

# KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Č. j.: PK-RR/2864/26

Spis. zn.: ZN/267/RR/26

Počet listů: 7

Počet příloh: 0

Počet listů příloh: 0

Vyřizuje: Mgr. Petr Skála

Datum: 08.06.2026

## ROZHODNUTÍ

Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, krajskému stavebnímu úřadu, bylo předáno k projednání odvolání pana **Lukáše Jindry**, Vodní Újezd č.e. 2, 334 41 Dobřany, zastoupený Mgr. Martinem Svobodou IČ: 45389900 **proti rozhodnutí Městského úřadu Dobřany, odboru stavebního č.j.: 3262/SO/25/PY (sp. zn. 1556/SO/23/PY) ze dne 06.11.2025.** Tímto rozhodnutím stavební úřad v Dobřanech podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) nařídil panu Lukášovi Jindrovi, Vodní Újezd č.e. 2, 334 41 Dobřany, odstranění těchto staveb:

**Nový rekreační objekt** — nepovolená změna stavby před jejím dokončením, provedená v rozporu se společným souhlasem ze dne 30.1.2017 pod č.j. 314/SO/17/RCJ a ověřenou projektovou dokumentací, spočívající zejména v rozšíření půdorysných rozměrů stavby z povolených 6,85 x 8,00 m (54,80 m<sup>2</sup>) na skutečných 7,10 x 8,20 m (58,22 m<sup>2</sup>) — jedná se o provedení obezdění zádveří a zastřešeného posezení. Stavba je umístěna na pozemku parc. č. 200/3 v k.ú. Vodní Újezd.

**Starý rekreační objekt**, který slouží pro individuální rodinnou rekreaci — jedná se o nepovolenou změnu dokončené stavby provedení přístavby k severní a západní obvodové zdi budovy č.e. 2 0 půdorysných rozměrech 9,15 x 2,65 m a 1,50 x 1,50 m (celkem 26,50 m<sup>2</sup>). Stavba je umístěna na pozemku st. p. 51 a parc. č. 189/2 v k.ú. Vodní Újezd.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, krajský stavební úřad, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) v platném znění, a na základě § 10, 11 odst. 1 písm. b) a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu rozhodl takto:

**Rozhodnutí Městského úřadu Dobřany, odboru stavebního č.j.: 3262/SO/25/PY (sp. zn. 1556/SO/23/PY) ze dne 06.11.2025 se ruší a věc vrací správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, k novému projednání.**

Účastníkem řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu  
Lukáš Jindra, nar. 16.11.1971, Vodní Újezd č.e. 2, 334 41 Dobřany.

### Odůvodnění

Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje jako příslušný odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí Městského úřadu Dobřany, stavebního odboru, (dále jen "stavební úřad") ze dne 06.11.2025 č.j. **č.j.: 3262/SO/25/PY (sp. zn. 1556/SO/23/PY)**, vč. souvisejících správních spisů k řízení o žádosti o dodatečné stavební povolení a zjistil následující skutečnosti:

Stavební úřad obdržel dne 23.9.2022 podnět k prověření staveb na výše uvedeném pozemku. Stavební úřad na základě kontrolní prohlídky konané dne 1.6.2023 došel k závěru, že na rekreačních objektech byly provedeny změny bez opatření stavebního úřadu, proto dne 23.10.2023 pod č.j. 1556/SO/23/ zahájil řízení o odstranění staveb. Vzhledem k tomu, že stavebník dne 22.6.2023 podal žádost o dodatečné povolení staveb, bylo toto řízení zároveň přerušeno.

Stavební úřad uvádí, že v souladu s ustanovením § 129 odst. 3 stavebního zákona je možno stavbu prováděnou nebo provedenou v rozporu s vydaným povolením nebo bez něj dodatečně povolit, za předpokladu, že stavebník požádá o její dodatečné povolení a v řízení o dodatečném povolení stavby mimo jiné prokáže, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Stavebník v průběhu řízení neprokázal, že je stavby možno dodatečně povolit, neboť kromě prosté žádosti o dodatečné povolení stavby nedoložil projektovou dokumentaci stavby ani neprokázal soulad stavby s územně plánovací dokumentací — Územním plánem Dobřany. Na základě výše uvedeného došel stavební úřad k závěru, že žádosti o dodatečné povolení předmětných staveb nelze vyhovět, a proto žádost o dodatečné povolení staveb, z výše uvedeného důvodu, zamítl.

Tento postup potvrdil zdejší krajský stavební úřad, jako odvolací orgán pod č.j. PK-RR/3626/25 ze dne 16.07. 2025. Toto rozhodnutí nabylo právní moci 29.7.2025. Citujeme stěžejní pasáž rozhodnutí:

*„Dle podkladů stavebního úřadu byla stavba nového rekreačního objektu povolena společným souhlasem ze dne 30.1.2017 pod č.j. 314/SO/17/RU. Na základě provedené kontrolní prohlídky konané stavebním úřadem Městského úřadu Dobřany bylo zjištěno, že nový rekreační objekt umístěný na pozemku p.č. 189/4 a p.č. 200/3 k.ú. Vodní Újezd prokazatelně nebyl proveden dle schválené projektové dokumentace ověřené ke stavebnímu povolení č.j. 3707/SO/24/PY ze dne 30.4.2025, především byly rozšířeny jeho půdorysné rozměry:*

*původně povolené rozměry: 6,85 x 8,00 (54,80 m<sup>2</sup>)*

*skutečné rozměry: 7,10 x 8,20 (58,22 m<sup>2</sup>)*

*Odvolatel mohl ve svém odvolání využít ust. § 52 správního řádu, na jehož základě jsou účastníci povinni označit důkazy na podporu svých tvrzení. Stavebník pan Jindra tak měl možnost předložit důkazy, o které se opírala jeho dobrá víra při provádění stavby.*

*Jak je odvolacímu úřadu známo, žádné takové důkazy předloženy nebyly a nelze tedy konstatovat jinak, než že porušení platného povolení nelze považovat za dobrou víru.*

*Odvolací orgán k odstavci b/ starý rekreační objekt uvádí:*

*Pan Jindra v odvolání uvádí, že přístavba starého rekreačního objektu byla prováděna před platností Územního plánu Dobřany – 2018. Tato informace však není relevantní, neboť podmínka na max. zastavěnou plochu staveb 55 m<sup>2</sup> byla stanovena Územním plánem Dobřany již v roce 2013 v kapitole F. V roce 2018 byla vydána změna Územního plánu Dobřany, která se netýká velikosti zastavitelné plochy a není tedy důvod se k této změně územního plánu odvolávat. Rekreační objekt bez přístavby má výměru 66 m<sup>2</sup>. Provedení přístavby k severní a západní obvodové zdi budovy č. e. 2 o půdorysných rozměrech 9,15 x 2,65 m a 1,50 x 1,50 m celkem 26,50 m<sup>2</sup> (tudiž nově celková výměra je 92,50 m<sup>2</sup>) na pozemku st. p 52 k.ú. Vodní Újezd byl stavebník povinen před jejím provedením projednat s místně příslušným stavebním úřadem. Byl by tak hned na začátku řízení patrný rozpor projektovaného objektu s platným územním plánem a nedošlo by k realizaci stavby, která nesplňuje podmínky pro velikost rekreačního objektu v daném území.*

*Stavbu realizovanou bez příslušného veřejnoprávního titulu je možné dodatečně povolit pouze za předpokladu, že vlastník (ev. stavebník se souhlasem vlastníka) takové stavby požádá o její dodatečné povolení, předloží doklady stanovené ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona (tzn. v daném případě ve stejném rozsahu jako k ohlášení stavby) a současně prokáže, že stavba není v rozporu s kritérii ust. § 129 odst. 3 písm. a) až c) stavebního zákona, tzn., že stavba není umístěna v rozporu s cíli a záměry 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, není prováděna na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje a není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštními předpisy.*

*Odvolací orgán připomíná, že důkazní břemeno stavební zákon v tomto případě přenáší na vlastníka nepovolené stavby, tedy je na něm, aby splnění výše specifikovaných zákonných požadavků bezesbytku prokázal. To se mu v dané chvíli nepodařilo, jelikož nedoložil ani projektovou dokumentaci ani jiné doklady prokazující splnění požadavků § 129 odst. 3 stavebního zákona.*

*Vzhledem k tomu, že nový rekreační objekt i starý rekreační objekt je celkovou zastavěnou plochou větší než 55 m<sup>2</sup>, překračuje závazné podmínky dané platným územním plánem: Územní plán Dobřany, opatření obecné povahy č. 1/2013 – dokumentu, který určuje, jak je možno využívat jednotlivé části území v rámci obce, stavební úřad postupoval ve svém výroku č II. v souladu s platnou legislativou.*

*Žádost, na jejímž základě bylo napadené rozhodnutí vydáno, byla podána dne 22.6.2023, stavební úřad tedy postupoval podle aktuálního znění stavebního zákona v době podání žádosti. V daném případě se na předmětnou stavbu vztahuje ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a podkladem pro rozhodnutí musí být v daném případě i závazné stanovisko orgánu územního plánování – toto závazné stanovisko odvolatel nedodal, předložil pouze územně plánovací informaci.*

*Pro nový rekreační objekt vydal Městský úřad Stod, odbor výstavby, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) stavebního zákona územně plánovací informaci o podmínkách využívání území dle ÚPD č.j. 1867/24/OV ze dne 20.6.2024. V závěru této informace je uvedeno, že záměr je nepřipustný.*

*Pro starý rekreační objekt vydal Městský úřad Stod, odbor výstavby, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) stavebního zákona územně plánovací informaci o podmínkách využívání území dle ÚPD č.j. 1593/24/OV ze dne 29.5.2024. V závěru této informace je uvedeno, že není možné záměr uskutečnit, jelikož nerespektuje uvedené podmínky plochy, konkrétně zastavitelnou plochu staveb.“*

Na základě výše uvedeného stavební úřad pokračoval v řízení o nařízení odstranění předmětných staveb.

**Dne 06.11.2025 pod č.j.: 3262/SO/25/PY (sp. zn. 1556/SO/23/PY)** vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídil odstranění předmětných staveb.

Dne 25.11.2025 stavební úřad obdržel odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Dobřany, odboru stavebního č.j.: 3262/SO/25/PY (sp. zn. 1556/SO/23/PY) ze dne 06.11.2025 (dále jen „napadené rozhodnutí“) Lukáš Jindry a informaci o jeho právním zastoupení s plnou mocí. Blanketní odvolání bylo doplněno a zasláno spolu k výzvami k vyjádření účastníků odvolacímu orgánu dne 27.01.2026.

Dne 23.03.2026 byl na základě žádosti odvolacího orgánu zaslán nadřízenému orgánu související spisový materiál ve věci.

Odvolací orgán se v první řadě zabýval přípustností a včasností podaného odvolání. Odvolání bylo podáno účastníkem řízení s postavením podle § 27 odst. 1 správního řádu a proti napadenému rozhodnutí je možné podat odvolání, a proto se jedná o odvolání přípustné. Odvolateli bylo rozhodnutí oznámeno dnem 03.11.2025, odvolání podané u stavebního úřadu dne 18.11.2025 bylo učiněno v zákonné 15denní odvolací lhůtě, tudíž se jedná o odvolání včasné. Odvolatel své odvolání odůvodňuje takto:

„Vady správního řízení

*Sám správní orgán I. stupně v rozhodnutí ze dne 30.4.2025, č.j. 3707/SO/24/PY, sp.zn. 1767/SO/23/PY přiznává, že v rámci své výzvy ze dne 14.3.2024 správní orgán stavebníka nesprávně poučil o následném postupu, pokud by z jeho strany nedošlo k odstranění vad žádosti, a sice že řízení bude zastaveno. Správní orgán I. stupně dále uvedl, že dle jeho názoru nebyla tímto nesprávným poučením stavebníkovi způsobena újma.*

*Stavebník je nicméně opačného názoru, neboť měl (mohl mít) za to, že nedoložení požadovaných podkladů nepovede v konečném důsledku k odstranění řízení. Následky nesprávného poučení nelze klást k tíži stavebníka. Stejně tak ani nelze odůvodňovat pochybení správního orgánu I. stupně tím způsobem, že stavebník měl možnost požadované podklady doplnit kdykoli později. Stavebník měl za to, že vzhledem k uplynuté lhůtě stanovené správním orgánem I. stupně již není žádné další*

*dokládání podkladů možné. Žádné jiné poučení stavebník neobdržel, a tudíž z nesprávného poučení správního orgánu I. stupně vycházel.*

*Ústavní soud ve svém nálezu sp.zn. IV. ÚS 3476/11 ze dne 31.01.2012 dovedil, že*

*„Orgány veřejné moci mají při posuzování toho, zda určitý procesní prostředek ochrany práva byl podán řádně a včas, povinnost respektovat princip důvěry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci normativně vyjádřený v principu právního státu podle čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky. To mj. znamená, že účastníkovi řízení nesmí být na újmu, pokud při využití takového prostředku proti rozhodnutí orgánu veřejné moci postupoval v dobré víře ve správnost v něm obsaženého nesprávného poučení.“*

*Byť se citovaný nálezh vztahuje k podání opravného prostředku, má stavebník za to, že tyto závěry lze analogicky aplikovat i na projednávaný případ, resp. jakýkoli jiný procesní úkon účastníka řízení, k němuž se váže určitá lhůta. I zde stavebník neprovedl do určené lhůty příslušný správní úkon, s nímž měly být spojeny určité procesní důsledky.*

*Již jen na základě této skutečnosti má stavebník za to, že řízení, které předcházelo napadenému rozhodnutí, je stíženo závažnou procesní vadou, která měla za následek vydání nesprávného rozhodnutí správního orgánu I. stupně.“*

#### *Nepřezkoumatelnost rozhodnutí*

*„Napadené rozhodnutí je správním orgánem I. stupně odůvodněno prakticky pouze tím, že „Stavebník v průběhu řízení neprokázal, že je stavbu možno dodatečně povolit, neboť kromě prosté žádosti o dodatečné povolení stavby nedoložil projektovou dokumentaci stavby ani neprokázal soulad stavby s územně plánovací dokumentací — Územním plánem Dobřany...“*

*Správní orgán I. stupně nicméně ve svém rozhodnutí opomenul uvést, co předcházelo tomuto nedoložení všech požadovaných podkladů, a zda vůbec bylo nutné tyto podklady správnímu orgánu dokládat. Dostatečné odůvodnění správního rozhodnutí je klíčovým požadavkem pro zajištění jeho přezkoumatelnosti.*

*Správní orgán musí v odůvodnění především bezpodmínečně uvést, ze kterých důkazů vycházel a jakým způsobem tyto důkazy hodnotil. Pokud tak neučiní, je rozhodnutí nepřezkoumatelné, k čemuž dle stavebníka u napadeného rozhodnutí došlo. Správní orgán I. stupně by měl i v rámci odůvodnění napadeného rozhodnutí podrobně popsat, jaké podklady měl při svém rozhodování k dispozici, jaké další podklady měly být stavebníkem v řízení doloženy, jaké podklady naopak doloženy nebyly apod.*

*V tomto směru je tak rozhodnutí správního orgánu I. stupně neúplné, nedostatečné a v konečném důsledku tudíž nepřezkoumatelné.“*

„Nezákonnost napadeného rozhodnutí“

Stavebník namítá především nezákonnost napadeného rozhodnutí, a to z níže uvedených důvodů. Správní orgán I. stupně v tomto ohledu především nesprávně právně posoudil, kdy k předmětné úpravě starého rekreačního objektu došlo a jaká právní regulace se v tomto případě měla uplatnit. Příklad starého rekreačního objektu o výměře 26,50 m<sup>2</sup> na celkových 92,50 m<sup>2</sup> byla účastníkem řízení provedena již v roce 2001. V tomto roce byla přístavba i dokončena. Tyto skutečnosti mohou potvrdit svědci, kteří byli provádění prací osobně přítomni (např. pan Pavel Kubaň nebo rodinní příslušníci účastníka řízení). Důkaz: svědecká výpověď - Pavel Kubaň.

Hlavním důvodem zahájení řízení o odstranění stavby je z pohledu účastníka řízení skutečnost, že obě stavby (jak nový rekreační objekt, tak i ten starý) nerespektují podmínku maximální zastavitelné plochy pro rekreační objekty stanovenou územním plánem města Dobruška, která je 55 m<sup>2</sup>. Uvedená podmínka byla nicméně do územního plánu zakomponována poprvé až v roce 2008. Posléze byla tato podmínka vnesena i do územního plánu v roce 2013. Před rokem 2008 žádný územní plán pro oblast Vodní Újezd neexistoval. Stejně tak tedy neexistovala ani uvedená limitace zastavitelné plochy v rozsahu 55 m<sup>2</sup>.

Účastník řízení tedy nebyl v době provádění přístavby uvedenou limitací vázán. Správní orgán I. stupně proto postupoval v rozporu se zákonem, pokud územně právní regulaci, která začala platit nejdříve v roce 2008, retroaktivně aplikoval na stavební úpravy starého rekreačního objektu, které byly provedeny dávno před přijetím těchto limitací zastavitelného území. Nejdůležitější zásadou, která prostupuje celou veřejnou správu vůbec, je zásada legality (zákonosti). Touto zásadou je vázána veškerá činnost veřejné správy. Již čl. 2 odst. 2 Listiny stanoví, že státní moc může být uplatňována jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Nelze odůvodnění napadeného rozhodnutí stavět na nedoložení veškerých nutných podkladů pro dodatečné povolení stavby dle 129 odst. 2 stavebního zákona za situace, kdy takové řízení vůbec nemělo být zahájeno. Důsledkem chybného postupu správního orgánu došlo k zahájení řízení o odstranění stavby, následně i řízení o dodatečném povolení stavby, kdy k těmto řízením s ohledem na výše uvedené vůbec dojít nemohlo. Nezákonným postupem správního orgánu došlo rovněž i k porušení zásady legitimního očekávání účastníka řízení, neboť byl v dobré víře, že s ohledem na v té době neexistující regulaci zastavěné plochy provádí stavební úpravu starého rekreačního objektu v souladu se všemi územně právními regulacemi.“

„Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva účastníka řízení“

Účastník řízení dále namítá, že napadené rozhodnutí představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva účastníka řízení. Především je z pohledu účastníka řízení na místě, aby správní orgán objektivně zkoumal účelnost odstranění staveb s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu.

*Ustálená judikatura Ústavního soudu v tomto směru uvádí, že „musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. V opačném případě, tzn. v případě bezúčelnosti či nepřiměřenosti daného omezení, by se příslušná regulace dostala do zjevného rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle něhož při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena ” (nález Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, SP. zn. 1. Ús 1956/19). Účastník řízení podotýká, že nový rekreační objekt, který již limitaci 55 m<sup>2</sup> zastavěného území stanované v územním plánu města Dobřany podléhá, přesahuje tuto limitaci o pouhé 3,22 m<sup>2</sup>. Ono překročení navíc spočívá v „drobné” stavebně-technické úpravě, a sice v určité náhradě zamýšlené vnořené terasy za jakési zazdění a zarovnání s obvodem zbylé části stavby. Rozsah zastavěné části pozemku je tak naprosto minimální.*

*Ústavní soud ve výše zmíněném rozhodnutí dále uvedl, že „Rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění části stavby představuje nepřipustný zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek za situace, kdy je odstranění části stavby zcela nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva majitele a současně platí, že ponechání stavby v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem ani nezasahuje do práva jiných subjektů a nezabavuje je právní ochrany.“*

*Ačkoli stavební úpravou u nového rekreačního objektu došlo k přesahu přípustné zastavitelné plochy území, jedná se o zcela zanedbatelný přesah, který by měl být v intencích citovaného nálezu Ústavního soudu a optikou principu proporcionality ponechán ve stávajícím stavu. Odstranění této části nového rekreačního objektu je pro účastníka řízení spojeno s většími stavebními i ekonomickými důsledky než jeho ponechání. Účastník řízení nemá dostatek finančních prostředků k zajištění dodavatelského odstranění staveb. Navíc sám účastník řízení je povoláním zedník. V případě neúspěchu z hlediska využití opravných prostředků a povinnosti stavby (jejich částí) odstranit je schopen toto zajistit svépomocí.*

*Co se týče starého rekreačního objektu, pak zde platí (jak je uvedeno výše), že tento předmětné regulaci zastavěné plochy nepodléhá. Změna dokončení stavby u starého rekreačního objektu spočívá v přístavbě kotelny a kuchyně. Jedná se tak o zcela stěžejní části objektu, jejichž odstranění by opět vedlo k vážným důsledkům pro celou stavbu.*

*Orgány veřejné moci by měly řízení o odstranění stavby projednávat nejen z hlediska formálního naplnění zákona, ale měly by brát v potaz i hospodářskou a jinou ztrátu, která by (ne)odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby a finančními konsekvencemi pro účastníky řízení (stavitele) na straně druhé.*

*S ohledem na vše výše uvedené má účastník řízení za to, že rozhodnutí správního orgánu I. stupně o odstranění staveb je optikou konstantní rozhodovací praxe v rozporu se zásadou proporcionality.“*

V závěru odvolatel navrhuje, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena správnímu orgánu I. stupně k dalšímu řízení.

Odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, z hlediska jeho souladu s právními předpisy. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, nepřihlížel. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí přezkoumával v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen pokud to vyžadoval veřejný zájem. Odvolací orgán konstatuje, že pozemek parc. č. 189/4 k.ú. Vodní Újezd již neexistuje a v uplynulých letech přiřčen k pozemku par. č. 200/3 k.ú. Vodní Újezd na základě výpisů z KN.

### **Odvolací orgán vypořádává odvolací námítky takto:**

#### **K námítce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí**

Odvolatel namítá, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť stavební úřad dostatečně nevysvětlil, proč nařídil odstranění právě v rozsahu uvedeném ve výroku, z jakých podkladů při tom vycházel a proč nepřichází v úvahu mírnější postup.

Tato námitka je důvodná.

Podle § 68 odst. 3 správního řádu musí odůvodnění rozhodnutí obsahovat důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy správního orgánu při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů a vypořádání návrhů a námitek účastníků. Komentářová literatura ke správnímu řádu zdůrazňuje, že nedostatek těchto náležitostí může vést k nepřezkoumatelnosti a nezákonnosti rozhodnutí.

Napadené rozhodnutí těmto požadavkům nevyhovuje. Stavební úřad v podstatě pouze navázal na pravomocně skončené řízení o dodatečném povolení stavby a konstatoval, že stavby nebyly dodatečně povoleny. To je sice významná skutečnost pro aplikaci § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, avšak sama o sobě nenahrazuje povinnost stavebního úřadu řádně odůvodnit samostatné rozhodnutí o odstranění stavby.

Z odůvodnění není patrné, jak stavební úřad vyhodnotil rozsah nepovolených stavebních prací, zda rozlišil mezi celými stavbami a jejich částmi, zda se zabýval oddělitelností nepovolených částí, zda ověřil technickou proveditelnost odstranění pouze části stavby a zda posoudil, jaký stav má po odstranění nastat. Právě tyto úvahy jsou pro rozhodnutí o odstranění stavby podstatné, protože rozhodnutí musí být nejen zákonné, ale také prakticky vykonatelné, jedná se o exekuční titul, který by v případě nesplnění byl vykonán soudním exekutorem.

Odvolací orgán proto uzavírá, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů podle § 68 odst. 3 správního řádu.

#### **K námítce neurčitosti a nevykonatelnosti výroku**

Odvolatel dále namítá, že výrok rozhodnutí není dostatečně jasný, určitý a vykonatelný, neboť z něj není zřejmé, zda má odstranit celé rekreační objekty, nebo pouze jejich nepovolené části.

Tato námitka je důvodná.

Výrok rozhodnutí je vlastní autoritativní částí rozhodnutí. Musí z něj být jednoznačně zřejmé, jaká povinnost se ukládá, komu, v jakém rozsahu a v jaké lhůtě. U rozhodnutí o odstranění stavby je požadavek určitosti výroku obzvlášť významný, neboť výrok může být podkladem pro následný výkon rozhodnutí. Komentář k rozhodnutí o nařízení odstranění stavby výslovně uvádí, že výrok musí být jasný, srozumitelný, přesný, určitý a vykonatelný; přesné určení rozsahu odstranění je nutné i proto, aby nevznikaly spory, zda byla povinnost splněna, nebo zda při výkonu rozhodnutí nedošlo k odstranění stavby ve větším rozsahu, než bylo nařízeno.

Tento požadavek odpovídá i rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 As 177/2012-33, podle něhož musí být předmět řízení o odstranění stavby vymezen tak určitě, aby bylo v rozhodnutí zcela konkrétně specifikováno, co má vlastník odstranit, a aby rozhodnutí bylo vykonatelné. NSS výslovně uvedl, že nepostačí formulace, podle níž má stavebník odstranit „všechny změny, jimiž se odchýlil od ověřené projektové dokumentace“.

V projednávané věci výrok napadeného rozhodnutí vyvolává pochybnosti. Na jedné straně pracuje s označením nový rekreační objekt a starý rekreační objekt, tedy jako by předmětem odstranění měly být celé objekty. Na druhé straně skutkový popis uvádí konkrétní odchylky, například zvětšení půdorysných rozměrů, obezdění závětří, zastřešení posezení a přístavbu ke starému rekreačnímu objektu. Z výroku proto nelze jednoznačně zjistit, zda stavební úřad nařídil odstranění celých staveb, nebo jen konkrétních nepovolených částí.

Takový výrok není způsobilý být bezpečným podkladem pro dobrovolné splnění ani pro případný nucený výkon rozhodnutí. Povinný nemůže bez rizika určit, co přesně má odstranit, a správní orgán by při kontrole splnění povinnosti neměl jasné měřítko, zda bylo rozhodnutí splněno.

### **K námitce, že stavební úřad neposoudil možnost odstranění pouze části stavby**

Odvolatel namítá, že stavební úřad měl zvažovat odstranění pouze nepovolených částí staveb, nikoli automaticky odstranění celých objektů.

Tato námitka je důvodná v tom rozsahu, že stavební úřad se touto otázkou nepřezkoumatelně nevypořádal.

Podle rozsudku NSS č. j. 1 As 177/2012-33 je třeba rozlišit, zda lze přesně určit konkrétní nepovolené části stavby a odstranit je při zachování zbytku stavby, nebo zda se rozpor týká stavby jako celku. Pokud jsou nepovolené části identifikovatelné a oddělitelné, může být namísto naříditi odstranění pouze těchto částí; pokud oddělitelné nejsou, je namísto odstranění celé stavby.

Tento závěr byl dále rozvinut rozsudkem NSS ze dne 4. 4. 2025, č. j. 10 As 278/2024-59, který zdůraznil test samostatné existence zbytku stavby. Pokud by po odstranění nepovolených částí zůstalo pouze torzo, které není schopno samostatné existence nebo vyžaduje další stavební práce k tomu, aby mohlo bezpečně a právně obstát, nelze zpravidla hovořit o reálně oddělitelné části stavby.

Stavební úřad měl proto v odůvodnění výslovně posoudit:

zda lze u nového rekreačního objektu přesně identifikovat a oddělit pouze části provedené v rozporu se společným souhlasem a ověřenou projektovou dokumentací,

zda lze u starého rekreačního objektu jednoznačně oddělit pouze přístavbu k severní a západní obvodové zdi,

zda zbytek staveb po případném částečném odstranění bude schopen samostatné stavebně-technické a právní existence,

a zda je k takovému závěru nezbytné opatřit dokumentaci pro odstranění stavby, technologický postup nebo jiný odborný podklad.

Protože tyto úvahy v napadeném rozhodnutí chybí, odvolací orgán nemůže posoudit, zda rozsah uloženého odstranění odpovídá skutkovému stavu a právním požadavkům.

### **K námitce nesprávného poučení v předchozím řízení o dodatečném povolení**

Odvolatel namítá, že byl v řízení o dodatečném povolení nesprávně poučen o následcích nedoplnění podkladů.

Tato námitka sama o sobě nemůže být nosným důvodem pro zrušení nyní napadeného rozhodnutí o odstranění stavby, pokud směřuje výlučně proti pravomocně skončenému řízení o dodatečném povolení. Otázky zákonnosti zamítavého rozhodnutí o dodatečném povolení měly být primárně řešeny v odvolání proti tomuto rozhodnutí a případně v navazujícím soudním přezkumu.

Odvolací orgán však připouští, že tato námitka nepřímo podtrhuje potřebu přesného procesního postupu v nynějším řízení. Jestliže stavební úřad ukládá povinnost odstranit stavbu, musí o to důsledněji dbát na určitost výroku, úplnost okruhu účastníků, řádné odůvodnění a možnost účastníků vyjádřit se k podkladům. Právě v těchto ohledech napadené rozhodnutí neobstojí.

### **K námitce, že starý rekreační objekt byl upraven již v roce 2001**

Odvolatel tvrdí, že přístavba starého rekreačního objektu byla provedena již v roce 2001, tedy před pozdější územně plánovací regulací.

Tato námitka není v nynější fázi způsobilá vést k závěru, že odstranění stavby nemělo být vůbec nařízeno, neboť samotné tvrzení o době provedení stavebních prací neprokazuje existenci veřejnoprávního povolení. Odvolací orgán konstatuje, že i kdyby byla stavba fakticky starší, rozhodné je, zda jde o stavbu povolenou či nepovolenou; soukromoprávní nebo historická tvrzení nemohou nahradit chybějící veřejnoprávní

titul. Dobrozdání souseda Horna v odvolacím řízení ve smyslu, že nemá proti odstraňovaným stavbám žádných námitek, není v tomto řízení relevantní.

Současně však tato námitka zvyšuje požadavek na přesné vymezení předmětu odstranění. Stavební úřad musí v novém řízení jasně určit, zda předmětem odstranění má být celý starý rekreační objekt, nebo pouze konkrétní přístavba k severní a západní obvodové zdi, a jaký právní a stavebně-technický stav má po odstranění nastat. Bez takového vymezení nelze námitku odvolatele přezkoumatelně vypořádat.

### **K námitce nepřiměřenosti zásahu do vlastnického práva**

Odvolatel namítá, že odstranění staveb představuje nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

Odvolací orgán uvádí, že samotná obecná námitka proporcionality zpravidla není v řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona rozhodující, jestliže stavba nebyla dodatečně povolena. Judikatura NSS vychází z toho, že námitky dobré víry, souladu s veřejným zájmem nebo proporcionality ve smyslu legalizace stavby patří především do řízení o dodatečném povolení.

To však neznamená, že otázka přiměřenosti je zcela bez významu při určování rozsahu odstranění. Právě při rozhodování, zda má být odstraněna celá stavba nebo pouze její oddělitelná část, musí stavební úřad postupovat přesně, věcně a přezkoumatelně. Pokud lze odstranit jen jasně identifikované nepovolené části a zbytek stavby může samostatně obstát, je třeba tuto možnost posoudit. Pokud to možné není, musí stavební úřad vysvětlit proč.

V projednávané věci stavební úřad takovou úvahu neprovedl. Proto odvolací orgán neříká, že odstranění je samo o sobě nepřiměřené; říká, že z napadeného rozhodnutí nelze přezkoumat, zda rozsah odstranění byl stanoven přiměřeně, určitě a v souladu se zákonem.

### **K námitce nedostatečných podmínek odstranění**

Odvolatel namítá, že rozhodnutí nestanoví dostatečné podmínky pro bezpečné provedení odstranění.

Tato námitka je důvodná.

Rozhodnutí o odstranění stavby musí obsahovat podmínky potřebné k ochraně veřejných zájmů, sousedních staveb a pozemků, technické infrastruktury a práv účastníků řízení. Podle komentáře k rozhodnutí o odstranění stavby má výrok obsahovat i podmínky odstranění, a typicky může odkazovat na dokumentaci pro odstranění stavby ověřenou stavebním úřadem, která přesně a nezaměnitelně vymezuje rozsah odstranění.

V dané věci jsou podmínky formulovány převážně obecně. Neřeší dostatečně ochranu případných zařízení energetické infrastruktury, nestanoví konkrétní kontrolní fázi bouracích prací a neobsahují jasný odkaz na dokumentaci nebo technologický postup,

podle něhož má být odstranění provedeno. V situaci, kdy není zřejmé, zda se odstraňuje celá stavba nebo část stavby, jsou takové podmínky nedostatečné.

Z těchto důvodů odvolací orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu napadené rozhodnutí ruší a věc vrací stavebnímu úřadu k novému projednání.

Správní orgán prvního stupně je povinen znovu vyhodnotit splnění všech zákonných podmínek pro nařízení o odstranění stavby a vydat nové rozhodnutí, které bude odpovídat současnému skutkovému i právnímu stavu a umožní účastníkům řízení vyjádřit se k těmto podkladům před vydáním nového rozhodnutí.

Odvolací orgán stanovil okruh účastníků řízení:

Lukáš Jindra, Město Dobřany, Alfred Zinn, Janet Zinn, Roman Horn, Jan Nepasický, ČEZ Distribuce a.s.

**Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se nelze odvolat (§ 91 odst. 1 správního řádu).

Otisk úředního razítka

Ing. arch. Miloslav Michalec  
vedoucí odboru regionálního rozvoje  
podepsáno elektronicky

Dále ke zveřejnění na úřední desce a elektronické úřední desce:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor KDS, Škroupova 18, Plzeň  
po sejmutí s vyznačeným zveřejněním žádáme o vrácení zpět krajskému stavebnímu úřadu.

Písemnost musí být zveřejněno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů. Patnáctým dnem následujícím po dni zveřejnění se písemnost považuje za oznámenou (doručenou) ostatním účastníkům řízení. Současně musí být v uvedené lhůtě splněna povinnost zveřejnění písemnosti způsobem umožňující dálkový přístup podle § 25 odst. 2 správního řádu. Za den doručení účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu je považován nejpozději desátý den ode dne, kdy byla nedoručená a nevyzvednutá zásilka připravena k vyzvednutí.

Zveřejněno dne: .....Sejmuto dne: .....

#### **Rozdělovník:**

Účastník řízení (dodejky)

(dodejky)

Lukáš Jindra, Vodní Újezd č.e. 2, 334 41 Dobřany  
Město Dobřany, Náměstí T. G. M. č.p. 1, 334 41 Dobřany  
Janet Zinn, Chotíkov č.p. 405, 330 17 Chotíkov  
Roman Horn, Doubrava č.p. 128, 352 01 Aš 1  
Jan Nepasický, Tachovská č.p. 1352/9, Bolevec, 323 00 Plzeň 23  
ČEZ distribuce a.s. Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín IDDS: v95uqfy

dotčené správní úřady

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a  
Město Stod, IDDS: u4abzrc

**Účastníci nařízení odstranění stavby (veřejnou vyhláškou) Osoby s vlastnickými právy k sousedním stavbám: Dědicové po zesnulém Alfredu Zinnovi**

Na vědomí :

Město Dobřany, stavební odbor, IDDS: 9y9b44e