporu svého tvrzení, že navrženou stavbou nedojde k ovlivnění rekreační chaty č. ev. 3053 Cheb, a to zastíněním objektu, doložil studii proslunění přiléhajících místností (obývací pokoj s jídelnou a kuchyní).

Obecně z ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 vyplývá, že *vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*

Jak uvedl stavební úřad ve svém odůvodnění, součástí předložených dokladů k opakovanému stavebnímu řízení je také studie zastínění stavby pro rodinnou rekreaci č. ev 3053 na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb, kterou vypracoval Ing. Petr Kůrka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT – 0701352.

V závěrečném hodnocení této studie pod bodem 7. je uvedeno:

- navrhované řešení výstavby stavebního záměru splňuje legislativní požadavky ohledně vlivu nových staveb na proslunění bytů ve stávajících objektech dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. a ČSN 73 4301 – Obytné budovy.
- navrhované řešení výstavby stavebního záměru splňuje legislativní požadavky ohledně vlivu nových staveb na zastínění stávajících obytných místností ve stávajících objektech z pohledu denního osvětlení vyjádřené požadavky dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., a ČSN 73 0580-1 na činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna z vnější strany  $D_w$ .

Pro splnění tohoto požadavku u jižního okna č. ev. 3053 je nutné dodržet podmínky uvedené v části 3:

- přesah střechy na severní straně přilehlé k č. ev. 3053 bude zkrácen o 250 mm oproti skutečnosti vycházející z geodetického zaměření
- světelná odraznost fasády bude minimálně 70% (činitel odrazu 0,70).

Navrhované řešení výstavby stavebního záměru splňuje požadavky na zastínění rekreačních ploch v okolí obytných budov dle ČSN 73 4301.

Projektová dokumentace také dokládá, že v severní straně předmětné stavby přilehlé ke stavbě č. ev 3056 nejsou žádné stavební otvory, zejména okenní otvory, dveřní otvory, aby byli vlastníci stavby č. ev. 3056 na pozemku parc. č. 609/42 v k. ú. Cheb obtěžováni pohledem nad míru přiměřeným poměrům.

Součástí projektové dokumentace k opakovanému stavebnímu řízení je také požárně bezpečnostní řešení předmětné stavby, vypracované Pavlem Chmelířem, autorizovaným technikem pro požární bezpečnost staveb ČKAIT – 0300919, které dokládá, že požárně nebezpečný prostor zasahuje pouze na pozemek stavebníka parc. č. 609/43 k. ú. Cheb.

V závěru je pak uvedeno, že při dodržení znění a podmínek tohoto požárně bezpečnostního řešení a PD, objekt splňuje požadavky na požární bezpečnost dle příslušných norem ČSN.

K umístění předmětné stavby bylo nově vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí, sp. zn. KSÚ 5723/2025, č. j. MUCH 81076/2025 ze dne 3. 9. 2025, který posoudil předmětnou stavbu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a dle kterého je umístění záměru v daném území přípustným.

V posuzovaném případě jsou splněny podmínky dle ust. § 169 odst. 2 stavebního zákona a rovněž obecné požadavky vyplývající z ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a výjimku z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze povolit.

Stavební úřad výrokem II. v napadeném rozhodnutí na základě opakovaného stavebního řízení podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona a ust. § 18 vyhlášky č. 503/2006 Sb. vydal stavební povolení na stavbu „Novostavba rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb“.

Jak již bylo výše uvedeno, z důvodu zrušených pravomocných rozhodnutí odvolacím správním orgánem v přezkumném řízení stavební úřad vedl opakované stavební řízení ve věci předmětné stavby.

V ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona je uvedeno „*U stavby podle odstavce 1 písm. e) vede stavební úřad opakované stavební řízení. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby*“.

Stavební úřad v odůvodnění výroku II. napadeného rozhodnutí v souladu s ust. § 109 stavebního zákona vymezil okruh účastníků řízení účastníky řízení, kde uvedl, že právní postavení účastníka řízení v daném případě vedle stavebníka přísluší pouze vlastníkům pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, a dále osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být povolením stavby přímo dotčeno: p. p. č. 609/42, 609/44 a 609/34 k. ú. Cheb, obec Cheb a vlastníkům nebo správcům stávajících toků vedení technické a dopravní infrastruktury, dotčených předmětnou stavbou. Vlastnictví ani jiná práva k dalším vzdálenějším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stavební úřad dále posoudil umístění stavby dle platného územního plánu obce Cheb, dle kterého se stavba nachází v území RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, kde hlavní využití není specifikováno a podmíněně přípustné využití je, mimo jiné, rodinná rekreace do 100 m<sup>2</sup>. Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ je 50% a výška zástavby je 1 (P). Plocha pozemku p. p. č. 603/43 k. ú. Cheb má ploch 349 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha navržené stavby je 80 m<sup>2</sup>. Z uvedeného vyplývá, že záměr je plně v souladu s územně plánovací dokumentací. Toto rovněž dokládá závazné stanovisko orgánu územního plánování

sp. zn. KSÚ 5723/2025, č. j. MUCH 81076/2025 ze dne 3. 9. 2025 dle kterého je záměr v daném území přípustný.

Stavební úřad se řádně zabýval všemi podklady, které byly předloženy v průběhu řízení a na základě právního názoru uvedeného v rozhodnutí odvolacího správního orgánu č. j. KK/1699/LP/25-7 ze dne 25. 7. 2025, a dle kterých lze ve vztahu k povoleným výjimkám a k opakovanému stavebnímu řízení předmětnou stavbu povolit.

Odvolatelé v úvodu svého odvolání uvedli, že *doplňují své odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Cheb (dále také jen „SÚ“) ze dne 3. 11. 2025 č. j. MUCH 95575/2025, kterým bylo vydáno „opakované stavební povolení“ a výjimka pro stavbu označenou jako Novostavba rekreační chaty na pozemku parc. č. 609/43 v katastrálním území Cheb (toto rozhodnutí dále jen „Rozhodnutí“).*

*Odvolatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 609/42 a pozemku parc. č. st. 7658, jehož součástí je stavba ev. č. 3053 (tato stavba dále jen „Dům“), to vše v obci Cheb, k. ú. Cheb (dále jen „Pozemek 1“).*

*Nemovitosti odvolatelů na své jižní hranici přímo sousedí s pozemkem parc. č. 609/43 (dále jen „Pozemek 2“), vlastněný panem Pavlem Chmelířem, bytem Gustava Noska 2384/8, 350 02 Cheb (dále jen „Stavebník“), který je rovněž autorizovaným inženýrem odpovědným za zpracování části projektové dokumentace (požárně bezpečnostního řešení). Stavebník na Pozemku 2 postupně realizuje nový rekreační objekt (dále jen „Stavba“).*

*Rozestavěná Stavba zahrnuje jednopodlažní nepodsklepenou budovu o půdorysných rozměrech přibližně 5 × 16 m (resp. ještě více než 16 m) s výškou od aktuálního stavu terénu po střechu na východní straně cca 5 m a západní straně cca 4 m. Stavba obsahuje také s budovou související prefabrikovanou jímku umístěnou ve východní části Pozemku 2 na hranici s pozemkem parc. č. 609/34 v k. ú. Cheb.*

*Pro připomenutí uvádíme, že Stavebník získal společné uzemní a stavební povolení pro jistou stavební činnost rozhodnutím Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí ze dne 9. 12. 2020 č. j. MUCH 102670/2020/Hyb (dále jen „Rozhodnutí 1“), které se zakládalo na první verzi projektové dokumentace z roku 2020 (dále jen „PD 2020“). O něco později SÚ rozhodnutím ze dne 14. 6. 2021 č. j. MUCH 47849/2021/Hyb povolil změnu stavby před dokončením a zároveň povolil i výjimku z odstupových vzdáleností. Konkrétně se jednalo výjimku z ustanovení § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „Vyhláška 501/2006“). Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 15. 7. 2021 (dále jen „Rozhodnutí 2“). Zakládalo se na přepracované verzi projektové dokumentace z roku 2021 (dále jen „PD 2021“).*

*Obě zmíněná rozhodnutí byla zrušena, a to na základě rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského kraje ze dne 11. 4. 2022 č. j. KK/763/SÚ/21-17 (dále také jen „Rozhodnutí KÚ 1“) ve spojení s rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 19. 12. 2022 č. j. MMR-76097/2022-83 (dále také jen „Rozhodnutí MMR 1“) a dále na základě rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského kraje ze dne 25. 5. 2022 č. j. KK/1039/SÚ/21-11 (dále také jen „Rozhodnutí KÚ 2“) ve spojení s rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 19. 12. 2022 č. j. MMR-72008/2022-83 (dále také jen „Rozhodnutí MMR 2“). Rozhodnutí MMR 1 a Rozhodnutí MMR 2 nabylo právní moci 29. 12. 2022.*

*Odvolatelé dále namítají, že vznikající Stavba byla od počátku prováděná v rozporu s Rozhodnutím 1 i Rozhodnutím 2, dokonce i v době po zrušení Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2, stavební práce na Pozemku 2 dále probíhaly, navzdory tomu, že zde podle všeho chybělo jakékoliv rozhodnutí, úkon nebo opatření stavebního úřadu, které by něco takového umožňovalo. Vedení nadepsaného řízení je tak spíše jen snahou Stavbu právně nepřístupným způsobem dolegalizovat. Do řízení byla předložena opět upravená projektová dokumentace (dále jen „PD 2023“) a na rozestavěnou stavbu mělo být dávno vedeno řízení o jejím odstranění podle § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona („dále jen StavZ“).*

V odvolání v částech II. až VII. je uvedeno:

## **II.**

### ***Nesplnění podmínek pro vedení „opakovaného společného řízení“***

*I pokud bychom připustili, jak tvrdí SÚ v Rozhodnutí, že z jeho strany je vedeno opakované stavební řízení, nebylo možné v takovém řízení rozhodovat o povolení Stavby. Opakované stavební řízení je možné vést pouze ohledně „stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno (viz § 129 odst. 5 ve spojení s § 129 odst. 1 písm. e) StavZ). Stavba takovou stavbou není, neboť i před zrušením Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2 bez veřejnoprávního povolení předvídaného StavZ, nebo v rozporu s ním (rozebráno blíže v následujících bodech tohoto podání). Realizace Stavby pak pokračovala prokazatelně i v době zrušení Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2. V takovém případě, kdy je či byla stavba prováděna v rozporu s rozhodnutím nebo jiným opatřením předvídaným stavebním zákonem, se měl aktivovat § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 2 stavebního zákona (resp. za aktuálního právního stavu § 250 č. 283/2021 Sb., StavZ).*

*Stavební úřad je povinen zahájit řízení o odstranění stavby, nemá zde prostor pro správní uvážení. I podle judikatury správních soudů je v podobných situacích dovozováno, že je-li stavba zahájena bez veřejnoprávního povolení stavebního úřadu (nebo v rozporu s ním), jedná se o stavbu prováděnou bez pravomocného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, o které již nelze rozhodovat ve stavebním řízení (či jiném podobném povolujícím řízení), nýbrž pouze v řízení o odstranění stavby, resp. v případném řízení o dodatečném povolení stavby dle § 129 stavebního zákona (k tomu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 9. 2011 č. j. 7 As 92/2011-93, slovo „pouze“ zdůraznili odvolatelé, výslovně ho však pro popis postupu stavebního úřadu používá v těchto případech i Nejvyšší správní soud). V takovém případě se stává řízení o původní žádosti zjevně bezpředmětným a je nutné je zastavit (viz podobně také např. rozsudek Městského soudu v Praze z 23. 11. 2016 č.j. 9 A 58/2013-43). Přípustné by nebylo v původním řízení pokračovat či snad v něm vydávat meritorní rozhodnutí v případě, že Stavba je černou stavbou. V rozsudku ze dne 9. 9. 2011 č. j. 7 As 92/2011-93 Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) přímo uvedl: „Má-li stavební úřad informace o existenci stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, pak je účelem kontrolní prohlídky přesné zjištění skutkového stavu. Lze souhlasit se stěžovatelem, že se v případě zahájené stavby jednalo o stavbu prováděnou bez pravomocného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, o které již nelze rozhodovat ve stavebním řízení, nýbrž pouze v řízení o odstranění stavby podle ust. § 129 stavebního zákona.“*

*K těmto závěrům se hlásí NSS také např. v rozsudku ze dne 2. 8. 2023 č. j. 6 As 52/2023-127, kde v bodě 83 uvedl: „Nejvyšší správní soud obecně předesílá, že otázka, zda bylo provádění povolené stavby zahájeno předtím, než stavebník získal pravomocné stavební povolení, je otázkou zásadní. Ustálená správní praxe, doktrína i judikatura Nejvyššího správního soudu totiž stojí na premise, že stavební povolení lze vydat pouze k dosud nezahájené stavbě. Je-li stavba zahájena, jedná se o stavbu prováděnou bez pravomocného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, o které již nelze rozhodovat ve stavebním řízení, nýbrž pouze v řízení o odstranění stavby, resp. řízení o dodatečném povolení stavby dle § 129 stavebního zákona. Pokud by stavba skutečně byla zahájena, řízení o stavebním povolení by se stalo bezpředmětným a bylo by třeba je zastavit (rozsudek NSS ze dne 9. 9. 2011, č. j. 7 As 92/2011-93, 27. 9. 2017, č. j. 8 As 9/2016-60, či ze dne 22. 2. 2018, 7As 70/2017-29, totožně PRŮCHA P., GREGOROVÁ J., a kol. Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Leges, 2017, cit. dle ASPI § 115).” Shodně též v bodě 18 rozsudku ze dne 27. 9. 2027 č. j. 8 As 9/2016-60.*

*Závěry plynoucí z těchto soudních rozhodnutí, zejména o tom, že prováděnou nepovolenou stavbu nelze projednávat v běžném povolovacím řízení, ale pouze v režimu řízení o odstranění stavby podle § 129 StavZ (řízení o odstranění stavby a případně na něj navazující řízení o dodatečném povolení stavby), lze vztáhnout i na předmětnou Stavbu, neboť zde nejsou žádné podstatné skutkové či právní rozdíly (NSS se vyjadřoval v citovaných rozsudcích k postupům ohledně stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním). Měly by jistě stejně platit na případ, kdy je určitá stavba sice povolena, ale to, co jako stavba vzniká, se od povoleného stavu zásadně odchyľuje např. jejím jiným umístěním (v případě Stavby např. umístěním nikoliv na rostlém terénu ale na navážce a nedodržením odstupové vzdálenosti), aniž by taková změna byla předem povolena, resp. pokud žádné povolení (již) neexistuje a přesto se stavební činnost vyžadující povolení provádí (v případě Stavby přinejmenším vybudování jímky, která měla být její součástí a kterou zmiňoval stěžovatel explicitně i ve své žalobě).*

*Ostatně i v judikatuře NSS není nijak zpochybňováno, že když je stavba oproti povolenému stavu s využitím výjimky z odstupových vzdáleností různě posunována, a dokonce budována na náspu, s nímž původní povolení nepočítalo, jedná se o jinou stavbu, než jaká byla povolena a že tudíž bylo důvodné zahájit řízení o odstranění stavby viz např. bod 27 rozsudku NSS z 8. 4. 2024 č. j. 4 As 173/2023-23.*

*Odvolatelé tedy namítají, že dané řízení nemělo být vůbec vedeno, ale mělo by být zastaveno.*

### **III.**

#### **Stavba prováděná od počátku v rozporu s vydanými rozhodnutími – navýšení předmětné stavby v důsledku navážky na terén**

*Odvolatelé ponechávají pouze pro tuto chvíli stranou možnost, že Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2 trpí takovými nedostatky (zejména pokud jde o jejich určitost), že se může jednat až o paaky. V takovém případě by se již z povahy věci u záměru realizovaném na Pozemku 2 tj. u Stavby muselo jednat o černou stavbu, neboť by neměla žádný právní podklad, který by dovoloval ji uskutečňovat v souladu se StavZ.*

*V každém případě Stavba i před tím, než byla Rozhodnutím 1 a Rozhodnutím 2 zrušena, byla prováděna v rozporu s těmito rozhodnutími, a mělo proto být zahájeno řízení o odstranění Stavby jako celku. Nejedná se o situaci, kdy by Stavba pozbyla svého veřejnoprávního základu až zrušením Rozhodnutím 1 a Rozhodnutím 2. Tedy i kdyby tato rozhodnutí nebyla zrušena, jednalo by se o černou stavbu. V podrobnostech odkazují odvolatelé zejména na své námitky z 31. 7. 2024 a v nich doložené fotografie. Odvolatelé pak odkazují na snímky v odvolání, které dokumentují navyšování terénu.*

*Rovněž při ústním jednání dne 31. 7. 2024 řada dalších osob potvrdila, že terén pod předmětnou stavbou není rostlým terénem, ale došlo k jeho navyšení.*

*O podobných terénních úpravách však v Rozhodnutí 1 ani Rozhodnutí 2 není žádná zmínka a nejsou zachyceny ani v PD 2020, ani v PD 2021. Naopak, výslovná zmínka o „rostlém terénu“ je na výkresu č. 3 pohled východní PD 2020, přičemž z výkresu nelze dovodit, že by mělo jít o jakýsi nově upravený terén. Ani podklady, na základě kterých bylo vydáno Rozhodnutí 2 na tom nic nezměnily.*

*Pro větší přehlednost odkazují odvolatelé také na snímek z 9. 6. 2021, doložený v rámci jejich námitek, který zachycuje místo, na kterém se dnes nachází východní část Stavby. V místě jámy pro budoucí patku je pod vrstvou zeminy patrná vrstva trávy – původní rostlý terén. Nad touto úrovní přibyla jen ke dni 9. 6. 2021 vrstva zeminy vysoká minimálně několik desítek cm. SÚ na str. 14 tvrdí, že při kontrolní prohlídce dne 25. 4. 2023 a při místním šetření dne 31. 7. 2025, bylo zjištěno, že výška horní hrany jihovýchodní základové patky je 0,75 m nad rostlým terénem. I vzhledem k tomu, že došlo k navyšování terénu, není jasné, jak k tomuto tvrzení mohl SÚ dospět. V místě měření se již nemohlo jednat o původní rostlý terén. Tvrzení SÚ jsou proto nepodložená. Za povšimnutí stojí, že se SÚ nevypořádá s tím, že ani jím přezkoumaná PD 2023, která nicméně neodpovídá skutečnosti, nepočítá s tím, že by se v místě u jihovýchodní patky mohl nacházet původní rostlý terén – zobrazuje zde totiž jeho údajné snížení.*

*Z žádosti a dokumentace, které byly podkladem pro Rozhodnutí 2, ani samotného Rozhodnutí 2 neplyne, že by se měla změnou stavby měnit i její výška, resp. její zasazení do terénu. Jinými slovy, že by se mělo na výkresech jednat o jiný „rostlý terén“ než o ten, který zde byl v době vydání Rozhodnutí 1. Terén vzniklý na navázce z roku 2021 pochopitelně nelze při realizaci daného záměru považovat za terén „rostlý“. V důsledku terénních úprav na Pozemku 2 tak v místech pod zamýšlenou Stavbou zejména z její západní strany přibyla vrstva zeminy o mocnosti řádově cca 1 m o kterém v Rozhodnutí 1, ani následném Rozhodnutí 2 není zmínka, což ve výsledku Stavbu značně navyšuje. Vedení řízení, které vůbec nemělo být vedeno, resp. povolování Stavby v řízení, ve kterém ji nelze (legálně) povolovat je samozřejmě zásadní vadou, pro které je třeba Rozhodnutí zrušit (bez ohledu na dotčenost či nedotčenost práv účastníků řízení). Ustanovení § 89 odst. 1 věty první zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále je „SŘ“), uvádí: „Odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy“. Jde tedy o přezkum z úřední povinnosti nevázaný na to, zda či do jaké míry je nějaké právo odvolatele dotčeno. Nicméně navyšení výsledné stavby v důsledku toho, že nevznikla na rostlém terénu, ale na uměle vytvořeném náspu se v důsledku pochopitelně dotýká práv odvolatelů. Zvláště v kombinaci s nedodržením odstupové vzdálenosti dochází k výrazně většímu zastínění jejich nemovitostí oproti původně povolenému stavu. To se týká i zastínění okna do kuchyně a jídelny v jejich domě. Tedy i z hlediska užívání jejich domu zásadních místností kromě diskomfortu zhoršenými světelnými podmínkami se tím zvyšují i nároky na svícení, čímž vznikají i zvýšené náklady na provoz Domu.*

*Lze tedy učinit závěr, že zemní práce a na ně navazující stavební činnost na Pozemku 2 nebyly prováděny v souladu s Rozhodnutím 1 a Rozhodnutím 2.*

*Odvolatelé dále doplňují, že vzhledem k výše uvedenému nelze za „rostlý terén“ považovat ani to, co je takto označováno na výkresech PD 2023 (viz např. Výkres č. 3 pohledy S a V, výkres č. 4 příčný řez). Jde o navážku, kterou se terén uměle navyšoval. To bylo dokonce i v rozporu s podmínkami závazného stanoviska Městského úřadu Cheb jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 21. 9. 2020 č. j. MUCH 77739/2020 (dále jen „ZS ZPF“). Podle něj se měla provést skrývka ornice (tj. nikoliv navážka) o mocnosti 20 cm a výměře 11 m<sup>2</sup> na Pozemku 2 podle zákresu, přičemž ornice se měla rozprostřít na nezastavěné části Pozemku 2. Pokud by se rozprostřela v místě Stavby, tak mj. znamená, že se ve výsledku v těchto místech pak nemohlo jednat o rostlý terén, který naopak byl vyznačen ve výkresu PD 2020. Odvolatelé také odkazují na fotografie doložené v rámci jejich námitek, že došlo k plošnému vytváření náspu ze zeminy v prostoru pod Stavbou.*

*Na námítky týkající se navyšování terénu reagoval SÚ v Rozhodnutí tím, že odkazoval na ZS ZPF, ZS ZPF ovšem mluví o skrývce zeminy, která měla být rozprostřena na nezastavěné části Pozemku 2 (v kontextu ZS ZPF tedy v části, kde se Stavba nebude nacházet). Ve skutečnosti ale byla zemina rozprostřena i pod Stavbou (k tomu viz fotografie např. také již zmíněná fotografie z 9. 6. 2021, která byla i samostatnou přílohou námitek). Tedy ani ze ZS ZPF by nemělo plynout, že se počítalo s tím, že se terén pod Stavbou navyší, zejména dosypáváním další zeminy ve východní části Pozemku 2. Přesně k tomu ale došlo. Podmínku provedení skrývky převzalo Rozhodnutí 1. Stavebník podle něj nepostupoval. Úvahy SÚ jsou navíc zjevně zmatečné. S odkazem na ZS ZPF hovoří o skrývce 16 m<sup>3</sup> zeminy. Tak tomu ale není. ZS ZPF hovoří o skrývce na 11 m<sup>2</sup>, a tedy o skrývce pouze 2,2 m<sup>3</sup> zeminy. Rozsáhlé terénní úpravy provedené Stavebníkem tomu vůbec neodpovídají. Současně tedy namítáme, že Rozhodnutí bylo vydáno bez relevantního závazného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, a tedy v rozporu se zákonem. ZS ZPF nelze na Stavbu vztáhnout pro účely jejího povolování, protože neodpovídá tomu, co se na Pozemku 2 reálně odehrálo a k čemu se vydalo Rozhodnutí.*

*Nemohou obstát ani odkazy SÚ na to, že terénní úpravy do výšky 1 m jsou ve volném režimu. Předmětné terénní úpravy (navážka pod Stavbou) byly prováděny v souvislosti se Stavbou. Dokumentace, podle které se mělo postupovat, ve výkresech hovoří o tom, že patky ve východní části objektu mají vyrůst z rostlého terénu. Tak tomu není. Např. patka v severovýchodní části Stavby se dnes neodstává nad terén tam, kde měl být rostlý terén, ale až z místa, které bylo zvýšeno navážkou. Podoba záměru (jeho umístění) neodpovídá tomu, jak byl v minulosti povolen.*

*SÚ hovoří v Rozhodnutí o tom, že se prý terén dorovnával, a že v upravené dokumentaci je znázorněn průběh původního terénu. Odvolatelé nemají za to, že by bylo potřeba terén podobně složitě dorovnávat a že by zde byl sklon ve směru jih – sever tak velký. Tyto skutečnosti nemají za doložené. Ostatně Ing. Miloslav Čech terén v minulosti ve svých výkresech zakreslil v podstatě v rovině. Je proto nevěrohodné, že by najednou dokumentace ex post zrekonstruovala jeho zásadně jiný průběh. Rozsah údajného zarovnání terénu není v dokumentaci ani výškově okótován. Stále však platí – stavba podle Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2 se měla nad zem dostat v úrovni „rostlého terénu“. Začíná snad nadzemní část patky v severovýchodní části objektu na rostlém terénu? Odpověď je samozřejmě záporná. Stavebník si nemohl podle své libovůle určovat, kde je rostlý terén a měl vycházet z objektivní reality. Pokud se tak nestalo a terén o své vůli navyšil, postupoval v rozporu s tím, jak byla Stavba povolena.*

Ostatně i v judikatuře NSS není nijak zpochybňováno, že když je stavba oproti povolenému stavu s využitím výjimky z odstupových vzdáleností různě posunována, a dokonce budována na náspu, s nímž původní povolení nepočítalo, jedná se o jinou stavbu, než jaká byla povolena a že tudíž bylo původně zahájit řízení o odstranění stavby viz např. bod 27 rozsudku NSS z 8. 4. 2024 č. j. As 173/2023-23.

#### IV.

#### **Nedodržení odstupových vzdáleností Stavby, umístění stavby v rozporu s vydanými rozhodnutími, překročení půdorysných dovolených půdorysných rozměrů stavby**

Ani v dalších ohledech Stavba neodpovídá tomu, co mělo podle Rozhodnutí 1 ve spojení Rozhodnutím 2 vzniknout, SÚ v Rozhodnutí 2 výrokem č. I podle § 118 odst. 2 StavZ povolil změnu nedokončené stavby, která byla povolena Rozhodnutím 1 v rozsahu, že Stavba bude posunuta do vzdálenosti 5 m od jihozápadního rohu Domu, ve výroku č. II podle § 169 odst. 2 StavZ povolil výjimku z ust. § 25 odst. 3 Vyhlášky 501/2006 pro umístění Stavby ve vzdálenosti 5 m od Domu. Také z výkresu C.3 Situace odsazení PD 2021 lze dovodit, že Stavba se neměla ke společné hranici mezi Pozemkem 1 a Pozemkem 2 přiblížit na méně než 3,0 m. To lze dovodit z toho, že u severovýchodní části Stavby je na zmíněném výkresu uvedena kóta označující vzdálenost od hranic pozemků 3,0 m, přičemž naopak jihozápadní roh Domu má být podle výkresu vzdálen od hranic pozemku 2,0 m a současně má být od Stavby vzdálen 5,0 m (tj. i v této části se Stavba nemůže přiblížit k hranici Pozemku 1 a Pozemku 2 na méně než 3,0 m). Severní stěna Stavby by tak měla probíhat rovnoběžně se zmíněnou pozemkovou hranicí (po které dnes vede plot) a současně by mělo platit, že mezi Stavbou a pozemkovou hranicí by měla být vzdálenost 3 m. Ve skutečnosti však stavba neprobíhá rovnoběžně s pozemkovou hranicí v udané vzdálenosti od hranice Pozemku 1 a Pozemku 2. Naopak se k ní v porovnání s tím, jak byla povolena podle Rozhodnutí 2, v severozápadní části cca o 20 cm přibližuje (tedy pokud jde o její stěnu), čímž požadavky Rozhodnutí 2 nesplňuje.

Také na kontrolní prohlídce svolané na 25. 4. 2023 bylo za přítomnosti pracovníků stavebního úřadu změřeno, že Stavba je za nynějšího stavu (kdy zřejmě ani nebyly v plné tloušťce dokončeny její stěny) od Domu vzdálena pouze cca 4,85 m. Při uvážení možnosti prověšení měřidla - pásma a možnosti že měřidlo nemuselo změřit zcela nejkratší spojnicí mezi Domem a vzniklou stavbou, lze učinit závěr, že vzdálenost mezi Stavbou a Domem nemůže být delší než naměřená hodnota, ale buď se rovnající 4,85 m nebo spíše ještě menší.

Podle PD 2023 by Stavba měla být umístěna 2,8 m od hranice s Pozemkem 1. Resp. ve výsledku 4,8 m od Domu (2 + 2,8 m). Nepředpokládáme, že záměrem Stavebníka je existující Stavbu zdemolovat a postavit o 20 cm blíže, než bylo dříve povoleno. Je s podivem, že jiné umístění Stavby SÚ soustavně ignoruje, a i při znalosti skutečného stavu oproti stavu dříve povolenému doposud řízení o odstranění Stavby nezahájil.

I vzhledem k značné nespolehlivosti podkladů dodávaných Stavebníkem, nechali polohu Stavby odvolatelé zaměřit a do řízení jej doložili. Zaměření provedené JS inženýrská kancelář AŘ. s.r.o. (dále jen „Zaměření“). Skutečně z něj vyplývá, že Stavba je od Domu vzdálena pouze 4,8 m. Nikoliv 5 m, jak bylo povoleno v Rozhodnutí 2. Rozhodnutí 2 tedy nebylo při budování Stavby dodrženo. Opět připomínáme, že i 5 m bylo samo o sobě možných pouze na základě výjimky podle § 169 StavZ. Ani to nebylo respektováno. 20 cm již nelze považovat v této situaci za zanedbatelnou odchylku. Dále ze Zaměření vyplývá, že již nyní má stavba půdorys (bez střechy) 5 x 16,04 m. Nikoliv 5 x 16, jak tvrdí Stavebník v PD 2023 a jak byla Stavba dříve

povolena. Z PD 2023 není zřejmé, co by se mělo s přečnívajícimi 4 cm stát. Přestože jsme na to upozorňovali, SÚ se s touto námitkou nevypořádal a hovoří o tom, že půdorys Stavby bude jen 5 x 16 m. Stavební úřad se tím v rozhodnutí nevypořádal. Rozhodnutí je v rozporu s § 68 odst. 3 SŘ nedostatečně odůvodněné. Dodejme, že Zaměření bylo navíc vyhotoveno v době, kdy Stavba nemá žádnou fasádu či omítku. Tloušťka vnější omítky, která na Stavbě zatím není, má být dle technické zprávy v části D PD 2023 dalších 5 cm. Přidání fasády o této tloušťce v celé ploše severní stěny Stavby (včetně např. úrovně podlahy nad patkami, což znázorňuje PD 2023 ve svých výkresech; části konstrukcí nad patkami aktuálně zřejmě ani neustupují o 5 cm za úroveň vnější hrany patek) může odstupovou vzdálenost ještě zmenšit.

Přestože tedy pro Stavbu byla povolována v minulosti výjimka z odstupových vzdáleností, ani ta nebyla dodržena. I při dodržení odstupové vzdálenosti podle povolené výjimky by vzniklý stav byl pro odvolatele dosti neúnosný. Stavba je mohutná umístěná ve velmi malé vzdálenosti od Domu, a to vše v kombinaci s jejím situováním na uměle navýšeném terénu pozemku. To vše způsobuje na nemovitostech odvolatelů velmi stísněný dojem a značné zastínění, tedy zásah do pokojného užívání jejich majetku v rámci vlastnického práva. Pokud se však Stavba ještě více přibližovala nad rámec toho, co bylo již jako výjimka v minulosti povoleno, což v podstatě požaduje PD 2023, tyto problémy by se tím dále prohlubovaly.

Stavba odporuje PD 2020 a PD 2021 i v dalších ohledech. V PD 2023 je např. vyznačeno, že sklon střechy by měl být 5 %, zatímco předchozí verze dokumentace počítala pouze se sklonem 1,5%. Ani s touto námitkou se SÚ nevypořádal. Stavba evidentně vznikala jinak, než byl povolený stav.

Lze tedy shrnout, že prováděná Stavba i v době svého vzniku odporovala Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2. I z tohoto důvodu by mělo být vedeno řízení o jejím odstranění. Nelze vést např. opakované stavební řízení, natož pak „opakované společné řízení“, ohledně nelegálně postavených staveb. O eventualitě, že by stavební objekt, který na Pozemku vznikl, byl nejprve odstraněn a postavil se zde objekt nový, není v PD 2023 ani slovo a podle všeho Stavebník takový záměr ani nemá. Úprava řízení o odstranění stavby je přitom speciální úpravou pro případy černých staveb.

Na nedodržení odstupové vzdálenosti od Domu, která měla podle Rozhodnutí 2 být 5 m, reagoval v Rozhodnutí SÚ v podstatě jen následovně: „Námítky vztahující se k odchylce v umístění stavby o cca 20 cm na vzdálenosti 16 m, což je odchylka 0,125%, je odchylkou, která se blíží odchylce katastru, která je v přesnosti třídy 3 +/- 18 cm, čímž je tato námitka nedůvodná.“ Tato úvaha je zcela nesmyslná. Nejde o odchylku 20 cm na 16 m. Jde o odchylku minimálně 20 cm na vzdálenosti pouhých 5 m, což je vzdálenost, na kterou se vztahovala podle Rozhodnutí 2 výjimka pro odstupovou vzdálenost objektu Stavebníka od Domu a která byla definována i v situačním výkresu C.3. Odkazy na odchylky podle katastrálních předpisů nelze použít, protože ty jsou stanoveny pro jiné účely. Dané vzdálenosti byly definovány pro odstupy mezi stavbami a ani stavební předpisy včetně vyhlášky č. 501/2006 Sb. s něčím podobným jako odchylkami nepočítají. Pokud by byla Stavba v souladu s Rozhodnutím 2, které připouštělo odstupovou vzdálenost 5 m, nedává smysl, proč se nyní povoluje odstupová vzdálenost 4,8 m. Odstupy zjevně dodrženy nebyly. Absurdní je i tvrzení, že se odchylka „blíží“ odchylce podle katastrálních předpisů. I kdyby se vycházelo z odchylky podle katastrálních předpisů, tak ani ta by nebyla dodržena. K tomu ještě dodáváme, že jak je již uvedeno výše, odchýlení 20 cm od povoleného stavu bylo změřeno za situace, kdy ještě není na Stavbě realizována fasáda o tloušťce 5 cm, která tuto vzdálenost od Domu může ještě zmenšit.

*I kvůli nedodržení toho, jak byl záměr umístěn podle Rozhodnutí 2, nemůže být Stavba považována za prováděnou podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem. Opakované stavební řízení ohledně Stavby tedy nemohlo být vedeno.*

## V.

### **K nepřezkoumatelnosti Rozhodnutí**

*V bodě V. námitek odvolatelé upozorňovali, že rozestavěná stavba aktuálně stojící na Pozemku 2 je černou stavbou i z toho důvodu, že byla prováděna i v době, kdy již byla Rozhodnutím 1 a Rozhodnutím 2 pravomocně zrušena. Zcela konkrétně upozorňovali na protiprávní usazování jímky a navrhovali k tomu podklady a provedení důkazů. V podrobnostech na část V. námitek odkazujeme. Na tuto námitku stavební úřad v Rozhodnutí a na důkazní návrhy prakticky nijak nereagoval. Rozhodnutí je tak v rozporu s § 68 SŘ nedostatečně odůvodněné.*

*Podobně jsme namítali, že ačkoliv se Stavba může dotýkat zájmů chráněných podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „VodZ“), nebylo předloženo žádné potřebné závazné stanovisko vodoprávního úřadu vydané podle § 104 odst. 9 VodZ. Namítáme, že Rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy bez tohoto závazného stanoviska, a navíc se SÚ s naší námitkou v odůvodnění ani řádně nevypořádal, čímž zatížil své Rozhodnutí nepřezkoumatelností.*

## VI.

*Naddimenzovaná stavba vytváří na pozemcích okolních vlastníků (a mezi nimi zejména odvolatelů) značně stísněný dojem. V případě odvolatelů i v kombinaci s dodatečně provedenou opěrnou zdí a další terénní úpravou. Lokalita, která má sloužit především rekreaci, by tak byla významně negativně ovlivněna. Podobné nepříznivé změny neodpovídají požadavkům na zachování urbanistických hodnot a kvality prostředí ve smyslu § 25 odst. 1 Vyhlášky 501/2006. Dotčená lokalita je převážně chatovou osadou. Účastníci jsou existencí nelegálně postavené Stavby, pro niž žádá v nadepsaném řízení Stavebník vydat jakési povolení, dotčení na svých právech, konkrétně na svém právu vlastnickém, ale i na právu na soukromí a rodinný život. Odvolatelé jsou sousedé Stavby, přičemž Stavba je do velké míry realizována a podle PD 2023 by měla být dokončena méně než 3 metry od hranice Pozemku 1, resp. méně než 5 metrů od Domu. Stavba svými rozměry výrazně přesahuje Dům (porovnávání např. s výškou hřebene střechy není vypovídající) a prakticky zcela zastiňuje jeho jediné jižní okno vedoucí do kuchyně a jídelny. Z důvodu bezprostřední blízkosti rovněž výrazně narušuje pohodu užívání Pozemku 1 a Domu, uživatelskou přívětivost jejich nemovitostí. Zastínění se týká také části jejich zahrady, kde bylo v minulosti vybudováno posezení. Zastínění domu a pozemku odvolatelů má již nyní za následek trvající vlhkost v místech, kam světlo nyní nedopadá. Hrozí zde vznik plísní a degradace přinejmenším omítky domu.*

*Povolování další výjimky z odstupových vzdáleností, která byla podle Rozhodnutí 2 stanovena na 5 m, a nyní se ji snaží Rozhodnutí zmenšit na 4,8 m v opakovaném stavebním řízení, by nemělo být nástrojem k tomu, aby se mimo postupy pro projednávání černých staveb takové stavby legalizovaly. I z tohoto důvodu nelze s povolením výjimek souhlasit.*

## VII.

Rozhodnutí vykazuje, pokud jde o vypořádání námitek a důkazních návrhů odvolatelů závažné deficity. Stavební úřad sice námitky účastníků v odůvodnění obšírně rekapituluje, u několika zásadních bodů se však omezil na konstatování jejich nedůvodnosti, aniž by se vypořádal s konkrétní argumentací. Podrobně se nevypořádal s radou navržených důkazů.

Odvolatelé navrhovali mj. následující důkazy: Úřední záznam policie ČR ze dne 21. 4. 2023 o výjezdu hlídky, která zdokumentovala probíhající stavební činnost v době, kdy stavebník nedisponoval žádným povolením. Spis a rozhodnutí o přestupku vedené u SÚ ve věci č. j. MUCH 75695/2023, kterým byla stavebníkovi uložena pokuta za osazení jímky bez povolení. Spis stavebního úřadu sp. zn. KSÚ 5078/2021.

Stavební úřad tyto důkazní návrhy v odůvodnění pouze cituje v rámci rekapitulace námitek, ale nijak na ně nereaguje – neuvádí, zda tyto důkazy provedl, nebo z jakých důvodů je shledal nadbytečnými. Jde o zásadní rozpor s § 68 odst. 3 SŘ. V doplnění vyjádření ze dne 30. 9. 2025 odvolatelé výslovně navrhli provedení aktuálního ohledání věci – vznikající Stavby. To bylo navrhováno i s ohledem na to, že i v době po kontrolní prohlídce konané dne 25. 4. 2023 či při ústním jednání konaném dne 31. 7. 2024 na stavbě probíhaly další práce. Ani „opakované stavební řízení“ neslouží k tomu, aby se v jeho průběhu realizovaly nepovolené stavební práce, které se následně v takovém řízení vydaném rozhodnutí dolegalizují, takovou stavební činnost není možné legalizovat v opakovaném stavebním řízení. Stavební úřad se v rozhodnutí odkazuje pouze na kontrolní prohlídky z dubna 2023 a července 2024, ale tento návrh na doplnění dokazování přešel zcela bez reakce. Odvolatelé také namítali, že pro záměr nebylo předloženo závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle § 104 odst. 9 vodního zákona, ačkoliv se stavba (viz např. zamýšlená jímka a přípojky) přímo dotýká veřejných zájmů chráněných tímto zákonem v bezprostřední blízkosti jejich studny. Stavební úřad v seznamu podkladů uvádí pouze „vyjádření“ vodoprávního úřadu k projektové dokumentaci, ale nijak nereaguje na námitku, že zákon v tomto případě vyžaduje formu závazného stanoviska.

Odvolatelé také upozornili na skutečnost, že voda v jejich vrtu a ve vrtu stavebníka pochází ze stejné žíly (tj. existuje zde hydrologické propojení), což zvyšuje riziko kontaminace při netěsnosti jímky. Stavební úřad tuto námitku odbyl tvrzením, že vyjádření hydrogeologa se vyjadřuje k oběma studnám, avšak k samotné podstatě námitky – tedy k tvrzenému propojení vodních zdrojů a z tohoto plynoucím rizikům – se nijak věcně nevyjádřil.

Odvolatelé také namítají, že v terénu nejsou patrné žádné tři akumulční nádrže, které zmiňuje vyjádření R. Dufka. Stavební úřad v reakci připustil, že nádrže jsou jen „plánované a nejsou osazeny“, čímž však nechal nevypořádanou námitku, že dokumentace (včetně vyjádření hydrogeologa, o které se úřad opírá) vychází v tomto bodě z nepravdivých vstupních údajů o aktuálním stavu staveniště.

Podobně se SÚ nevypořádal ani s řadou dalších námitek, které jsme uplatnili. Příkladem lze zmínit námitky uvedené pod bodem 30 na str. 13 Rozhodnutí.

V závěru odvolání odvolatelé na základě důvodů uvedených v odvolání navrhují, aby rozhodnutí stavebního úřadu bylo zrušeno a opakované stavební řízení zastaveno.

Odvolatelé byli v opakovaném stavebním řízení stanoveni účastníky řízení podle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona, kde je uvedeno: Účastníkem stavebního řízení je vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno.

Při posuzování obsahu některých námitek obsažených v odvolání vycházel především z následujících skutečností:

- A) Podle ustanovení § 114 odst. 1 stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může ve stavebním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první a druhé, se nepřihlíží.

Tato úprava má za cíl vyloučit, aby si jedni účastníci osobovali práva jiných nebo se vyjadřovali k projednávané stavbě z hledisek, která se věcně nedotýkají jejich práv. Pokud by správní orgán přiznal relevanci i námitkám, které účastník řízení uplatnil a které se netýkají zkrácení jeho práv, a věcně se jimi zabýval, dostal by se účastník z pozice namítajícího účastníka do pozice univerzálního dohlížitele na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů. Takové postavení mu však nepřísluší.

- B) Účastníci řízení by měli svá podání náležitě konkretizovat. Námitka, má-li být kvalifikovaná, by měla být konkrétní, protože na obecnou námitku těžko žádat jinou odpověď, než opět relativně obecnou. Toto kritérium jistě dopadá na námitky odvolací, jakož i na nejrůznější vyjádření účastníků řízení či obsah podkladů pro vydání rozhodnutí. Účastník řízení musí ve svém podání uvést konkrétní tvrzení o tom, co se uplatňuje. Líčení skutkových okolností nemůže být pouze typovou charakteristikou určitých „obvyklých“ nezákonností, k nimž při vyřizování věci určitého druhu může docházet, nýbrž zcela jasně individualizovaným, a tedy od charakteristiky jiných konkrétních skutkových dějů či okolností jednoznačně odlišitelným popisem. Účastník je též povinen vylíčit, jakých konkrétních nezákonných kroků, postupů, úkonů, úvah, hodnocení či závěrů se měl správní orgán vůči němu dopustit v procesu vydání napadeného rozhodnutí či přímo rozhodnutím samotným, a rovněž je povinen ozřejmit svůj právní náhled na to, proč se má jednat o nezákonnosti. Právní náhled na věc se přitom nemůže spokojit toliko s obecnými odkazy na určitá ustanovení zákona bez souvislosti se skutkovými výtkami. Pokud účastník odkazuje na okolnosti, jež jsou popsány či jinak zachyceny ve správním spise, nemůže se jednat o pouhý obecný, typový odkaz na spis či jeho část, nýbrž o odkaz na konkrétní skutkové děje či okolnosti ve spisu zachycené, a to tak, aby byly zřetelně odlišitelné od jiných skutkových dějů či okolností obdobné povahy a aby bylo patrné, jaké aspekty těchto dějů či okolností považuje účastník za základ jím tvrzené nezákonnosti.

K citovaným částem odvolání odvolací správní orgán uvádí:

## K části II.

Jak odvolací správní orgán uvedl výše ve svém odůvodnění k samotnému řízení, odvolací správní orgán v přezkumném řízení rozhodnutím č. j. KK/763/SÚ/21-17 ze dne 11. 4. 2022 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ve věci společného povolení č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020 a rozhodnutím č. j. KK/1039/SÚ/21-11 ze dne 25. 5. 2022 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ve věci povolení změny stavby před jejím dokončením a povolení výjimky z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., č. j. MUCH 47849/2021/Hyb ze dne 14. 6. 2021.

Na základě zrušených pravomocných rozhodnutí odvolacím správním orgánem stavební úřad vedl opakované stavební řízení podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona. Za žádost se pro tento účel považuje původní žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115 stavebního zákona; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby.

Opakované stavební řízení je v porovnání s ostatními řízeními dle § 129 velmi specifické. Zejména je stavební úřad nezahajuje z úřední moci, vzhledem k tomu, že jde o řízení o původní žádosti, kterou musí stavební úřad opakovaně projednat poté, co buď vyšší správní úřad nebo správní soud zrušil původní rozhodnutí nebo opatření, na jehož základě byla stavba legálně provedena (nebo rozestavěna). To zároveň svědčí o tom, že stavebník v tomto případě již nepodává další (opakovanou) žádost. Stavební úřad má zákonnou povinnost opakované stavební řízení vést. V opakovaném stavebním řízení stavební úřad vychází z původních podkladů, které však vyhodnotí z hlediska, jestli jsou dostačující pro vydání opakovaného stavebního povolení, také s ohledem na důvody, pro které bylo původní rozhodnutí nebo opatření zrušeno. Stavební úřad v případě nutnosti vyzve stavebníka k doplnění podkladů. Stavební úřad tedy postupoval správně a v souladu s právními předpisy.

Postup stavebního úřadu v režimu opakovaného stavebního řízení nerozporoval ani Krajský soud v Plzni, který na základě vydaného usnesení č. j. 57 A 71/2023-72 ze dne 30. 1. 2024 odmítl žalobu na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného spočívající v nezahájení řízení o odstranění stavby na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb podanou Jiřím Hessem a Renatou Hessovou, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát, proti žalovanému Městskému úřadu Cheb.

*V tomto usnesení Krajský soud v Plzni mimo jiné uvedl, že podle názoru soudu žalovaný nepochybil, pokud poté co mu byla věc vrácena zpět k novému projednání, přistoupil k výzvě adresované stavebníkovi k odstranění nedostatků jeho žádosti o povolení předmětné stavby (v návaznosti na nadřízeným orgánem vyčtené nedostatky původního rozhodnutí), neboť žalovaný je povinen stavebníkovi žádost náležitě posoudit a řádně o ní v daném neskončeném správním řízení rozhodnout. Rovněž přerušení řízení po dobu lhůty poskytnuté stavebníkovi pro odstranění nedostatků jeho žádosti je standartním krokem, v němž soud nespatřuje vadu řízení. Žalobcům jistě nelze upírat právo s tímto krokem žalovaného nesouhlasit, k realizaci takového práva jim ale slouží procesní nástroj v podobě odvolání proti příslušnému usnesení o přerušení řízení. Ostatně žalobci odvolání podali, ovšem aniž by vyčkali na rozhodnutí nadřízeného správního orgánu o podaném odvolání, tak se s předmětnou zásahovou žalobou obrátili na soud.*

*Soud zastává názor, že za daných okolností posuzovaného případu žalovaný musí nejprve vyřešit otázku, zda předmětnou stavbu lze povolit, tudíž musí nejprve vydat nové rozhodnutí v probíhajícím správním řízení o povolení předmětné stavby. Proti takovému rozhodnutí žalovaného pak budou mít žalobci možnost se odvolat, případně pak rozhodnutí odvolacího správního orgánu napadnout správní žalobou ve smyslu § 65 s. ř. s. V takovém odvolacím, případně následném soudním řízení pak žalobci budou mít možnost uplatnit námítky a argumentaci směřující proti stavebnímu záměru předmětné stavby.*

*Zbývá dodat, že až pokud by bylo pravomocně (včetně případného soudního přezkumu konečného správního rozhodnutí ve věci povolení předmětné stavby) vyřešeno, že předmětnou stavbu nelze povolit, pak by bylo namístě řešit případné odstranění předmětné stavby. Soud v dané souvislosti odkazuje na § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého platí, že (zjednodušeně řečeno) stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby prováděné bez*

*rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem a stavba nebyla dodatečně povolena. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona pak platí, že neoprávněnou stavbu (tj. definovanou v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.*

*Pokud platí, že nařídít odstranění stavby lze pouze tehdy, pokud stavba nebyla dodatečně povolena, tím spíše musí platit, že odstranění stavby nelze nařídít, dokud příslušný stavební úřad neskončí řízení o povolení stavby (které opětovně probíhá poté, co původní stavební povolení bylo zrušeno v přezkumném řízení a stavebnímu úřadu bylo nařízeno věc znovu projednat).*

Posouzení Krajského soudu v Plzni ve výše uvedené věci potvrdil i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 7 As 25/2024-24 ze dne 6. 9. 2024, kterým kasační stížnost podanou Jiřím Hessem a Renatou Hessovou, které zastupuje JUDr. Jaromír Kyzour, advokát, proti usnesení Krajského soudu v Plzni č. j. 57 A 71/2023-72 ze dne 30. 1. 2024 zamítl.

S ohledem na výše uvedené stavební úřad postupoval správně a v souladu s právními předpisy.

### **K části III.**

Vzhledem k tomu, že po zrušených rozhodnutích v přezkumném řízení se předmětné řízení ve věci společného povolení „vrací“ k podané žádosti ze dne 5. 8. 2020, při posuzování dalších námitek v podaném odvolání vycházel odvolací správní orgán především z následujících skutečností:

Odvolací správní orgán v přezkumném řízení zrušil pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu ve věci společného povolení č. j. MUCH 102670/2020/Hyb ze dne 9. 12. 2020 a rozhodnutí stavebního úřadu ve věci povolení změny stavby před jejím dokončením a povolení výjimky z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. č. j. MUCH 47849/2021/Hyb ze dne 14. 6. 2021 zejména z důvodu, že stavební úřad nesplnil svou povinnost přezkoumat podanou žádost a připojené doklady, zda lze stavbu podle nich povolit a provést. K žádosti o změně stavby před jejím dokončením bylo přiloženo pouze požárně bezpečnostní řešení z dubna 2021, kterým se však změnil požárně nebezpečný prostor stavby, a jak vyplývá ze sdělení Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje je toto požárně bezpečnostní řešení vadné. Stavební úřad nesprávně stanovil okruh účastníků řízení, kdy zcela opomněl vlastníky sousedního pozemku, ke kterému se stavba přiblížila, přestože jejich vlastnická práva jejím umístěním jsou přímo dotčena. Samotné napadené rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením a řízení o povolení výjimky z vyhlášky č. 501/2006 Sb. stavební úřad téměř vůbec neodůvodnil.

Ve společném povolení stavby nebyla projednána výjimka z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Povolení výjimky má v podstatě charakter řízení o předběžné otázce a do značné míry tak předurčuje rozhodnutí ve věci samé.

Na základě zrušených výše citovaných rozhodnutí, se řízení „vrací“ k podané žádosti ze dne 5. 8. 2020, a v tomto ohledu vedl stavební úřad podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona opakované stavební řízení. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. KSÚ

4278/2021, č. j. MUCH 92665/2024 ze dne 10. 1. 2025 vydané v tomto opakovaném stavebním řízení bylo napadeno odvoláním odvolatelů, odvolací správní orgán přezkoumal, zda výše uvedené vady, pro které byla pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu zrušena, byly v rámci opakovaného stavebního řízení napraveny.

Po provedeném odvolacím řízení vydal odvolací správní orgán rozhodnutí č. j. KK/1699/LP/25-7 ze dne 25. 7. 2025, kterým bylo výše uvedené rozhodnutí stavebního úřadu rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání. Rozhodnutí stavebního úřadu bylo zrušeno zejména z důvodu, že žádost o stavební povolení vykazovala vady, pro které jí nebylo možné řádně projednat.

Odvolatelé opětovně uplatňují námitky, že došlo k navýšení předmětné stavby v důsledku navýšení terénu, ale konkrétně ve smyslu výše uvedeného bodu A) neuvedli v jakém ohledu jsou terénními úpravami přímo dotčeni na svých vlastnických nebo jiných věcných právech. K takto podané námitce odvolací správní orgán nepřihlíží.

V této posuzované věci odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu v části „vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení“, ve kterém se stavební úřad na str. 14 zabýval posouzením terénních úprav na pozemku stavebníka a k tomu uvedl, že dle podmínek závazného stanoviska vydaného Městským úřadem Cheb, odbor stavební a životního prostředí – ZPF – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu č. j. MUCH 77739/2020 ze dne 21. 9. 2020, které byly převzaty do stavebního povolení, měla být provedena skrytka ornice v mocnosti 20 cm pod celou stavbou, prostým výpočtem ( $5 \times 16 \times 0,2$ ), kdy se dojde k výsledku  $16 \text{ m}^3$  zeminy, která má být rozprostřena na zbylé části pozemku. Při stavbě je nutno tuto zeminu umístit tak, aby nepřekážela při stavbě. V upravené projektové dokumentaci 2023 je vyznačen průběh původního a upraveného terénu při východní hranici. Z fotodokumentace je patrné navýšení zeminy v místě záhonů, přibližně uprostřed pozemku, kde je nyní stavba a snížená část uličky u severní hranice pozemku. Na tuto uličku byla navržena skrytá ornice, aby byl terén srovnán. Stavební úřad upozorňuje na skutečnost, že terénní úpravy do 1 m výšky, které neovlivňují odtokové poměry a opěrné stěny do 1 m výšky nepodléhají žádnému povolení stavebního úřadu. Při kontrolní prohlídce dne 25. 4. 2023 i při místním šetření dne 31. 7. 2024 bylo zjištěno, že výška horní hrany jihovýchodní základové patky je 0,75 m nad rostlým terénem, tak jak je vyznačeno v projektové dokumentaci 2021. Z toho vyplývá, že nedošlo k navýšení stavby oproti ověřené projektové dokumentaci.

K věci je rovněž uvést, že odvolateli v rámci tohoto i předchozího odvolacího řízení jde především o přezkoumání veškeré stavební činnosti na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb. Tato problematika však není předmětem tohoto odvolacího řízení. Předmětem tohoto odvolacího řízení bylo především přezkoumat, zda vady žádosti v pokračování řízení byly napraveny, a v tomto ohledu shledal odvolací správní orgán rozhodnutí stavebního úřadu za přezkoumatelné, viz odůvodnění odvolacího orgánu k samotnému řízení.

#### **K části IV.**

Umístění a provedení předmětné stavby bylo v opakovaném stavebním řízení posuzováno dle projektové dokumentace z roku 2023, která jasně dokládá umístění stavby ve vztahu k odstupovým vzdálenostem, ve vztahu k plošným rozměrům stavby a k její výšce. Povolení výjimky z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., bylo v opakovaném stavebním řízení posuzováno dle projektové dokumentace z roku 2023, a dalších předložených podkladů, které byly důvodné pro posouzení, zda lze výjimku z tohoto ustanovení povolit. Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění tohoto rozhodnutí k samotnému řízení, že výjimku z ust. § 25

odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve vztahu ke splnění obecných požadavků vyplývajících z ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze povolit.

## **K části V.**

Předně je nutné upozornit odvolatele na kompetence odvolacího správního orgánu a vůbec krajského úřadu.

Krajské úřady fungují v rámci výkonu přenesené působnosti, do kterého náleží problematika činnosti stavebního úřadu, především jako nadřízené, odvolací správní orgány, které přezkoumávají rozhodnutí a postupy prvoinstančních stavebních úřadů. Tedy úřadů na obcích. Kontrolují činnost stavebních úřadů, metodicky a odborně je vedou, a usměrňují je v postupu, tak aby v rámci kraje byl sjednocen postup ve svěřené oblasti.

Krajskému úřadu nepřísluší posuzovat, resp. rozhodovat věci, které jsou v kompetencích stavebních úřadů, tedy rozhodovat o věci samé, tj. vydávat územní rozhodnutí, stavební povolení, nařizovat neodkladné práce, zabezpečovací práce, projednávat a řešit černé či jiné stavby, ukládat pokuty apod. To vše a řada dalších spadá do působnosti stavebních úřadů na obcích.

Námítka ve vztahu k protiprávnímu usazování jímky není předmětem tohoto posouzení. Odvolací správní orgán opětovně uvádí, že odvolateli v rámci tohoto i předchozího odvolacího řízení jde především o přezkum veškeré stavební činnosti na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb. Tato problematika však není předmětem tohoto odvolacího řízení. Předmětem tohoto odvolacího řízení bylo především přezkoumat, zda vady žádosti v pokračování opakovaného stavebního řízení byly napraveny, a v tomto ohledu shledal odvolací správní orgán rozhodnutí stavebního úřadu za přezkoumatelné, viz odůvodnění odvolacího orgánu k samotnému řízení.

V tomto ohledu odvolací správní orgán opětovně uvádí, že odvolatel nepodal tyto námítky ve smyslu výše uvedeného bodu **A)**, neboť vůbec neuvedl, čím může být přímo dotčeno jeho vlastnické či jiné věcné právo, ve vztahu k protiprávnímu umístění jímky. K takovým námítkám odvolací správní orgán nepřihlíží.

Odvolatelé namítají nepřezkoumatelnost rozhodnutí, aniž by konkrétně uvedli, v čem spatřují nedostatečné vypořádání stavebního úřadu s jejich námitkou ve vztahu k protiprávnímu provedení jímky, tedy jaké konkrétní nezákonné kroky, postupy, úkony, úvahy či závěry v návaznosti na dané právní předpisy spatřuje v postupu stavebního úřadu. Odvolatelé nepodali tyto námítky ani ve smyslu výše uvedeného bodu **B)**, jelikož své podání náležitě nekonkretizovali.

Obecně platí, že pro běžnou bezodtokovou jímku (žumpu) o velikosti 10 m<sup>3</sup> není potřeba souhlas ani povolení vodoprávního úřadu. Na rozdíl od septiku nebo domovní čističky odpadních vod (ČOV) totiž jímka není považována za vodní dílo, ale za obecnou stavbu. V rámci povoloovacího procesu většinou postačuje pouze ohlášení. Pokud jímka nepřekročí zastavěnou plochu 300 m<sup>3</sup> a hloubku 3 m spadá pod režim stavebního zákona, nikoliv vodního zákona. Souhlas vodoprávního úřadu je zapotřebí v případě, že se jímka nachází v blízkosti koryt vodních toků, v záplavovém území nebo v ochranném pásmu vodních zdrojů, kde by mohla ovlivnit vodní poměry.

Přesto v rámci pokračování řízení bylo předloženo stanovisko vodoprávního úřadu Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 78415/2025 ze dne 25. 8. 2025, dle kterého je záměr z vodoprávního hlediska možný.

#### **K části VI.**

Umístění a provedení předmětné stavby bylo v opakovaném stavebním řízení posuzováno dle projektové dokumentace z roku 2023, která jasně dokládá umístění stavby ve vztahu k odstupovým vzdálenostem, ve vztahu k plošným rozměrům stavby a k její výšce. Povolení výjimky z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., bylo v opakovaném stavebním řízení posuzováno dle projektové dokumentace z roku 2023, a dalších předložených podkladů, které byly důvodné pro posouzení, zda lze výjimku z tohoto ustanovení povolit. Odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění tohoto rozhodnutí k samotnému řízení, že výjimku z ust. § 25 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve vztahu ke splnění obecných požadavků vyplývajících z ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze povolit.

#### **K části VII.**

Odvolací správní orgán opětovně upozorňuje, jak se již zmínil ve věci námitek bod bodem V. na kompetence odvolacího správního orgánu a vůbec krajského úřadu. Úřední záznam Policie ČR, či uložení pokuty stavebníkovi za provedení jímky nelze brát za důkazní prostředky v tomto odvolacím řízení. Odvolací správní orgán se v daném odvolacím řízení soustředil pouze na přezkum správnosti a zákonnosti postupu stavebního úřadu při vydání rozhodnutí ve věci opakovaného stavebního povolení podle ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona tak, jak mu ukládá zákon. Odvolacímu správnímu orgánu nepřísluší rozhodovat o předmětu, který byl posuzován stavebním úřadem nebo jiným orgánem v jiných řízeních.

Hydrogeologický posudek vypracovaný Reném Dufkem ze dne 27. 7. 2025 a souhlasné vyjádření vodoprávního úřadu Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 78415/2025 ze dne 25. 8. 2025 ve vztahu k provedení a užívání jímky odvolací správní orgán považuje za řádné podklady, které dokládají, že lze jímku bezpečně užívat.

Projektová dokumentace z roku 2023 dokládá, že na pozemku parc. č. 609/43 v k. ú. Cheb budou umístěny 3 hranaté nádrže na dešťovou vodu celkem o objemu 3 m<sup>3</sup> o kterých je také zmiňováno v hydrogeologickém posudku vypracovaném Reném Dufkem. Tyto zatím nemohly být provedeny, neboť opakované stavební řízení nebylo ukončeno. Stavební úřad proto správně uvedl, že tyto nádrže jsou plánované.

V tomto ohledu odvolací správní orgán opětovně uvádí, že odvolatel nepodal tyto námítky ve smyslu výše uvedeného bodu **A)**, neboť vůbec neuvedl, čím může být přímo dotčeno jeho vlastnické či jiné věcné právo, ve vztahu k umístění akumulčních nádrží na dešťovou vodu. K takovým námítkám odvolací správní orgán nepřihlíží.

Odvolatelé ve smyslu výše uvedeného bodu **B)** také konkrétně neuvedli, v čem spatřují nedostatečné vypořádání stavebního úřadu s řadou dalších jejich námitek a odkazují na námítky uvedené bod bodem 30 na str. 13 rozhodnutí, kde zejména rozporují projektovou dokumentaci z roku 2023 ve vztahu k výšce stavby. Námítka, má-li být kvalifikovaná, by měla být konkrétní, protože na obecnou námítku těžko žádat jinou odpověď, než opět relativně obecnou.

Příčný řez stavbou č. výkresu 4 obsahuje jednoznačné zobrazení výškového a materiálového uspořádání konstrukcí. Je zde znázorněna hloubka založení patek pod terénem, je zde znázorněna úprava terénu, původní rostlý terén u prvních patek od komunikace před provedením stavby, a nově upravený terén po provedení. Výškové kóty znázorňují celkovou výšku stavby od úrovně terénu až po hřeben střechy.

V tomto ohledu odvolací správní orgán také poukazuje na ust. § 159 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno: *Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.*

Odvolací správní orgán shledal projektovou dokumentaci a podklady doložené k opakovanému stavebnímu řízení za dostatečné pro řádné posouzení stavby i ve vztahu k povoleným výjimkám.

Dne 7. 4. 2026 obdržel odvolací správní orgán druhé doplněné odvolání ve kterém odvolatelé v části II. a III. uvedli tyto důvody:

## II.

*Rozhodnutí je nezákonné mj. i proto, že povoluje Stavbu, aniž by byly pro ni povoleny potřebné výjimky z obecných požadavků na výstavbu. Během řízení upozorňovali odvolatelé, že Stavba zahrnuje také jímku, jež by měla mít provozní souvislost s budovou. I vzhledem k tomu, že se na níže položeném Pozemku + nachází vrtaná studna Účastníků, se existence jímky práv Účastníků dotýká, neboť by mohlo dojít k znehodnocení vody, kterou používají.*

*Připomínáme, že jímka budovaná jako součást Stavby v době, kdy pro ni nebyl žádný právní podklad vyžadovaný StavZ, vytvořila stav přímo odporující § 24a Vyhlášky. Vzdálenost mezi jímkou na pozemku parc. č. 609/43 k. ú. Cheb, a studnou na pozemku parc. č. 609/42 k. ú. Cheb je menší než 12 m. Rovněž z dokumentace plyne, že vzdálenost je podle ní pouze 11 m. K tomu je ovšem třeba doplnit, že vzdálenost mezi studnou na pozemku Účastníků a zamýšlenou přípojkou do jímky na pozemku Stavebníka je ještě menší.*

*Podle § 24a odst. 2 písm. a) Vyhlášky 501/2006 přitom platí, že nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění v málo propustném prostředí musí být v případě žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 12 m. Dané ustanovení má za cíl zajistit, že nebude ohrožena jakost vody ve studnách. Pokud by byla užívána předmětná jímka včetně případných přípojek z budovy, která je součástí Stavby, k tomuto ohrožení by docházelo. Účastníci s takovým řešením proto nesouhlasí. Záměr odporuje § 24a odst. 1 a odst. 2 Vyhlášky 501/2006. Pro Stavbu ani v Rozhodnutí žádná výjimka z § 24a uvedené vyhlášky ve vztahu ke studni odvolatelů povolena nebyla a zřejmě o ní nebylo ani požádáno. Povolena byla výjimka pouze od nově navržené*

*studny. Ustanovením § 24a vyhlášky jsou z logiky věci samozřejmě chráněny i stávající studny. Soulad Stavby s ustanoveními StavZ a jeho prováděcích předpisů tedy ani nebyl řádně přezkoumán.*

*Stavebník předložil vyjádření Reného Dufka ze dne 27. 7. 2025. Dokument uvádí, že směr proudění podzemních vod mělkého oběhu v lokalitě by měl probíhat v souladu se sklonem terénu od západu k východu, a že betonová nádrž na splašky je situována jihovýchodně od studni. Ačkoliv se nádrž nachází „po proudě“ od studni, není vyloučeno, že by je mohla negativně ovlivnit. V hydrogeologii existují mechanismy, které způsobují šíření znečištění i proti nebo kolmo na směr toku. Při odběru vody ze studny vzniká depresní kužel, který nasává vodu ze všech směrů, tedy i z oblastí po proudě. Vzhledem k nízké vydatnosti (< 0,05 l/s) může být tento vliv u blízké nádrže (4,10 m) kritický. [cite: 193,200]. Odvolatelé zdůrazňují, že voda ve vrtu na jejich pozemku a ve vrtu na pozemku stavebníka pochází ze stejné žíly. Tedy je-li usazena jímka na pozemku stavebníka, kde se nachází vrt, a pokud ten bude ovlivněn, může se to dotýkat následně i studny Účastníků. Opomíjet nelze ani výkopy pro sítě v okolí novostavby či ovlivnění terénu cestou na východ od Pozemku 2. Ty fungují jako drenážní trasy, které mohou odvést případný únik splašek jiným směrem, než by byl přirozený tok. Vyjádření Reného Dufka zcela opomenulo anizotropie puklin. V kvarcitickém fylitickém svoru se voda šíří puklinami. Pokud pukliny vedou severo-j jižně, kontaminace může migrovat k sousedům bez ohledu na sklon terénu k východu.*

*Podle našich informací i podle normy ČSN 75 5115 je doporučená vzdálenost žumpy od studny v málo propustném prostředí 12 m. Zde je pouze 5,10 m. Tedy alespoň dle vyjádření Reného Dufka. Překvapivě Rozhodnutí od nové studny povolilo vzdálenost dokonce pouze 4,1 m. V Odůvodnění nicméně hovoří o vzdálenosti 5,1 m. Tento rozpor v podkladech a mezi výrokovou částí a odůvodněním Rozhodnutí nebyl ani řádně vysvětlen. Rozhodnutí je tak nedostatečně odůvodněné a odporující § 68 odst. 3 SŘ.*

*Vyjádření Reného Dufka bylo samo o sobě nedostatečné, protože nevychází z aktuálních hydrodynamických zkoušek. Vyjádření vychází z archivních dat (2018/2020), nikoliv z aktuálního měření dosahu čerpání. Vyjádření je navíc zmatečné, neboť není jasné, zda např. kapitola „dokumentace staveniště“ vychází ze skutečného ohledání místa, či pouze z výkresu dokumentace. Ve vyjádření se napří uvádí: „Při severní stěně domku se pak nacházejí ještě 3 podzemní akumulční nádrže na srážkovou vodu o celkovém objemu 3 m<sup>3</sup>, viz příl. č. 1. Popisuje tedy již existující stav. Z terénu žádné podobné akumulční nádrže nejsou patrné a nebyly patrné ani v měsíci červenci 2025. Nicméně pokud by byly umístěny, jde o další příklad pokračujících prací na stavbě po zrušení Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2. Ani ve stavebním deníku předloženém při kontrolní prohlídce dne 25. 4. 2025 nebyl do té doby o jejich osazování žádný záznam.*

*Vyjádření Reného Dufka se z hlediska splaškových vod vyjadřuje k samotné jímce. Úplně však opomíjí kanalizační rozvody, které by měly splaškovou vodu do jímky přivádět a které mohou být také zdrojem možného znečištění a ohrožení jakosti vody ve studních. Stavební úřad ve výroku I. Rozhodnutí povoluje výjimku z ustanovení § 24a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro umístění žumpy od jedné ze studní. Namísto toho, aby úřad věcně posoudil, zda i pro tyto rozvody (které jsou podle § 24a odst. 2 písm. a) Vyhlášky 501/2006 rovněž zdrojem možného znečištění s limitem 12 metrů) musí být udělena výjimka, přišel stavební úřad v odůvodnění Rozhodnutí s tvrzením, že připojovací potrubí splaškové kanalizace je navrženo*

*jako plastové se spojením v hrdle s těsněním gumovým „O” kroužkem a že toto potrubí má plánovanou životnost 80 let, což má samo o sobě zaručovat jeho těsnost a bezpečnost. Na základě tohoto technického popisu úřad tvrdí, že při správné údržbě nepředstavuje kanalizační potrubí ohrožení pro životní prostředí ani pro podzemní vody v nejbližších studnách. Kromě toho uvádí, že pokud by se měl zabývat rozvody uvnitř objektů, tak ani vnitřní rozvody splaškové kanalizace v domě odvolatelů se nenacházejí ve vzdálenosti větší než 12 metrů od jejich vlastní studny. Ačkoliv odvolatelé namítali, že Vyjádření Reného Dufka kanalizační rozvody jako zdroj možného znečištění zcela opomíjí a řeší pouze samotnou jímku, stavební úřad tento deficit v Rozhodnutí nepřipustil a konstatoval svůj názor, že k ovlivnění studen nedojde. Takové vypořádání je vadné. Stavební úřad ve výroku I. rozhodnutí sice povoluje výjimku z § 24a odst. 2 písm. a) Vyhlášky 501/2006, v rámci které specifikuje pouze vzdálenost jímky. Ignorování skutečnosti, že i samotné kanalizační potrubí je podle obecných požadavků na výstavbu zdrojem znečištění, u něhož účastníci namítali vzdálenost menší než 11 metrů (tedy pod limit 12 metrů), zakládá vnitřní rozpornost a nepřezkoumatelnost rozhodnutí. Technická kvalita materiálu (plastové potrubí) nemůže nahradit zákonnou povinnost stavebního úřadu vypořádat se s nedodržením odstupové vzdálenosti formou řádně odůvodněné výjimky.*

*Zamýšlené kanalizační rozvody jsou navíc v ose západ-východ položeny zčásti západně od studny odvolatelů, tj. proti proudu přirozeného pohybu podzemních vod, pokud by se v tomto bodě předpokládala správnost závěrů Reného Dufka.*

### III.

*Rozhodnutí je nezákonné i proto, že se na jeho vydání podílely osoby, které měly být z projednávání věci vyloučeny podle § 14 SŘ. Během řízení u prvostupňového orgánu, ale také v odvolacím řízení účastníci opakovaně upozorňují, že Stavba je černou stavbou, která byla prováděna bez potřebného povolení vyžadovaného stavebními předpisy či v rozporu s ním. To se týká jak fáze před zrušením Rozhodnutí 1 a Rozhodnutí 2, tak fáze po jejich zrušení kdy mj. byla bez jakéhokoliv veřejnoprávního podkladu osazena jímka, čehož důkazem je i fakt, že za toto jednání měla být udělena pokuta za přestupek podle StavZ. Nicméně stavební úřad vůbec nezahajuje řízení o odstranění stavby, čímž protiprávní stav zřejmě cíleně udržuje.*

*Přitom ve vztahu k odvolatelům stavební úřad a jejich nemovitosti postupoval stavební úřad opačně. V roce 2016 došlo k tomu, že projektant odvolatelů včas nepodal v jejich zastoupení žádost o povolení stavebních prací týkajících se přístavby zádvěří a garáží jejich domu a v důsledku tohoto pochybení byly tyto práce zahájeny. Stavební úřad kvůli tomu zahájil řízení o odstranění stavby, které bylo u Městského úřadu Cheb vedeno pod sp. zn. KSÚ 10987/2016. Tedy ve vztahu k odvolatelům činil kroky k odstranění nepovolené stavební činnosti.*

*K různým osobám tak MěÚ Cheb zřejmě uplatňuje prostřednictvím svého úřadu nedůvodně rozdílný přístup s tím, že v případě nepovolených stavebních prací se uplatnila podle všeho shovívavost, která nemá oporu v zákoně, čímž úřad neuplatňováním svých pravomocí vytváří výhodu pro Stavebníka černých staveb, která je v rozporu s právními předpisy. Ty počítají s tím, že načerno postavená stavba má být odstraněna, ledaže bude dodatečně povolena. Předpokladem pro vedení řízení o dodatečné povolení stavby by přitom muselo být zahájeno řízení o odstranění stavby.*

*Podle § 14 SŘ odst. 1 platí: „Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen „úřední osoba“), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.“*

*Podle § 14 SŘ také platí: „Úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku.“*

*Za stavu takové „součinnosti“ mezi Stavebníkem a úředními osobami z MěÚ Cheb, kdy je navíc oproti jinými případy (konkrétně vůči odvolatelům) uplatňován nedůvodně rozdílný přístup (vůči odvolatelům bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, vůči Stavebníkovi žádné kroky směřující k odstranění černé stavby uplatněny nebyly) lze důvodně předpokládat, že úřední osoby, které umožňují udržování nezákonného stavu vyvolaného Stavebníkem mají s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro který lze pochybovat o jejich nepodjatosti a měly být proto vyloučeny z projednávání dané věc ve správním řízení.*

*Na listinách ze zmíněného řízení o odstranění stavby a nynějšího řízení je podepsán Ing. Jaroslav Šinka, jako vedoucí odboru stavebního a životního prostředí. V souladu s § 14 SŘ se tato úřední osoba neměla ve věci podílet na rozhodování. Byla z tohoto úkonu vyloučena, přičemž v důsledku toho jsou z takových úkonů vyloučeny i jemu podřízené osoby. Vzhledem k tomu, že již bylo vydáno rozhodnutí ve věci, je potřeba Rozhodnutí posuzovat jako vydané v rozporu s právními předpisy podle § 89 odst. 2 SŘ a zrušit jej. Odkazujeme rovněž na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 134/2011-200, 2981/2014 Sb. NSS ze dne 27. 8. 2013, ve kterém soud uvedl, že „výše uvedené závěry [o marném uplynutí lhůty pro podání námítky podjatosti] ovšem nelze interpretovat tak, že by snad námitka podjatosti uplatněná až po vydání rozhodnutí měla být zcela bezpředmětná. Krajský soud zcela správně dovedl, že žalovaný byl povinen tuto námitku vypořádat, ovšem nikoli jako námitku podjatosti (ve smyslu výše rozebraného procesního institutu), ale materiálně, tedy jako námitku odvolací. Žalovaný tudíž neměl s uplatněným tvrzením o podjatosti úředních osob nakládat jako s námitkou podjatosti ve smyslu § 14 (a hodnotit její včasnost), nýbrž k ní měl přistoupit jako k odvolacímu důvodu ve smyslu § 89 odst. 2 (byla-li by existence podmínek uvedených v § 14 odst. 1 naplněna, šlo by nepochybně o vadu řízení, která by měla vliv na zákonnost vydaného rozhodnutí).*

V závěru odvolatelé navrhují, aby odvolací správní orgán rozhodnutí stavebního úřadu zrušil. Z důvodu nemožnosti povolovat v opakovaném stavebním řízení černé stavby, by odvolací správní orgán měl řízení zastavit.

## **K části II.**

Ve věci povolení výjimky z ust. § 24a odst. 2 písm a) vyhlášky 501/2006 Sb., pro umístění jímky v menší vzdálenosti než 12 m odvolací správní orgán odkazuje na odůvodnění tohoto

rozhodnutí k samotnému řízení, kde dospěl k závěru, že výjimku pro umístění jímky lze povolit.

Hydrogeologický posudek vypracovaný Reném Dufkem ze dne 27. 7. 2025 byl především doložen pro řádné a bezpečné užívání jímky, zejména z důvodu, že jejím umístěním není splněna odstupová vzdálenost, a pro kterou bylo nutné povolit výjimku. Odvolatelé napadají obsah hydrogeologického posudku, kde mimo jiné uvádějí, že hydrogeologický posudek má zohledňovat i kanalizační rozvody, které by měly splaškovou vodu do jímky přivádět, a které mohou být také zdrojem možného znečištění a ohrožení jakosti vody ve studních, odvolací správní orgán považuje již za spekulativní. Odvolatelé své tvrzení nedoložili žádnými konkrétními důkazy ani odbornými posudky, které by vyvrátily posouzení odborného hydrogeologa nejenom ve vztahu k užívání jímky, ale i ve vztahu k hydrogeologickým poměrům daného území, jak vyplývá z předloženého posudku.

### **K části III.**

Odvolatelé v odvolacím řízení uplatňují námitku podjatosti na pracovníky a vedoucího odboru stavební a životního prostředí Městského úřadu Cheb Ing. Jaroslava Šinku, který je podepsán na úředních listinách ve věci řízení o odstranění stavby a nynějšího řízení.

V ust. § 14 odst. 1 správního řádu je uvedeno: *Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen "úřední osoba"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit".*

V ust. § 14 odst. 3 správního řádu je uvedeno: *Účastník řízení může namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil. O námitce rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení (dále jen "představený").*

Námitku podjatosti je oprávněn uplatnit účastník řízení u osoby, jež je služebně nadřízena osobě, vůči níž námitka směřuje (tzv. představený), a to bezodkladně poté, kdy se o důvodech podjatosti dozví, jinak se k jeho námitce nepřihlíží. Formulaci „k námitce se nepřihlédne“ je však dle Nejvyššího správního soudu nutno vykládat ve spojitosti s dalšími ustanoveními správního řádu, a to tak, že se v případě, kdy není námitka podána bez zbytečného odkladu, o takové námitce nerozhoduje samostatným usnesením. Účastník, který námitku podjatosti podá „opožděně“, pouze ztrácí procesní „privilegium“ kvalifikovaného rozhodnutí o takové námitce, ale to neznamená, že by se skutečnostmi, které v ní uvede, neměl příslušný správní orgán vůbec zabývat. Je tomu tak proto, že podjatost nastává přímo ze zákona při splnění podmínek stanovených v § 14 odst. 1 správního řádu z roku 2004 (rozhodnutí o podjatosti určité úřední osoby má pouze deklaratorní charakter). Dojde-li tedy správní orgán k závěru, že účastník řízení neuplatnil námitku podjatosti „bez zbytečného odkladu“, sdělí mu, že nebude o jeho námitce rozhodovat usnesením, ale bude s ní nakládat jako s neformálním podnětem, na jehož základě tvrzenou podjatost úřední osoby z moci úřední prověří. Pokud na základě takového prověřování tvrzené podjatosti dospěje správní orgán k závěru, že je skutečně dána podjatost některé z úředních osob, bude namíste postupovat podle § 14 odst. 4 uvedeného zákona (tzn. určit jinou úřední osobu).

V posuzovaném případě odvolatelé namítají podjatost konkrétní osoby vedoucího odboru stavební a životního prostředí Ing. Jaroslava Šinky, o které je příslušný rozhodnout jeho služebně nadřízený, v daném případě tajemník Městského úřadu Cheb. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. NSS 2 As 134/2011-200 nevyvrací, že *námítka podjatosti uplatněná až po vydání rozhodnutí (např. v odvolacím řízení) by měla být zcela bezpředmětná a žalovaný je povinen tuto námitku vypořádat, ovšem nikoli jako námitku podjatosti (ve smyslu výše rozebraného procesního institutu), ale materiálně, tedy jako námitku odvolací. Žalovaný tudíž neměl s uplatněným tvrzením o podjatosti úředních osob nakládat jako s námitkou podjatosti ve smyslu § 14 správního řádu (a hodnotit její včasnost), nýbrž k ní měl přistoupit jako k odvolacímu důvodu, ve smyslu § 89 odst. 2 správního řádu (byla-li by existence podmínek uvedených v § 14 odst. 1 správního řádu naplněna, šlo by nepochybně o vadu řízení, která by měla vliv na zákonnost vydaného rozhodnutí).*

Odvolací správní orgán k uvedenému uvádí, že účastníci řízení v průběhu vedeného řízení, námitku podjatosti na konkrétní pracovníky a vedoucího odboru Ing. Jaroslava Šinku neuplatnili, a proto není naplněna existence podmínek uvedených v ust. § 14 odst. 1 správního řádu, která by měla vliv na vadu řízení a zákonnost vydaného rozhodnutí.

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací správní orgán uvádí, že napadené rozhodnutí je vypracováno v souladu s ust. § 67 až § 69 správního řádu, obsahuje všechny předepsané části, tj. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků.

Ve výrokové části je uvedeno řešení otázky (předmětu řízení), tj. označení, popis a umístění stavby, právní ustanovení, podle nichž stavební úřad rozhodoval, také jsou označeni účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

V odůvodnění stavební úřad shrnul průběh řízení, uvedl důvody výroku rozhodnutí, své úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů pro rozhodnutí. Řádně stanovil okruh účastníků řízení ve vztahu k povoleným výjimkám a opakovaného stavebního řízení.

Rozhodnutí je řádně odůvodněno a tím je přezkoumatelné.

Poučení je správné, úplné a přehledné.

### **Závěr:**

Odvolací správní orgán posoudil všechny zjištěné skutečnosti, přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek odvolatelů a na základě všech zjištěných skutečností nedospěl k závěru podle § 90 odst. 1 správního řádu, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, ani nezjistil skutečnost podle § 90 odst. 4 správního řádu, která by odůvodňovala zastavení řízení.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Jiří Hess, Renata Hessová, Josef Petřík, Jana Petříková

**Poučení účastníků**

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

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

Ing. Daniel Matějček  
vedoucí oddělení stavební úřad I  
odbor správních agend, stavební úřad  
a krajský živnostenský úřad

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů (ust. § 25 odst. 2 správního řádu) na úřední desce Krajského úřadu Karlovarského kraje. Opatření se zveřejní též způsobem umožňující dálkový přístup.**

**Právní účinky vyvěšení se vztahují ve smyslu ust. § 25 odst. 3 správního řádu k vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje, tj. Krajského úřadu Karlovarského kraje.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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

**Obdrží**

účastníci - do vlastních rukou

Pavel Chmelíř, Gustava Noska č.p. 2384/8, 350 02 Cheb 2

Jiří Hess, IDDS: 4tb4ebh

trvalý pobyt: Cheb č.e. 3053, 350 02 Cheb 2

Renata Hessová, IDDS: 22d4egr

trvalý pobyt: Cheb č.e. 3053, 350 02 Cheb 2, které zastupuje

JUDr. Jaromír Kyzour, IDDS: vxm3332

místo podnikání: Lublaňská č.p. 398/18, 120 00 Praha 2-Vinohrady

Josef Petřík, Mírová č.p. 2022/7, 350 02 Cheb 2

Jana Petříková, Mírová č.p. 2022/7, 350 02 Cheb 2

Doručení veřejnou vyhláškou

účastníci řízení, identifikování označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru: pozemek parc. č. 609/34 v katastrálním území Cheb

dotčené orgány

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb, IDDS: xknaa7s

sídlo: 17. listopadu č.p. 686/30, 350 02 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, odd. životního prostředí, úsek odpadového hospodářství, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, odd. životního prostředí, vodoprávní úřad, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, odd. životního prostředí, úsek ochrany ZPF, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2

na vědomí

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, IDDS: a8gbnyc

sídlo: náměstí Krále Jiřího z Poděbrad č.p. 1/14, 350 02 Cheb 2