



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D. a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobce: **T. B.**

zastoupeného advokátem Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou
sídlem Veselá 169/24, 602 00 Brno

proti

žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**
sídlem Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

za účasti: **I. D. T. V.**
II. T. P. D.
III. EG.D, a.s.
sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno
IV. CETIN a.s.
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
V. T. B. Š.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 11. 2023, č. j. 167552/2023

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 11. 2023, č. j. 167552/2023 se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 29 410 Kč, k rukám Mgr. Ing. Štěpána Dražky, advokáta, do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:**I. Vymezení věci**

1. Podanou žalobou se žalobce domáhá přezkoumání v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“). Jím žalovaný zamítl odvolání žalobce a jeho manželky a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Hodonín, Odbor stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) ze dne 4. 5. 2023, č. j. MUHOCJ 30801/2023 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“) a toto rozhodnutí potvrdil. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad rozhodl o žádosti osob zúčastněných na řízení I. a II. podané dne 26. 9. 2022 o vydání společného povolení podle § 94l zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) tak, že výrokem I podle § 94p odst. 1 stavebního zákona schválil stavební záměr na stavbu *Stavební úpravy objektu spojené se změnou v užívání restaurace na prodejnu, X* na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE a XF v k. ú. X (dále jen „předmětná stavba“) a výrokem II. stanovil podmínky pro její umístění a provedení.

II. Argumentace žalobce

2. Žalobce namítá, že obě správní rozhodnutí jsou nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů, protože se správní orgány nevypořádaly s klíčovými námitkami žalobce.
3. Pro novou žádost o vydání společného povolení byla použita neaktuální stanoviska, zejména však absentuje souhlas vlastníka pozemku s novou dokumentací. Pro závazné stanovisko hasičů může být relevantní změna výplně otvorů v zadní části 1. NP, kdy je jeden nově zazděn příčkou, další tři jsou navrženy se zatahovacími dveřmi či nově ve zdi směrem do dvora je umístěn průduch na tuhá paliva.
4. Žalobce namítá rozpor s územním plánem. Tvrdí, že není zjištělný přesný rozsah prodejny, resp. z nákresu ani z dokumentace není zjištělné, zda nepřesahuje 200 m². Prodejna je propojena s dalším prostorem pouze shrnovacími dveřmi. Tento prostor by proto měl být brán jako součást prodejní plochy. Ani prodejnu o velikosti 199,02 m² nelze pod maloobchod podřadit a nesplňuje tak podmínku pro umístění v dané ploše.
5. Dále žalobce namítá, že stavba je v rozporu s územním plánem, neboť se nejedná o maloobchod a zároveň nesplňuje podmínku nesnižovat kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou zvyšuje dopravní zátěž v území.

6. Žalobce nesouhlasí s výpočtem parkovacích míst, který je zároveň nezkontrolovatelný. Dále není možné umisťovat parkovací stání tzv. za sebe, neboť je tím jejich funkce narušena. Parkovacími místy bude zamezen průchod chodců po chodníku. Jimi v navržené podobě dojde k omezení výjezdu z žalobcova pozemku a budou markantně zhoršeny jeho rozhledové pohledy při výjezdu z garáže.
7. Žalobce také namítá, že nejsou splněny podmínky pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.
8. Dále namítá, že se stavební úřad nepokusil o svolání místního šetření, vzájemnou konfrontaci stavebníka s vlastníky sousedních pozemků a možné upravení záměru tak, aby byl více šetrný k sousedství a respektoval ochranu práva na soukromí. Žalobce poukazuje na povinnosti stavebního úřadu plynoucí z § 89 a 114 stavebního zákona.
9. Dále namítá, že se správní orgány nezabývaly námitkou šetrnosti. žalobce uvádí, v čem šetrnost k sousedství ve smyslu § 152 odst. 1 (resp. § 76 odst. 2) stavebního zákona spočívá, resp., v čem spočívá naplnění obsahu tohoto pojmu.
10. V replice ze dne 12. 4. 2024 žalobce opakovaně poukázal na nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí, neboť žalovaný nereagoval na všechny v odvolání uvedené námitky. Jednalo se zejména o námitky týkající se souhlasu obce se záměrem na neaktualizované dokumentaci, o absenci požadovaných náležitostí v dokumentaci, o nedostatky v koordinační situaci a absenci plánu kontrolních prohlídek stavby; nesplnění minimálního průchozího profilu pro přirozené vodící linie pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, o odůvodnění souladnosti parkování za sebou, bránění průchodu chodců po chodníku, o omezení výjezdu z pozemku žalobce a o markantní zhoršení rozhledových pohledů.

III. Argumentace žalovaného a osob zúčastněných na řízení

11. Žalovaný navrhuje podanou žalobou zamítnout, jelikož vznesené námitky považuje za nedůvodné. K jednotlivým žalobním bodům plně odkazuje na napadené rozhodnutí.
12. Osoba zúčastněná na řízení I. ve svém vyjádření k žalobě uvedla, že žádný z důvodů, o které žalobce opírá svoji žalobu, přímo nenarušuje jeho vlastnické právo ve vztahu k jím vlastněné nemovitosti a žalobce tak nemůže být vydanými správními rozhodnutími dotčen na svém vlastnickém právu.

IV. Ústní jednání

13. Při ústním jednání dne 20. 3. 2025 obě strany setrvaly na své dosavadní argumentaci a procesních stanoviscích a odkázaly na svá písemná podání ve věci.
14. Na jednání provedl soud dokazování následujícími listinami:
 - a. tři snímky opatřené soudem z veřejné přístupných zdrojů – server mapy.cz (č. l. 90-92 soudního spisu) – konkrétně letecký snímek zachycující stavební záměr a jeho okolí a dále dvě fotografie pořízené prostřednictvím funkce Panorama ze silnice vedoucí podél domu žalobce a předmětné stavby, na nichž lze pozorovat dosavadní řešení parkování před předmětnou stavbou,
 - b. výkres č. 4 označený jako „D.1.1 Architektonicko stavební řešení PŮDORYS 1. NP – NOVÝ STAV“ s datem 10/2021, který je součástí původní projektové dokumentace (č. l. 93-96 soudního spisu).

V. Posouzení věci krajským soudem

15. Žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a jedná se o žalobu přípustnou.
16. Soud při přezkoumání žalobou napadeného rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích uplatněných žalobních bodů, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti, a dospěl k závěru, že žaloba je **důvodná**.
17. Podle § 94o stavebního zákona platí, že ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (odst. 1). Stavební úřad dále ověří zejména, zda dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem (odst. 2). Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby (odst. 3).
18. Podle § 94p stavebního zákona platí, že stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. V případě souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně (odst. 1). Není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, stavební úřad žádost zamítne (odst. 2).
19. Podle § 94m odst. 3 stavebního zákona platí, že upustí-li stavební úřad od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto.
20. Podle § 94k písm. e) ve spojení s § 94n odst. 3 stavebního zákona platí, že osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno, jakožto účastník společného územního a stavebního řízení, může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.

21. Podle § 94n odst. 4 stavebního zákona platí, že stavební úřad posoudí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.
22. Žalobce v podané žalobě namítal nepřezkoumatelnost správních rozhodnutí pro nedostatek důvodů, neboť se správní orgány nevypořádaly s jeho klíčovými námitkami.
23. Krajský soud nejprve připomíná, že rozsah přezkumu žalovaného ve vztahu k prvoinstančnímu rozhodnutí na základě odvolání podaného žalobcem je vymezen v § 89 odst. 2 správního řádu tak, že odvolací správní orgán přezkouvá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkouvá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem. Vzhledem k § 68 odst. 3 správního řádu musí rozhodnutí odvolacího orgánu obsahovat důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se odvolací správní orgán řídil při vydání rozhodnutí, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s odvolacími námitkami. Z odůvodnění rozhodnutí o odvolání musí být patrný především dosavadní průběh a výsledek správního řízení v míře potřebné pro zasazení rozhodnutí o věci do patřičného skutkového a právního kontextu. Dále musí být zřejmé, jak naložil správní orgán s námitkami účastníka řízení obsaženými v podaném odvolání, proč považuje argumentaci za lichou, mylnou nebo vyvrácenou, podle které právní normy rozhodl, případně zda shledal jiné vady řízení, k nimž byl povinen přihlédnout z úřední povinnosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45).
24. Podle ustálené judikatury správních soudů platí, že námitky v odvolacím řízení jsou omezeny ve vztahu k zásadě koncentrace řízení tak, že v odvolání nelze úspěšně vznášet námitky nové, v prvostupňovém řízení řádně neuplatněné, leda by se jednalo o důsledek znemožnění řádného vznesení námitek postupem stavebního úřadu (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 10. 2013, č. j. 3 As 24/2013-35, nebo ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83).
25. Krajský soud odkazuje na usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 4. 2018, č. j. 2 As 187/2017-149, podle něhož „je rozsah žalobních námitek ve stavebních věcech úzce spjat s námitkami, které bylo možné uplatnit ve správním řízení (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 6. 2012, č. j. 9 As 10/2012 – 22, ze dne 8. 9. 2011, č. j. 1 As 83/2011 – 565, či ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007 – 83). Platí zde zásada koncentrace zakotvená v § 114 odst. 2 stavebního zákona (srov. např. rozsudky ze dne 8. 9. 2011, č. j. 1 As 83/2011 – 565, ze dne 15. 12. 2011, č. j. 1 As 133/2011 – 127, či ze dne 25. 7. 2016, č. j. 4 As 63/2016 – 39) (...).“
26. S ohledem na výše uvedenou právní úpravu a judikaturu správních soudů pak ve společném územním a stavebním řízení podle § 94j a násl. stavebního zákona platí, že žalovaný jakožto odvolací orgán je povinen ve svém rozhodnutí vypořádávat jen takové odvolací námitky, které splňují všechny následující podmínky: 1. byly včas uplatněny jak v prvoinstančním

řízení (tj. v zákonné patnáctidenní lhůtě), tak současně i v odvolání; 2. směřovaly proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů; mohlo jimi být přímo dotčeno žalobcovo vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě.

27. Pokud by odvolací námitka nesplňovala být jen jedinou z uvedených třech podmínek, nemohlo by vést k nezákonnosti nebo nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, pokud by takovou námitku odvolací orgán nevypořádal nebo ji vypořádal nesprávně. Žalobní námitka týkající se chybějícího či nesprávného vypořádání takové odvolací námítky by pak nemohla obstát.
28. Žalobce může jak v řízení před soudem, tak i námitkami uplatněnými ve společném řízení hájit pouze své zájmy, resp. ty veřejné zájmy, jejichž nedodržení se promítá do jeho právní sféry. Není oprávněn vynucovat a hájit veřejné zájmy, resp. své pojetí „obecného dobra“, jestliže se jej ta která otázka osobně a konkrétně nedotýká, přičemž z hlediska námitek uplatňovaných podle stavebního zákona musí jít o dotčení jeho věcných práv k nemovitostem. Rovněž je třeba připomenout, že soudy ve správním soudnictví poskytují ochranu toliko veřejným subjektivním právům (§ 2 s. ř. s.).
29. Správní soud je povinen v mezích konkrétní žalobní námítky, byť nebyla uplatněna řádně a včas ve správním řízení, za podmínky, že jejím předmětem je záležitost veřejného zájmu a současně se týká možného přímého dotčení vlastnického práva nebo jiného věcného práva žalobce, věcně posoudit správnost sporovaných závěrů správních orgánů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 2. 2024, č. j. 6 As 232/2022-23, body 17, 16, 21 až 24).
30. Ze správního spisu vyplývá, že společné územní a stavební řízení bylo zahájeno na žádost žadatelů podanou dne 26. 9. 2022. Žalobci bylo zahájení řízení oznámeno dne 4. 11. 2022. Stavební úřad v oznámení uvedl, že zahajuje společné řízení podle § 94m stavebního zákona, ve kterém upouští od ústního jednání. Žalobce byl vyrozuměn o tom, že může uplatnit své námitky do 15 dnů od doručení oznámení, jinak se k nim nepřihlíží. Dále byl informován, že může nahlédnout do odkladů rozhodnutí. Žalobce byl rovněž poučen, že osoba, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno, může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo dotčeno. K námitkám, které překračují rozsah a nesplňují požadavky § 94n stavebního zákona, se nepřihlíží.
31. Žalobce ve včasných námitkách ze dne 15. 11. 2022 (tj. v rámci lhůty k uplatnění námitek 15 dnů od doručení oznámení stavebního úřadu) rozdělil své námitky do osmi okruhů označených písmeny A až H. Následně bylo vydáno prvostupňové rozhodnutí, proti kterému žalobce brojil odvoláním. O žalobcem podaném odvolání rozhodl žalovaný v napadeném rozhodnutí tak, že odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.
32. Krajský soud nesouhlasí se žalobcem, že nebyla vypořádána jeho odvolací námitka týkající se chybějícího souhlasu obce (vlastníka pozemku, na kterém je parkovací plocha, s jejímž využitím počítá stavební záměr) podle § 184a stavebního zákona.
33. Žalovaný na str. 7 napadeného odvolání uvedl: „*K námitce odvolatelů, že některá stanoviska dotčených orgánů, např. závazné stanovisko HZS, OŽP či souhlas obce X, byly použity z předchozího řízení, a že k nové žádosti byla předložena projektová dokumentace v odlišném obsahu proti podání v roce 2021, KrÚ uvádí následující. Jak je ze spisového materiálu stavebního úřadu zřejmé, původní žádost o vydání společného rozhodnutí, podanou v roce 2021, stavebníci*

vzali zpět a řízení tedy bylo zastaveno. Novou žádost stavebníci podali ke stavebnímu úřadu dne 26. 9. 2022. KrÚ ověřil, že projektová dokumentace k původnímu záměru byla totožná, jako dokumentace k novému záměru, nově bylo na situačním výkrese doplněno pouze vyznačení parkovacích stání pro navrhovanou prodejnu, s tím, že tato se nachází v místě původních parkovacích stání pro objekt restaurace. Takto doplněná projektová dokumentace neměla vliv na obsah stanovisek či závazných stanovisek dotčených orgánů, neboť záměr jako celek se nezměnil. Argumentace odvolatelů je tedy bezpředmětná.“ Podle krajského soudu je zřejmé, že se dané posouzení žalovaného vztahuje i na souhlas obce podle § 184a stavebního zákona. K zákonnosti vypořádání této námitky se krajský soud vyjádří níže.

34. Dále žalobce namítal nevypořádání jeho odvolacích námitek stran absence požadovaných náležitostí v dokumentaci, nedostatků v koordinační situaci a absence plánu kontrolních prohlídek stavby. Krajský soud vyhodnotil danou žalobní argumentaci jako nedůvodnou.
35. Předmětné námitky jednak žalobce neuplatnil ve svých včasných námitkách ze dne 15. 11. 2022, ale uplatnil je poprvé až ve svém odvolání, jednak žalobce ani nespecifikoval, jak konkrétní vady projektové dokumentace negativně zasahují do jeho vlastnického práva k sousednímu pozemku a stavbě. Žalobce ze svých tvrzení žádným způsobem ve smyslu § 94n odst. 3 stavebního zákona nedovodil negativní zásah do své právní sféry (např. do ochrany svého vlastnického práva). Bez takových provázaných konkrétních tvrzení nemohl žalobce dosáhnout přezkumu svých námitek týkajících se projektové dokumentace, resp. jejího výslovného vypořádání. V takovém případě bylo dostatečné, pokud stavební úřad na str. 16 prvostupňového rozhodnutí uvedl, že při ověření, zda je dokumentace úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, neshledal rozpor v předložené dokumentaci k předmětnému stavebnímu záměru. S tímto posouzením se žalovaný v napadeném rozhodnutí ztotožnil. Je věcí příslušných správních orgánů, aby přezkoumaly obsah projektové dokumentace z pohledu zákonem stanovených požadavků a z případně zjištěných nedostatků vyvodily důsledky.
36. Žalobce také namítal, že se žalovaný nevypořádal s odvolací námitkou ohledně souladnosti parkování „za sebou“. Ani této námitce krajský soud nepřisvědčil.
37. K tomu krajský soud uvádí, že dle stavebního záměru jsou v průjezdu na pozemku ve vlastnictví stavebníků vymezena 2 parkovací stání umístěná za sebou. Žalobce brojil proti tomuto řešení parkovacích míst až ve svém odvolání, nikoli již ve včasné podaných námitkách ze dne 15. 11. 2022. Nadto není zřejmé (a žalobce nespecifikuje), jak by se toto řešení parkování mělo týkat jeho vlastnických práv. Nezákonnost napadeného rozhodnutí proto nemohlo způsobit, pokud žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí pouze v obecné rovině konstatoval, že nedospěl k závěru, že by takové řešení parkovacích stání v průjezdu způsobovalo nějakou kolizi a že navržené řešení je v souladu s normovými hodnotami a požadavky na bezbariérové užívání stavby a žádným způsobem neomezuje vlastníky sousedních nemovitostí co se týká dopravy v klidu. Krajský soud k tomu dodává, že pro stavební záměr je potřeba 5 parkovacích stání, přičemž v rámci projektové dokumentace je jich řešeno 6. V takovém případě nemůže vést k nezákonnosti napadeného rozhodnutí, pokud žalovaný akceptoval řešení dvou parkovacích míst za sebou.
38. Krajský soud tak uvádí, že výše zmíněné námitky žalobce s ohledem na skutečnost, že žalobce neuvádí, jak by měl být dotčen na svém vlastnickém (příp. jiném věcném) právu, přesahovaly rozsah způsobitelných námitek, které byl žalovaný povinen vypořádat. Ačkoli by bylo podle krajského soudu vhodné a žádoucí s ohledem na zásadu dobré správy, aby tato

skutečnost byla alespoň stručně zmíněna v napadeném rozhodnutí, absence řešení daných námitek v odůvodnění napadeného rozhodnutí nemohla mít ve vztahu k právní sféře žalobce vliv na zákonnost výroku napadeného rozhodnutí.

39. Ze správního spisu vyplývá, že žalobce byl upozorněn, že své námitky k předmětné stavbě musí uplatnit ve lhůtě 15 dnů od doručení oznámení stavebního úřadu.
40. Námitku týkající se omezení výjezdu z pozemku žalobce a markantního zhoršení rozhledových pohledů umístěním vyhrazeného parkovacího stání pro držitele průkazu osoby se zdravotním postižením žalobce ve svých včasných námitkách ze dne 15. 11. 2022 neuplatnil. Uvedl ji až v odvolání, a to pouze v obecné rovině. Žalovanému tak nelze vytýkat, že danou námitku vypořádal stručným již výše zmíněným konstatováním, že navržené řešení nebude způsobovat jakoukoli kolizi a žádným způsobem neomezuje ani neznemožňuje vlastníkům sousedních nemovitostí jejich užívání co se týká dopravy v klidu a že s ohledem na využití stávajícího připojení prodejny na místní komunikaci v ulici Hodonínská nebylo třeba opatřit posouzení záměru Dopravním inspektorátem PČR.
41. Žalobce namítá, že pouze část podkladů byla opatřena pro nové projednání stavebního záměru (datum podání 26. 9. 2022) a stanoviska a vyjádření byla použita z předchozího řízení (8. 12. 2021) k původní projektové dokumentaci. Žalobce zmiňuje stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, dále stanoviska Městského úřadu Hodonín, odboru životního prostředí, stanovisko EG.D, a.s. a souhlas obce X se stavbou podle § 184a stavebního zákona. Žalobce nesouhlasí se závěrem žalovaného, že doplněná projektová dokumentace neměla vliv na obsah stanovisek, která byla vydána k původní projektové dokumentaci. Uvádí, že pro závazné stanovisko hasičů může být relevantní změna výplně otvorů v zadní části 1. NP, kdy je jeden nově zazděn příčnou, další tři navržené se zatahovacími dveřmi či nově ve zdi směrem do dvora je umístěn průduch na tuhá paliva.
42. Tato argumentace nebyla součástí včasně podaných námitek ze dne 15. 11. 2022 a v odvolacím řízení žalobce pouze obecně ke všem výše zmíněným stanoviskům uváděl, že stavebnímu úřadu byla předložena nová projektová dokumentace v odlišném obsahu proti podání v roce 2021, konkrétně k datu 8. 12. 2021, a stavební úřad při posuzování záměru vycházel z nerelevantních podkladů, čímž porušil § 50 správního řádu a svým pochybením si tak nezajistil všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu.
43. Se žalobcem lze v obecné rovině souhlasit, že stavební úřad je povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu (§ 50 odst. 3 správního řádu). K tomu krajský soud dodává, že této povinnosti musí stavební úřad dostát bez ohledu na koncentraci řízení a opožděnost námitek a návrhů účastníka řízení (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 4. 2019, č. j. 48 A 118/2016-200, body 31 až 33, č. 3902/2019 Sb. NSS, nebo rozsudek NSS ze dne 11. 1. 2021, č. j. 3 As 135/2018-36, bod 31). Ochrana životního prostředí a požární bezpečnost je veřejným zájmem, jehož ochranu by měly dotčené orgány ve spolupráci se stavebním úřadem zajistit z úřední povinnosti, a to i bez návrhu (§ 2 odst. 4 správního řádu).
44. Součástí projektové dokumentace jsou výkresy s datem: 04/2022. Konkrétně se jedná o výkres č. 2, „D.1.1 Architektonicko stavební řešení PŮDORYS 1. NP – STÁVAJÍCÍ STAV/DEMOLICE“, výkres č. 4 „D.1.1 Architektonicko stavební řešení PŮDORYS 1. NP – NOVÝ STAV“, a dva výkresy č. C 3 „C SITUACE STAVBY KOORDINAČNÍ

SITUACE“. Dále je součástí spisového materiálu A - Průvodní zpráva (9/2021), B - Souhrnná technická zpráva (9/2021), D.1.3 – Požárně bezpečnostní řešení (9/2021), dokumentace D.1.4.1. Plynoinstalace (10/2021), Plán kontrolních prohlídek (bez data), Statické posouzení (31. 8. 2021)., Statický výpočet (10/2021), Průkaz energetické náročnosti budovy (7. 10. 2021), C výkresy: C.1, C. 2, C. 4 , C. 5 (10/2021), D výkresy: č. 1, 3, 5 až 16 (10/2021).

45. Žalobce nekonkretizuje (neuvádí žádná skutková tvrzení), proč a jaké změny projektové dokumentace vedly k tomu, že stanoviska Městského úřadu Hodonín, odboru životního prostředí, a stanovisko EG.D, a.s., již nemohla být považována za aktuální. Ze správního spisu přitom nelze dovodit, že by po vydání těchto stanovisek došlo k takové změně poměrů, že by zmíněná stanoviska již nebylo možné použít.
46. Konkrétněji argumentoval žalobce v podané žalobě v případě stanoviska HZS JMK.
47. V souhlasném Závazném stanovisku dotčeného orgánu na úseku požární ochrany ze dne 10. 11. 2021, č. j. HSBM -7388-2/2021, vydaného Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje, Územní odbor Hodonín, je uvedeno, že HSZ JMK posoudil dokumentaci pro vydání společného povolení s datem 09/2021, a to v rozsahu požárně bezpečnostního řešení pro stavbu úpravy objektu se změnou užívání z restaurace na prodejnu v X vypracovanou Ing. F. K., datum: 9/2021. Na základě tohoto podkladu dospěl HSZ JMK k závěru, že požárně bezpečnostní řešení splňuje zákonné obsahové náležitosti a jsou splněny technické podmínky požární ochrany pro umístění stavby.
48. Krajský soud po provedeném dokazování původní projektovou dokumentací (viz výše) posoudil změny projektové dokumentace a možný vliv těchto změn na použitelnost stanoviska HSZ. Stanovisko HZS je založeno na řešení, které vychází z předchozí projektové dokumentace. V žalobě byly uplatněny konkrétní námitky co do odlišností nové a původní projektové dokumentace. Z porovnání situace v prvním nadzemním podlaží dle výkresů datovaných 10/2021 a 4/2022 vyplývá, že oproti stavu z 10/2021 došlo k úpravě vnitřního prostoru ve vztahu ke dvěma otvorům, přičemž jeden z nich má být zazděn a druhý z nich opatřen posuvnými dveřmi, a dále došlo ke vzniku nového průduchu.
49. Podle krajského soudu je třeba vycházet z aktuálního stavu, tj. z výkresu č. 4 „D.1.1 Architektonicko stavební řešení PŮDORYS 1. NP – NOVÝ STAV“ s datem 04/2022. Ze správního spisu je však zřejmé, že aktuální projektovou dokumentaci zachycující situaci v prvním nadzemním podlaží neměla k dispozici jak osoba zpracovávající požárně bezpečnostní řešení, tak ani HZS. Námitku, že stavební úřad vycházel ze stanoviska HZS, které s ohledem na změny v projektové dokumentaci nebylo aktuální, krajský soud shledal důvodnou. Žalovaný sice v průběhu ústního jednání argumentoval, že zde bude stejné požární zatížení, neboť změny týkající se vnitřní dispozice prostor nemají vliv na požárně bezpečnostní řešení, ani na přesah požáru na sousední nemovitosti, tedy ani na stanovisko HSZ, nicméně soud nemá odborné znalosti pro posouzení tohoto vlivu a nemůže tedy přistoupit k vlastnímu věcnému hodnocení námitek podléhajících odbornému posouzení.
50. Krajský soud však již nemůže přisvědčit tvrzení žalobce, že souhlas obce podle § 184a stavebního zákona pozbyl platnosti, jelikož nově jsou v dokumentaci v situačním výkresu umístěna parkovací stání na pozemku obce, a proto byl souhlas obce udělen pro jinou dokumentaci. Krajský soud ve shodě se žalovaným uvádí, že situace ohledně využití celé stávající parkovací plochy vybudované na obecním pozemku pro předmětný stavební záměr se nijak nezměnila. Zakreslením parkovacích míst na plochu parkoviště do situačního

výkresu tedy nemohl souhlas obce pozbyt platnosti. Nadto i z výkresu č. C 5 označeném jako „C SITUACE STAVBY DOPRAVNÍ SITUACE“ s uvedeným datem 10/2021 jsou na pozemku obce před navrhovanou prodejnou zakreslena parkovací stání. Žalobce navíc hájí práva obce. Lze dodat, že obec byla účastníkem společného řízení. Bylo jí doručeno prvostupňové rozhodnutí a měla právo toto rozhodnutí napadnout a namítat, že došlo k takovým změnám (právním či skutkovým), že její souhlas podle § 184a stavebního zákona nemohl být pro předmětné společné řízení použit. Byla to tedy primárně obec, která mohla bránit svá práva vztahující se k ochraně jejího vlastnického práva k pozemku. Ani ta však neshledala, že by došlo ke změně, pro kterou by již nebylo možné její souhlas využít. Vyplynula-li by změna poměrů ze spisu, správní orgány by samozřejmě pochybily, kdyby to pominuly a spokojily by se s původním souhlasem. K tomu však nedošlo a žalobcem zmíněný zakreslení jednotlivých parkovacích míst do situačního výkresu nepředstavuje podle krajského soudu takovou skutečnost, která by mohla vést k pozbytí platnosti souhlasu obce, a to jak vzhledem ke skutkovému stavu, tak ve vztahu k relevantní právní úpravě.

51. Důvodnými krajský soud neshledal námitky žalobce, které se týkají výpočtu parkovacích stání pro předmětnou stavbu.
52. Žalobce v návaznosti na oznámení zahájení společného povolení stavby včasně namítal, že výpočet parkovacích míst dle projektové dokumentace neodpovídá ČSN 73 6110. V projektu je uvedeno, že stavba disponuje 7 parkovacími místy. Žalobce ve vlastním výpočtu kalkuloval s navrhovanou plochou prodejny 282,17 m² a výpočet provedl následovně: $N = 0,9 \cdot (282,71/30) \cdot 1,25 + 0,1 \cdot (282,71/50) \cdot 1,25 \cdot 1 = 10,6 + 0,7 = 11,3$. Podle žalobce tedy bylo třeba zřídit 12 parkovacích stání, z toho 11 krátkodobých a 1 dlouhodobé.
53. Stavební úřad vyhodnotil výpočet uvedený v projektové dokumentaci jako správný (viz str. 14, 15 a 19 prvostupňového rozhodnutí). Uvedl, že žalobce provedl výpočet na jinou prodejní plochu a výpočet je tak aplikován na nesprávné vstupní údaje. Stavební úřad pro výpočet využil vstupní prodejní plochu 199,02 m² s tím, že výpočet je následující: $N = 0,9 \cdot (199,02/50) \cdot 1,25 + 0,1 \cdot (199,02/50) \cdot 1,25 \cdot 1$. Podle projektové dokumentace projekt původně vyžadoval 7 parkovacích stání a 2 odstavná stání. Podle současného výpočtu podle ČSN 7361110 nedochází k navýšení počtu parkovacích stání, není třeba budovat nová parkovací místa. Pro stavbu je navrženo 6 stání pro osobní automobily, z toho jedno pro imobilní.
54. Na str. 18 prvostupňového rozhodnutí stavební úřad uvedl, že v projektové dokumentaci je prodejna o výměře 199 m² a navazující sklad o výměře 83,69 m². Tyto prostory se standardně oddělují dveřmi, tudíž se nejedná o jeden prostor. Zazdění by způsobilo nemožnost zásobování prodejních prostor a sklad by neplnil svůj účel. Žalobcův odkaz na výměru prodejny do 200 m² podle zákona č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě, je relevantní pro výjimky z prodejní doby, nikoli pro definici obchodu. Záměr je tedy v souladu s územním plánem obce X, jak je uvedeno úřadem územního plánování. Žalovaný k tomu na str. 10 napadeného rozhodnutí uvedl, že ověřil z textové a výkresové části dokumentace prodejní plochu objektu (místnosti č. 1.01. prodejna), která činí 199,02 m², což je plocha maloobchodu. Již na tomto místě krajský soud uvádí, že dané závěry správních orgánů považuje za správné a mající oporu ve spisovém materiálu.
55. V odvolání žalobce uplatnil námitku, že stavební úřad pouze převzal bez jakékoli kvalifikované úvahy počet parkovacích stání z projektové dokumentace. Žalobce rozporoval výměru prodejny, místnosti 10.1., neboť z dokumentace ani náčrtu není zřejmé ani

zjistitelné, zda opravdu nepřesahuje 200 m², což by mělo dopad mimo jiné do výpočtu parkovacích stání. Dále žalobce namítal, že většina parkovacích stání je navržena na pozemku ve vlastnictví obce, přičemž není řešeno vyhrazení těchto míst. Místa jsou využívána k parkování majiteli ostatních nemovitostí a jinými návštěvníky. V dokumentaci není souhlas obce jakožto majitele parkovacích stání s jejich využitím pro záměr ani rozhodnutí o vynětí jejich užívání občany obce a jejich vyhrazení pouze pro stavebníka.

56. Žalovaný v obecné rovině upozornil, že při posuzování záměru stavební úřad vychází především z předložené dokumentace a dále pak, pokud mu nejsou známy poměry v území, také z ohledání na místě záměru. Podle žalovaného projektant odpovídá za správnost stavby provedené dle projektové dokumentace. Stavební úřad tedy není oprávněn kontrolovat výpočet parkovacích míst pro danou stavbu, který projektant uvedl v projektové dokumentaci. Žalovaný v plném rozsahu odkázal na výpočet projektanta uvedený v projektové dokumentaci.
57. Krajský soud uvádí, že k případnému pochybení při výpočtu parkovacích míst uvedenému v projektové dokumentaci byly stavební úřad i žalovaný povinni přihlédnout i z úřední povinnosti (§ 89 odst. 2 správního řádu ve spojení s § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Z odůvodnění napadeného rozhodnutí je zřejmé, že žalovaný se ověřením správnosti a zákonnosti provedeného výpočtu odmítl zabývat s odkazem na projektovou dokumentaci a odpovědnost projektanta za správnost výpočtu. Pokud jde o žalovaným zmíněnou odpovědnost projektanta ve smyslu § 159 stavebního zákona, tak tu je třeba chápat především jako odpovědnost projektanta vůči svému klientovi (objednateli stavby). Stavební úřad příp. odvolací orgán, nemůže přenášet odpovědnost za správné stanovení počtu parkovacích míst na projektanta, ale správnost jejich výpočtu musí k námitce účastníka řízení náležitě posoudit. V opačném případě by se stavební úřad stal v podstatě nadbytečným. K tomu lze citovat z rozsudku nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2015, č. j. 8 As 41/2014- 40, bod 22: „*Autorizovaná osoba odpovídá za odborný výkon vybraných činností (§ 12 odst. 1 zákona o výkonu povolání), čímž se vymezují především její povinnosti vůči klientům. V žádném případě však ustanovení § 159 stavebního zákona neznamena, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Ostatně, § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání výslovně zakazuje autorizovaným osobám vykonávat funkce, v nichž by vydávaly správní rozhodnutí týkající se výsledků jejich vlastní činnosti. Tímto zákazem je zaručeno, že dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní řízení.*“
58. Nicméně napadené rozhodnutí a prvostupňové rozhodnutí tvoří jeden celek a z prvostupňového rozhodnutí je zřejmé, že stavební úřad se nespokojil pouze s odkazem na projektovou dokumentaci, a k námitce žalobce přistoupl k přezkumu výpočtu parkovacích stání, přičemž uvedl, že žalobce při svém výpočtu vychází z nesprávných údajů.
59. Krajský soud ověřil, že jak stavební úřad, tak žalovaný vycházely při výpočtu parkovacích stání ze vzorce uvedeného v normě ČSN 7361110: $N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$, kde N je celkový počet stání pro posuzovanou stavbu (pro posuzované území), O_0 základní počet

odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) při stupni automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1 : 2,5), P_0 základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34), k_a součinitel vlivu stupně automobilizace a k_p součinitel redukce počtu stání.

60. Podle článku 14.1.6 normy ČSN 7361110 platí, že celkový potřebný počet stání u staveb nebytového charakteru se určí součtem počtu parkovacích a odstavných stání, odpovídajících jednotlivým funkcím stavby. Pro každou funkci se potřebný počet stanoví jako součet dílčích hodnot vypočtených na základě všech jednotek ukazatelů, uvedených pro danou funkci stavby (viz tabulka 34). Takto stanovený počet stání se upraví užitím součinitele stupně automobilizace k_a (viz 14.1.11) a součinitele redukce počtu stání k_p v tabulce 30. Součinitel k_p se určí podle stupně úrovně dostupnosti (viz tabulka 32) a podle charakteru území, ve kterém se posuzovaná stavba nachází (viz tabulka 31). Stupeň úrovně dostupnosti se vypočítá podle článku 14.1.12.
61. Sporným v dané věci je výpočet O_0 – tj. základního počtu odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) a P_0 – tj. základního počtu parkovacích stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34), kdy podle žalobce měla být pro výpočet relevantní plocha prodejny včetně skladu o celkové výměře 282,71 m², zatímco podle stavebního úřadu je pro výpočet relevantní pouze plocha prodejny (bez skladu) o výměře 199,02 m². Krajský soud souhlasí s výpočtem stavebního úřadu, který vychází z toho, že daná funkce stavby je dle tabulky 34 „Obchod: jednotlivá prodejna“ s tím, že počet účelových jednotek na jedno stání je 50 a z počtu stání je 90 % krátkodobých a 10 % dlouhodobých. Podle poznámek k tabulce 34, písm. l) se do prodejní plochy nezapočítávají pasáže, průchody, chodby, sklady zboží, schodiště, eskalátory, pohyblivé chodníky, toalety apod. Nemůže proto obstát výpočet žalobce, do něž je zahrnuta prodejní plocha a sklad. Současně není důvod, aby byla stavba posouzena jako „Obchod: nákupní středisko s potravinami do prodejní plochy 1 000 m²“, u kterého počet účelových jednotek na 1 stání činí 30. Právní předpisy neobsahují legální definici pojmů „nákupní středisko“ a „jednotlivá prodejna“. Lze vycházet z jejich obecného významu. Nákupní středisko je komplex prostorů příp. budov určených k maloobchodnímu prodeji, který zahrnuje různé obchody, služby příp. i stravovací zařízení. Jednotlivá prodejna je samostatný obchodní prostor určený k maloobchodnímu prodeji, který se nachází mimo nákupní středisko. Je tedy zřejmé, že v daném případě je posuzována jednotlivá prodejna.
62. S ohledem na výše uvedené dospěl krajský soud k závěru, že stavební úřad nepochybil, pokud shledal výpočet uvedený v projektové dokumentaci správným.
63. Dále žalobce v podané žalobě (jakož i ve časně uplatněných námitkách) uváděl, že v případě parkovacích stání umístěných na pozemku obce není nijak řešeno jejich vyhrazení pouze pro prodejnu, a tudíž žádným způsobem není zaručeno jejich využití pro navržený účel stavebního zákona.
64. Ze správních rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad i žalovaný považovali za podstatné, že stavební záměr nezpůsobí zvýšenou potřebu parkovacích míst, která by zůstala nepokryta. K tomu by v dané věci nemělo dle správních orgánů dojít, neboť pro stavbu resp. pro parkování budou mimo jiné využita stávající parkovací místa na obecním pozemku. Obec přitom vyslovila souhlas se stavbou podle § 184a stavebního zákona.
65. Podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky 501/2006 Sb. platí, že stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel

využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky. Zákon ani žádný prováděcí předpis nevyžadují jednotu pozemku stavby a pozemku, na němž budou zřízena parkovací místa. Nevyžadují ani to, aby stavebník vlastnil jak pozemek stavby, tak pozemek, který bude užíván k parkování. Právní předpisy nekladou ani žádné podmínky formy, jakou je třeba zabezpečit parkovací stání (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.06.2019, č. j. 10 As 224/2018-56). Požadavky na umístění odstavných a parkovacích stání ve smyslu § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou naplněny pouhou existencí prostoru pro ně, ať již přímo na stavebním pozemku či pozemcích dalších (srov. přiměřeně rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. 7. 2012, č. j. 30 A 39/2011-66). Právní normy nezakazují, aby stavebník zajistil odstavná a parkovací stání na veřejných parkovacích plochách na cizím pozemku. Stavebník rovněž nebyl ničím omezen., aby zajištění parkovacích kapacit na cizím pozemku prokazoval souhlasem obce (vlastníka cizího pozemku) podle § 184a stavebního zákona.

66. V dané věci byl stavební pozemek vymezen tak, že je na něm umístěno dohromady 6 odstavných a parkovacích stání. Z toho na pozemku stavebníků mají být umístěna 2 místa pro parkování vozidel a na obecním pozemku mají být umístěna 4 parkovací místa. Krajský soud provedeným dokazováním (fotografií z www.mapy.cz – viz výše) ověřil, že kapacita obecního pozemku pro umístění 4 vozů bude dostatečná. Mezi účastníky rovněž není sporné, že v minulosti byl obecní pozemek využíván jako parkovací plochy pro restauraci. S ohledem na uvedené lze akceptovat závěr žalovaného, že nyní řešený stavební záměr nepovede k navýšení potřeby parkování ve srovnání s využitím původní stavby jako restaurace, kdy pro aktuální stavební záměr bude nadále využívána kapacita obecního pozemku. Není tedy již nezbytné, aby se krajský soud zabýval k námitce žalobce otázkou, kolik parkovacích míst ve skutečnosti dříve vyžadovala stavba restaurace.
67. Žalobce také namítal, že nebyly vypořádány jeho odvolací námitky týkající se nesplnění minimálního průchozího profilu po přirozené vodící linii pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a bránění průchodu chodců po chodníku, a to ve spojení s řešením parkování pro předmětnou stavbu.
68. Krajský soud uvádí, že dané námitky žalobce neuplatnil ve svých včasných námitkách ze dne 15. 11. 2022, ale uplatnil je poprvé až ve svém odvolání. Nicméně bezbariérové užívání staveb je uvedeno jako veřejný zájem, bezbariérové užívání je definované jako obecný požadavek na výstavbu [§ 132 odst. 3 písm. e), § 115 odst. 1 a § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona]. Obecné technické požadavky jsou formulovány v samostatné prováděcí vyhlášce stavebního zákona – vyhlášce č. 398/2009 Sb. Stavební úřad je povinen zajistit ochranu veřejného zájmu z úřední povinnosti. Námitky žalobce proto nebyly limitovány výše zmíněnou koncentrací ve stavebním řízení (viz výše).
69. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí na dané námitky žalobce reagoval s tím, že se bez dalšího odvolal na kladné vyjádření vydané NIPI Bezbariérové prostředí, o.p.s. (dále jen „NIPI“) ze dne 30. 4. 2022. Podle tohoto stanoviska *„předložená projektová dokumentace má předpoklady vyhovět bezbariérovému přístupu za předpokladu úprav dle platné legislativy – viz připomínky.“* Ve svých připomínkách ke stavbě NIPI ve svém vyjádření nezmiňuje, že by stavební záměr nesplňoval podmínku minimálního průchozího profilu 1 500 mm.

70. Krajský soud k tomu uvádí, že obecně lze akceptovat postup stavebního úřadu, jež se v otázce, kterou přísluší řešit dotčenému orgánu, odvolá na jeho kladné stanovisko. Nicméně pro bezbariérové řešení staveb není právními předpisy stanoven dotčený orgán. NIPI tedy není dotčeným orgánem a jeho vyjádření není pro stavební úřad závazné. Ochranu daného veřejného zájmu tedy zajišťuje samotný stavební úřad, který nemůže přenášet odpovědnost za posouzení věci na NIPI, resp. odpovědnost stavebního úřadu za bezbariérové řešení stavby není kladným vyjádřením NIPI nijak dotčena.
71. Žalobce v odvolání jakož i v řízení před soudem zcela konkrétně poukazoval na nesoulad kladného vyjádření NIPI s faktickým řešením parkování před předmětnou stavbou a požadavkem na zachování průchozího profilu 1 500 mm. Ačkoli dle vyjádření NIPI je stavební záměr v souladu s požadavky na bezbariérové řešení stavby, podle žalobce reálně není tento požadavek splněn. Podle žalobce je zde rozpor mezi vyjádřením NIPI a řešením v projektové dokumentaci, kdy je zřejmé, že kvůli parkování automobilů bude zachován průchozí profil pouze 1 200 mm. Při ústním jednání žalobce a OZNR (manželka žalobce) rozvedli, že parkování automobilů před předmětnou stavbou jim již nyní komplikuje přístup k jejich domu. Sdělili, že kvůli zaparkovaným automobilům nemohou projít s kočárkem ke svému domu kolem předmětné stavby po ploše, na které parkují automobily, a musí využít silnici, aby zaparkované automobily obešli.
72. Krajský soud z projektové dokumentace obsažené ve správním spise ověřil (viz výkres č. 5 označený jako „C SITUACE STAVBY DORPAVNÍ SITUACE“ s datem 10/2021), že v případě vyznačení parkovacích míst před stavbou zůstane dle rozměrů zanesených ve výkresu mezi předmětnou stavbou a parkovacími místy vzdálenost 1 230 mm určená pro průchod kolem stavby, jak namítá žalobce. V takovém případě má krajský soud za to, že se žalovaný nemohl pouze odvolat na závěry plynoucí z kladného vyjádření NIPI, ale bylo na místě, aby se argumenty žalobce blíže zabýval.
73. Dále žalobce namítal, že u prodejny nelze zjistit její výměru, resp. to, zda nepřesahuje 200 m². K tomu se krajský soud vyjádřil již výše. Žalobce ničím konkrétním nezpochybnil, že výměra uvedená v projektové dokumentaci by měla být chybná. Rovněž z územního plánu neplyne omezení pro umístění prodejny maloobchodu do 200 m². Jak soud zmínil již výše pro maloobchod je primárně určující charakter prodeje nikoli plocha prodejny. Žalobce v obecné rovině pokazuje na to, že v ploše SO jsou podmíněně přípustné „stavby, ... v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svých charakterem a kapacitou nezvyšující dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity.“ Z uvedeného však není zřejmé, jak konkrétně se stavební záměr negativně projeví v právní sféře žalobce. Namítám, že prodejna o velikosti 199,2 m² nesplňuje podmínku pro umístění v ploše SO, dále že ji nelze považovat za maloobchod a že stavební záměr není v souladu s územním plánem, tak krajský soud nepřisvědčil.
74. Dále žalobce namítal nevhodnost postupu stavebního úřadu a umístění stavby s ohledem na dodržování šetrnosti k sousedství.
75. Podle § 152 odst. 1 stavebního zákona v rozhodném znění stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto

povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

76. Podle § 76 odst. 2 stavebního zákona každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.
77. Požadavek šetrnosti stavebníka vůči již existujícím stavbám v sousedství vysvětlil Krajský soud v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS, tak, že nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.
78. Ve včasné uplatněných námitkách žalobce s odkazem na § 152 stavebního zákona v obecné rovině navrhl „*přerušení řízení a upravení záměru tak, aby byl šetrný k sousedství a respektoval práva nás a dalších občanů obce. Protože nejenom my, ale i vlastníci okolních pozemků (a staveb na nich) se záměrem nesouhlasí a jsou připraveni proti němu aktivně vystupovat a případně bránit jeho výstavbě soudní cestou. Dle našeho názoru je záměr v tomto rozsahu zcel a mimo možnosti území (i když se jedná o stavební úpravy stávajícího objektu občanské vybavenosti a rodinného domu.)*“
79. K tomu stavební úřad na s. 23 prvostupňového rozhodnutí mimo jiné uvedl, že nevidí důvod k přerušení řízení, neboť žadatel předložil k žádosti požadovaná stanoviska dotčených orgánů, která hájí zvláštní zájmy dle zvláštních předpisů a stavební úřad zjistil, že uskutečněním nebo užíváním stavebního záměru nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy a zvláštními předpisy a stavebnímu úřadu není známo, že by někdo další vznášel proti stavebnímu záměru námitky. Stavební záměr se nevymyká řešení okolních domů a nezhorší podmínky pro užívání sousedních pozemků a staveb. Stavební úřad poukázal na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, podle kterého na základě této povinnosti stavebníka nemohou účastníci řízení žádat, aby záměr žadatele o vydání rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanoví stavební zákon a jeho prováděcí předpisy.
80. Z napadeného rozhodnutí je rovněž zřejmé, že žalovaný neměl za to, že by realizace stavebního záměru prodejny namísto restaurace odporovala charakteru daného území a nad míru přiměřenou poměrům zasahovala do práv žalobce. Žalovaný rovněž uvedl, že stavební úřad upustil od ústního jednání na místě, neboť jsou mu známy poměry v území (str. 8 prvostupňového rozhodnutí).
81. Žalobce nevznesl v podané žalobě konkrétní námitky, které by závěrům správních orgánů přesvědčivě oponovaly. Namítal absenci místního šetření, zmiňoval povinnosti stavebního úřadu plynoucí z § 89 a 114 stavebního zákona a poukazoval na šetrnost k sousedství ve smyslu § 152 odst. 1 (resp. § 76 odst. 2) stavebního zákona. Nespecifikoval však, jak správní

orgány konkrétně negativně zasáhly do práv žalobce (jak se postup správních orgánů konkrétně promítnul do právní sféry žalobce). Soud proto danou žalobní námitkou nemohl shledat důvodnou.

VI. Závěr a náklady řízení

82. Krajský soud z výše uvedených důvodů zrušil žalobou napadené rozhodnutí a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V něm je žalovaný vázán právním názorem zdejšího soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Úkolem žalovaného proto bude vypořádat se s odvolacími námitkami stran dodržení požadavků na bezbariérové řešení stavby (zejm. pak s otázkou faktického zachování průchozího profilu 1 500 mm) a posoudit požárně bezpečnostní řešení stavby s ohledem na potřebu aktualizace stanoviska HZS.
83. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalobce měl ve věci plný úspěch, proto má vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Ze soudního spisu vyplývá, že žalobci vznikly náklady řízení za zaplacené soudní poplatky ve výši 4000 Kč (3 000 Kč za žalobu proti rozhodnutí správního orgánu a 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě) a za právní zastoupení. Zástupce žalobce učinil celkem 6 úkonů právní služby v celkové výši 18 540 Kč [3 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, sepsání repliky k vyjádření žalovaného) po 3 100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném do 31. 12.2014, a 3 úkony právní služby učiněné již v roce 2025 (porada s klientem přesahující 1 hodinu – před jednáním, účast na jednání v délce přesahující dvě hodiny) po 4 620 Kč podle § 7, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu, ve znění účinném od 1. 1. 2025; srov. přechodné ustanovení vyhlášky č. 258/2024] a dále má nárok na paušální náhradu hotových výdajů ve výši 1 800 Kč (3 x 300 Kč a 3 x 450 Kč za 6 úkonů právní služby podle § 13 odst. 3, resp. 4 advokátního tarifu v příslušném znění). Zástupce není plátcem DPH. Celkem tak náhrada nákladů řízení činí 29 410 Kč.
84. Krajský soud zástupci nepřiznal odměnu za úkon nahlédnutí do spisu dne 13. 3. 2025 ani za jednu ze dvou schůzek s klientem, které požadoval. Úkon právní služby nahlížení a studium spisu obecně je třeba považovat za činnost, která je nezbytná pro kvalitní poskytování právní pomoci a za součást úkonu právní služby spočívajícího v převzetí a přípravě zastoupení podle § 11 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 4. 2008, č. j. 5 Azs 33/2008-40). Žádné specifické okolnosti, které by opodstatňovaly přiznání odměny zástupci za samostatný úkon právní služby spočívající v prostudování spisu analogicky podle § 11 odst. 1 písm. f) advokátního tarifu (prostudování spisu při skončení vyšetřování), krajský soud v dané věci neshledal. Pokud jde o poradu s klientem dne 23. 4. 2024, tato nepřesahovala 1 hodinu, proto se nejedná o úkon ve smyslu § 11 odst. 1 písm. c) advokátního tarifu.
85. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jem soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí

být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 20. 3. 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu