



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Michala Jantoše a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Markéty Fialové ve věci

žalobců: a) Ing. P. K.
b) G. K.
oba bytem X
oba zastoupeni advokátkou Mgr. Barborou Klouda Jestřábovou
sídlem Hlinky 57/142a, 603 00 Brno

proti
žalovanému: Krajský úřad Olomouckého kraje
sídlem Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc

za účasti: M. Z.
bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Ludvíkem Novotným, LL.M.
sídlem Václavské náměstí 76, 561 51 Letohrad

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 1. 2025, č. j. KUOK 15594/2025 ve věci změny užívání stavby,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

A. Vymezení věci a obsahu podání

1. Magistrát města Olomouce (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 19. 11. 2024, č. j. SMOL/491934/2024/OS/SUI/Mie podle § 127 odst. 4 zákona č. 183/2006 SB., o

územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nepovolil změnu v užívání stavby *Administrativní budova, X, parc. č. st. X, k. ú. X* na pozemku parc. č. st. X v k. ú. X, obec X na rodinný dům.

2. Žalobci s vydaným rozhodnutím nesouhlasili a brojili proti němu odvoláním. Žalovaný napadeným rozhodnutím změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak že částečně doplnil a nahradil text odůvodnění, ve zbytku rozhodnutím stavebního úřadu potvrdil. Z hlediska věcného se však ztotožnil se stavebním úřadem v tom, že nebylo možné podané žádosti vyhovět, protože podlahová plocha místností, které měly být užívány jako byt, nepřevažovala nad podlahovou plochou ostatních místností ve smyslu § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).
3. **Žalobci** se podanou žalobou domáhají zrušení napadeného rozhodnutí a rozhodnutí stavebního úřadu. Napadené rozhodnutí mají za věcně nesprávné, nezákonné a nepřezkoumatelné. V rozšíření žaloby namítali, že:
 - neměl v prvním stupni rozhodovat stavební úřad, ale Magistrát města Prostějova, jelikož paní Z. neměla být účastnicí řízení a Magistrát města Prostějova nemohl být podjatý z důvodu jejího zastupování Ing. arch. Z. Příslušným soudem pak má být Krajský soud v Brně, nezákonnou delegací jim bylo odepřeno právo na zákonného soudce;
 - stavební úřad i žalovaný odepřeli žalobcům procesní práva související s možností vyjádření se k úplným podkladům pro rozhodnutí podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř.“). Žalobci po vydání napadeného rozhodnutí zjistili, že stavební úřad po uplynutí lhůty k vyjádření založil do spisu listinu obsahující přepočty podlahových ploch, v níž je hodnoceno splnění podmínek pro změnu užívání stavby. S touto listinou žalobci před vydáním rozhodnutí nebyli seznámeni, přestože se jedná o podklad, ze kterého stavební úřad vycházel;
 - správní orgány vycházely z nesprávných a nepřezkoumatelných měření a výpočtů užitných podlahových ploch, čímž dospěly k nesprávným výsledkům. Přepočet podlahové plochy neodpovídal skutečnému stavu. Do podlahové plochy nebyl započten prostor s minimální výškou 1,2 m pod vikýři, čímž byla neoprávněně snížena obytná plocha o 4,35 m². Žalobci k odvolání doložili, že podlahová plocha bytu je prokazatelně vyšší než 50 % celkové plochy domu. Stavební úřad ve stanovisku k odvolání uvedl, že podlahová plocha pod vikýři činí 2,2 m². Žalobci namítají, že vikýře mají tvar výseče válce, výpočet plochy pod tímto tvarem při nezbytnosti zohlednění plochy do výšky 1,2 m nad podlahou není jednoduchou matematickou úlohou, nelze ji změřit pravítkem na projektové dokumentaci, když ve věci rozhoduje každá setina m². Žalovaný námitku odbyl jednou větou a nezohlednil nepřesnost vstupních údajů pro výpočty ani výpočet jako takový;
 - žalobci nechali spočítat z okótované projektové dokumentace podlahovou plochu Bc. D. Z., který zanesl všechny kóty, vikýře a zkosený strop do počítačového programu, přičemž mu vyšly odlišné závěry a přesnější výsledky než stavebnímu úřadu, který zřejmě pomocí pravítka měřil z listinné dokumentace, což se lze vzhledem k absenci přezkoumatelného postupu jen domnívat. Dle Bc. Z. je celková plocha domu 257,1 m², plocha prodejny a WC v 1. NP je 123,85 m² a plocha 2. NP včetně zádveří, skladu a technické místnosti 133,25 m². Poměr plochy pro podnikatelské účely vůči ploše bydlení je 48,2 % ku 51,8 %. Žalobci navrhli k důkazu odborné vyjádření Bc. Z., jeho výslech, půdorysy 1. NP a 2. NP

se schématickým řezem a znalecký posudek na výpočet podlahové plochy z projektové dokumentace, pokud by soud nepovažoval vyjádření za dostatečné;

- byl nesprávně určen okruh účastníků. Správní orgány konstatovaly přímé dotčení tvrzených účastníků, aniž je dostatečně odůvodnily. Správní orgány pro svůj závěr o okruhu účastníků neshromáždily žádné podklady jako oporu pro jejich závěry, vybočily z mezí správního uvážení a zneužily jej pro ochranu šikanózního výkonu práva ze strany Ing. arch. J. Z. Správní orgán musí zkoumat a upřesňovat okruh účastníků v průběhu řízení. Vyjde-li najevo, že není účastníkem někdo, kdo za něj byl považován, vydá o tom správní orgán rozhodnutí. Tomu správní orgány nedostály a zatížily tak řízení vadou, která měla vliv na výsledek řízení.

4. **Žalovaný** navrhl žalobu zamítnout a odkázal na napadené rozhodnutí s tím, že žalobní námítky jsou stejné jako odvolací a žalobci na jejich vypořádání nijak nereagovali. Ohledně výpočtu podlahové plochy pod vikýři odkázal na str. 8-9. Uvedl, že vysvětlil, proč je povinen počítat podlahovou plochu z ověřené projektové dokumentace a nikoli ze zaměření skutečného provedení stavby z listopadu 2024. Ohledně možnosti seznámit se s podklady odkázal na str. 10 napadeného rozhodnutí s tím, že šlo o pracovní dokument a všechny údaje byly obsaženy ve správním spise, nejednalo se o skutečnosti nebo listiny, které by byly nové nebo nebyly ve spise. Na dokumentu uvedené skutečnosti byly obsaženy ve spise a byly pouze shrnuty oprávněnou úřední osobou pro jednodušší práci s výpočty podlahových ploch. Na str. 10-11 se žalovaný zabýval námitkou týkající se okruhu účastníků, kde odůvodnil své úvahy, dle kterých byl okruh účastníků vymezen správně.
5. **Osoba zúčastnění na řízení** podanou žalobu považovala za nedůvodnou a souhlasila s vyjádřením žalovaného. Žádost žalobců měla za účelovou, jelikož 2. NP má nadále sloužit jako pracoviště administrativy společnosti K. S. s. r. o. Účelovost dovozuje z toho, že úpravy jsou kosmetické a rodinný dům by v mnoha ohledech nesplňoval parametry stanovené pro rodinné bydlení. Plocha patra v podkroví, které má u mansardové střechy omezenou užitnou plochu, tvoří ani 50 % celkové podlahové plochy objektu. Zrušením toalet v podkroví a jejich údajnou *konverzí* na WC a koupelnu RD by zaměstnanci a zákazníci prodejny neměli po změně potřebné hygienické zázemí. Kuchyně je ve skutečnosti nově přidané číslo místnosti k mikro čajové kuchyni pro zaměstnance, nesplňuje normativní požadavky na kuchyň dle ČSN 73 4301. Podle projektové dokumentace má být ve 2. NP 5 obytných místností. Takový byt musí mít nejméně dvě umyvadla v rozdílných prostorách. V záměru je umyvadlo jedno, do koupelny druhé nelze umístit. Takový byt musí být též dvě záchodové mísy, záměr obsahuje jen jednu. Největší místnost označená 2.06 nemá žádný okenní otvor a nesplňuje zákonné podmínky na oslunění a denní osvětlení. Na dvoře není potřebných 14 parkovacích míst (potvrzeno sdělením stavebního úřadu ze dne 11. 12. 2024). Při posuzování žádosti o změnu způsobu užívání by měly být parkovací kapacity opětovně posouzeny, výsledek by pro žalobce musel být negativní. Dále namítala rozpor s územním plánem. Stavba svým charakterem neodpovídá regulativům Územního plánu Prostějova, není zachován regulativ bodu 3.3.4.c). Upozornila na nesoulad budovy s typickou hanáckou zástavbou. Zdůrazňuje, že změna způsobu užívání stavby musí být posuzována z hlediska souladu s územním plánem, jedná se o změnu, která by měla dopad na okolí, v areálu nikdy předtím žádné bydlení nebylo.
6. **Osoba zúčastněná na řízení** se dále vyjádřila k digitálnímu posouzení podlahových ploch. Záměr nesplňuje nejméně 50 % podlahové plochy stavby určené k bydlení. Žalobci nesprávně započítávají některé místnosti z přízemí do ploch pro bydlení, ačkoli funkčně

souvisejí s prodejnou. K prokázání skutečného rozsahu ploch osoba zúčastněná vytvořila digitální model stavby v odborném softwaru, jehož výsledky potvrzují nepřevažující podlahovou plochu pro bydlení. Upozornila na existenci sdílených ploch, které nelze přiřadit k bydlení. Žalobci účelově mění funkční využití místností a uměle navyšují plochu k bydlení. Osoba zúčastněná na řízení rovněž zpochybňuje dodržení hygienických a provozních požadavků. Chybělo by zcela i administrativní zázemí firmy. Žalobci chtějí vytvořit fiktivní rodinný dům, aby pak legalizovali nepovolené stavby areálu.

7. K vyjádření Bc. Z. uvedla, že obsahuje nesrovnalosti mezi textovou a grafickou částí (zejm. u výměry prodejny). I tak však plocha prodejny přesahuje 50 % celkové plochy. Výpočet plochy má řadu chyb, je chybně vypočtena podlahová plocha v místě vikýřů, kdy je započítán tvar neodpovídající skutečnému tvaru. Jako plochu pro bydlení nelze započíst nepřístupný prostor nad mezipodestou, nesprávně je započtena plocha schodiště [§ 2 odst. 3 písm. c) vyhlášky č. 163/2025 Sb.]. Schodiště navíc náleží přízemí, tj. části sloužící prodejně. Žalobci zdůrazňují pouze vikýře ve 2. NP, zamlčují existenci výklenků v přízemí, které zvyšují plochu prodejny. Skutečná realizace fasády byla provedena v rozporu s projektovou dokumentací a jedná se o nezákonnou stavební úpravu. Zádveří (místnost 1.03) je společné pro prodejnu i původní administrativu a slouží rovněž přístupu k technické místnosti prodejny, což vyplývá i z § 42 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Vzhledem k chybám a rozporům jsou závěry odborného vyjádření nevyužitelné. K prokázání svých tvrzení osoba zúčastněná na řízení navrhla řadu důkazů.

B. Posouzení věci krajským soudem

8. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. V souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. soud ve věci rozhodl bez jednání, neboť rozhodoval na základě listin, s nimiž byli všichni zúčastnění seznámeni a měli možnost se k nim vyjádřit a všichni zúčastnění rovněž s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasili.
9. Podle § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., platí, že stavbou pro bydlení je *rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*.
10. Žalovaný v napadeném rozhodnutí ve shodě se stavebním úřadem dospěl k závěru, že podlahová plocha místností, které měly být užívány jako byt, nepřevažovala nad podlahovou plochou ostatních místností. Správní orgány se přitom nezabývaly, zda veškerá plocha místností, které měly sloužit jako byt, odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení ve smyslu citovaného ustanovení (k tomuto pojmu srov. např. rozsudek zdejšího soudu ze dne 4. 12. 2024, č. j. 60 A 52/2022-54, odst. 14 a judikaturu tam uvedenou). Jinak řečeno se správní orgány nezabývaly tím, zda vůbec veškerá plocha navrženého bytu je z hlediska § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. započitatelná. Krajský soud není oprávněn nahradit důvody napadeného rozhodnutí. Proto se nemůže zabývat námitkami osoby zúčastněné na řízení, které se týkají toho, že zdaleka ne všechny započtené plochy navrženého bytu vůbec splňují požadavky na trvalé rodinné bydlení. Krajský soud se proto

bude napadeným rozhodnutím zabývat z hlediska důvodů, na kterých bylo vystavěno. Předně se však vyjádří k procesním námitkám.

K namítané nezákonnosti delegace řízení

11. Podle § 131 odst. 4 s. ř. nadřízený správní orgán usnesením pověří k projednání a rozhodnutí věci jiný věcně příslušný podřízený správní orgán ve svém správním obvodu, jestliže podřízený správní orgán není z důvodu vyloučení všech úředních osob (§ 14) tohoto orgánu nebo členů orgánu, který rozhoduje ve sboru (dále jen "kolegiální orgán"), způsobilý věc projednat a rozhodnout; v tomto případě nadřízený správní orgán pověří správní orgán, jehož správní obvod sousedí se správním obvodem nezpůsobilého správního orgánu.
12. Stavební úřad byl usnesením žalovaného ze dne 9. 8. 2024, č. j. KUOK 94975/2024 pověřen podle § 131 odst. 4 s. ř. k projednání oznámené změny v užívání stavby ze dne 6. 6. 2024, kterou podali žalobci. Žalovaný své rozhodnutí odůvodnil tím, že účastníci řízení bude zúčastněná osoba, kterou zastupuje Ing. arch. J. Z., který vedoucího odboru stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova veřejně kritizuje, tato kritika je ve městě Prostějov všeobecně známa a může vzbuzovat podezření na jeho podjatost. Z důvodu možné podjatosti byla vyloučena též oprávněná úřední osoba a Magistrát města Prostějova tak sdělil žalovanému nemožnost určit jinou oprávněnou úřední osobu. S tím se žalovaný ztotožnil a postupoval dle citovaného ustanovení.
13. Krajský soud uvádí, že neshledal důvod se namítanou procesní vadou podrobněji zabývat, neboť podle ustálené judikatury platí, že každá zjištěná vada správního řízení nemusí automaticky vést ke zrušení napadeného správního rozhodnutí, neboť je v kontextu § 65 odst. 1 s. ř. s. vždy třeba zkoumat, zda mohl být v důsledku porušení procesních předpisů žalobce zkrácen na svých (hmotných) právech a zda tak mohla mít vada vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
14. Otázka důsledků rozhodnutí věci místně nepříslušným správním orgánem byla opakovaně řešena judikaturou NSS. Zmínit lze např. rozsudek ze dne 24. 6. 2008, č. j. 2 Afs 159/2006-138, ze kterého vyplývá, že takové pochybení nezasáhne do veřejných subjektivních práv adresáta tohoto aktu, neboť pro jeho právní sféru není podstatné, zda bylo rozhodnutí vydáno místně příslušným orgánem či nikoli. Rozdělení věcně příslušných správních orgánů k rozhodování podle místní příslušnosti má podle NSS za cíl přiměřeně rozložit určitou agendu mezi více správních orgánů podle určitého územního klíče a zejména zpřístupnit správní orgán účastníkům příslušných správních řízení, tedy zajistit rychlost a hospodárnost řízení. V rozsudku ze dne 4. 6. 2009, č. j. 9 As 72/2008-69 pak NSS uvedl, že *pochybení prvostupňového správního orgánu spočívající v tom, že ve věci rozhodoval místně nepříslušný správní orgán, je vadou, resp. podstatným porušením ustanovení o řízení před správním orgánem. To však ještě bez dalšího neznamená, že se jedná o takovou procesní vadu, která mohla mít ve smyslu ust. § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé, a pro niž měl tedy krajský soud žalobou napadené rozhodnutí zrušit. Tomuto závěru totiž musí vždy předcházet úvaha krajského soudu ve smyslu ust. § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s., tj. zda takové podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem mohlo mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.* Shodně pak uvažoval NSS i v rozsudku ze dne 17. 12. 2024, č. j. 9 As 184/2024-163, č. 4660/2025 Sb. NSS, odst. 75 a násl.
15. V duchu citované judikatury, s jejímž závěry se ztotožňuje, se proto krajský soud zabýval možným vlivem případného nedostatku místní příslušnosti stavebního úřadu na zákonnost napadeného rozhodnutí a dospěl k závěru, že v projednávané věci by delegace věci bez

splnění podmínek § 131 odst. 4 s. ř. nemohla bez dalšího, tj. bez přistoupení jiné závažné okolnosti způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí. Takovou okolnost soud neshledal. Skutečnost, že delegace měla v konečném důsledku vliv na místní příslušnost soudu ve správním soudnictví také není důvodem, pro který by vůbec mohla mít delegace vliv na práva žalobců, resp. vliv na zákonnost rozhodnutí. Podstatou práva na zákonného soudce je právo účastníka řízení, aby v jeho věci rozhodoval soudce určený na základě předem jasně stanovených pravidel. K porušení tohoto práva nemohlo dojít úkonem správního orgánu ve správním řízení. Institut zákonného soudce je totiž věcí řízení soudního. Z povahy věci ani případné porušení práva na zákonného soudce nemůže mít vliv na zákonnost rozhodnutí vydaného ve správním řízení, které soudnímu řízení předcházelo. Námitka není důvodná.

K námitce porušení § 36 odst. 3 s. ř.

16. Žalobci v žalobě tvrdili, že byli zkráceni na procesním právu upřením možnosti seznámit se s podkladem, vyjádřit se k němu, oponovat mu a zpochybnit jeho obsah.
17. Podle § 36 odst. 3 věta první s. ř. platí, že *nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí; to se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal.*
18. Krajský soud zjistil, že se ve správním spise nachází nedatovaná a neočíslovaná listina s nápisem *podlahové plochy*, na které je připevněn lístek s nápisem *pracovní podklady*. Listina zcela zřejmě obsahuje ručně psané výpočty ploch prodejny v 1. NP a bytu 2. NP + 1. NP a je k ní navíc připojen dokument zobrazující řez stavbou. Žalovaný na str. 10 napadeného rozhodnutí uvedl, že zjistil, že po nahlížení žalobkyně b) do spisu se v něm objevil nový list papíru s výpočty podlahových ploch a sám stavební úřad uznal, že byl dokument založen až po nahlížení. Byť tedy ze správního spisu není zřejmé, ze kterého data listina je a kdy byla do spisu založena, krajský soud má vzhledem ke shodným tvrzením účastníků za to, že byla založena po vydání výzvy k seznámení s podklady rozhodnutí ze dne 22. 10. 2024, č. j. SMOL/462924/2024/OS/SUI/Mie a po nahlížení žalobkyně b) do spisu dne 30. 10. 2024.
19. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí s totožnou námitkou vypořádal na str. 10 napadeného rozhodnutí, kde uvedl, že uvedená listina sloužila toliko jako pracovní podklad, který obsahoval údaje ze spisu vyplývající. Sloužil oprávněné úřední osobě pro lepší orientaci ohledně podlahových ploch. Jedná se o výsledek hodnocení podkladů. S odkazem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2007, č. j. 62 Ca 1/2007-153, č. 2077/2010 Sb. NSS uvedl, že není povinností správního orgánu seznamovat účastníka se závěry, ke kterým v rozhodnutí dospěje.
20. Krajský soud s názorem žalovaného souhlasí. Z ustálené judikatury NSS vyplývá, že není povinností správního orgánu na základě § 36 odst. 3 s. ř. seznamovat před skončením správního řízení účastníky řízení se závěry, k nimž hodlá teprve ve svém rozhodnutí dospět (na rozdíl od daňového řízení). Vedle rozsudku zmíněného žalovaným lze odkázat např. na rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2024, č. j. 2 As 365/2023-57, odst. 41.
21. Listina nazvaná *podlahové plochy* obsahuje údaje z projektové dokumentace, která je součástí spisu a která zároveň byla stěžejním podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Stavební úřad v rámci zmíněné listiny přepočítal podlahové plochy jednotlivých místností oproti tomu, jak byly výměry jednotlivých místností uvedeny v projektové dokumentaci. Tento postup ale není ničím jiným než hodnocením důkazů a jak vyplývá z výše uvedeného,

stavební úřad nebyl povinen seznámit účastníky se svými úvahami, kterými se při hodnocení podkladů řídil. Žalovaný správně uvedl, že pokud by se žalobci detailně sami zabývali jimi přeloženou projektovou dokumentací, mohli dospět ke stejným závěrům jako stavební úřad.

22. Krajský soud pro úplnost podotýká, že si je vědom toho, že k uvedené listině pracovních výpočtů byl připojen též řez stavbou. Ani tento podklad však nelze považovat za nový, ve spise byl již obsažen, a to jako příloha k e-mailovému sdělení statutárního města Prostějov ze dne 10. 9. 2024
23. Žalobci z jimi odkazovaného rozsudku NSS ze dne 7. 12. 2011, č. j. 9 As 63/2011-77 vytrhli z kontextu jednu větu, kterou nyní argumentují, a sice že by podklady rozhodnutí neměly být pro adresáta rozhodnutí překvapivé a zcela neznámé. Žádné neznámé ani překvapivé podklady však stavební úřad nepoužil. Se všemi užitými podklady byli žalobci seznámeni a jak již soud uvedl výše, s jejich hodnocením nebyl povinen stavební úřad žalobce seznámit. Námitka není důvodná.

K námitce týkající se okruhu účastníků

24. Krajský soud ze správního spisu zjistil, že správní orgány označily (vedle žalobců jako žadatelů) další účastníky řízení – M. Z., T. H., V. R. a statutární město Prostějov. Žalobci v odvolání namítali, že správní orgán I. stupně pochybil při stanovení okruhu účastníků a nesplnil svoji povinnost odůvodnit úvahu o účastenství účastníků.
25. Žalovaný v napadeném rozhodnutí na str. 10 a 11 zdůraznil, že k tomu, aby dotčená osoba byla účastníkem řízení, postačí, že je možné její přímé dotčení rozhodnutím, přičemž není podstatné, zda k dotčení skutečně dojde. Shledal za nesporné, že vlastníci sousedních nemovitostí mohou být rozhodnutím přímo dotčeni. Pokud by žádosti bylo vyhověno a z administrativní budovy by se stal rodinný dům, mělo by to vliv na sousední pozemky a jejich vlastníky, ti mohou být přímo dotčeni dopravou, hlukem, prachem. Rozhodnutí může mít vliv též na jejich pohodu bydlení. Měl za nesporné, že se souseda dotkne, zda je na vedlejším pozemku rodinný dům či obchod. Detailněji pak s odkazem na literaturu a judikaturu popsal, co se rozumí pohodou bydlení.
26. K námitce krajský soud uvádí, že ve správním soudnictví poskytují soudy ochranu veřejným subjektivním právům osob (srov. § 2 s. ř. s.). Žalobci musí tvrdit a prokázat, jak se jich namítaný nesprávný postup správního orgánu konkrétně dotkl na jejich právech. Podstata žalobní legitimace pro podání žaloby proti správnímu rozhodnutí v souladu s § 65 odst. 1 s. ř. s. tkví v tvrzení žalobce, že *byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti*. Současně v souladu s dispoziční zásadou a vymezením náležitostí podané žaloby (§ 71 s. ř. s.) je nutné, aby onen zásah do práv (přímé zkrácení) žalobce v žalobě zcela konkrétně tvrdil, přičemž soud jej za žalobce nemůže domýšlet.
27. Žalobci v souvislosti s touto námitkou nijak nepopsali, jak byli stanovením okruhu účastníků dotčeni ve své právní sféře. Námitka již jen proto nemůže být důvodná. Krajský soud pro úplnost pouze stručně uvádí, že dotčení účastníků žalovaný toliko nekonstatoval, ale možnost jejich dotčení výslovně odůvodnil, přičemž žalobci jeho závěry nijak relevantně nezpochybnili.

K podlahové ploše stavby

28. Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvedl, že z § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb. plyne, že u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. Uvedl, že vycházel z ověřené projektové dokumentace, tj. půdorysů 1. a 2. NP a příčného řezu stavbou. Dospěl k závěru, že podlahová plocha prodejny včetně WC pro zákazníky v 1. NP je 128,95 m². Uvedl, že při svém hodnocení plochy počítal s podlahovou plochou místností, tj. plochou ohraničenou svislými zdmi místností a v prostorách se šikmými stropy (podkroví) se světlou výškou místností alespoň 1,2 m. Stavební úřad zjistil na ověřené projektové dokumentaci z r. 2003 chybu v podlahové ploše v místnosti 1.02 v 1. NP (rozdíl oproti výměře uvedené v tabulce *legenda místnosti* a ve výkresu). Stavební úřad vzhledem k nepřesnosti pak ověřoval poměrovým pravítkem plochy všech místností v 1. NP a podkroví. Následně uvedl konkrétní výměru podlahové plochy jednotlivých místností s přihlédnutím k § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Plocha prodejny dle něj byla 126,61 m² včetně WC pro zákazníky 2,34 m², což celkem činí 128,95 m². Plocha místnosti 1.02 měla činit 2,5 m², místnosti 1.03 4,07 m², m. č. 2.01 5,91 m², m. č. 2.02 a 2.02a celkem 15,16 m², m. č. 2.03 celkem 4,48 m², m. č. 2.04 celkem 2,54 m², m. č. 2.05 celkem 3,06 m², m. č. 2.06 29,27 m², m. č. 2.07 13,29 m², m. č. 2.08 15,56 m², m. č. 2.09 15,56 m², m. č. 2.10 17,27 m². Celkovou podlahovou plochu navrhovaného bytu tak vypočetl na 126,67 m².
29. Žalobci v odvolání mj. namítali, že přepočet podlahové plochy neodpovídá skutečnému stavu, jelikož z dodatečně doloženého podkladu je zřejmé, že správní orgán do podlahové plochy nezapočetl prostor s minimální výškou 1,2 m pod vikýři, čímž snížil obytnou plochu o 4,35 m². K odvolání doložili nákres půdorysu spolu s řezem (2. NP) z listopadu 2024, který detailněji znázorňuje prostory podlahové plochy pod vikýři a dle kterého je výměra této plochy 4,35 m².
30. Stavební úřad v rámci předání spisu s odvoláním žalovanému uvedl, že zjistil a ověřil, že podlahová plocha navrhovaného bytu nepřevládá nad podlahovou plochou komerčního prostoru a žádosti nemohl vyhovět. Ke stejnému závěru došel i v době po vydání svého rozhodnutí po upozornění stavebníků, že ve výpočtu absentuje podlahová plocha v místech pod vikýři. Uvedl, že k původně počítané ploše je i po přičtení plochy pod vikýři tj. $4 \times 2,2 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 2,2 \text{ m}^2$ (viz zákres ve výkrese 03 – půdorys 2. NP – původní stav) celková plocha bytu ($126,67 \text{ m}^2 + 2,2 \text{ m}^2 = 128,87 \text{ m}^2$) menší než podlahová plocha prodejny vč. WC pro zákazníky (128,95 m²).
31. Žalovaný v napadeném rozhodnutí na str. 6 uvedený závěr zopakoval. Na str. 8 uvedl, že stavební úřad pochybil, když do plochy navrhovaného bytu nezapočítal plochu pod vikýři, nicméně i po přičtení plochy pod vikýři (2,2 m²) je menší plocha bytu než plocha prodejny včetně WC pro zákazníky (128,95 m²). Dále uvedl, že stavební úřad vycházel z ověřené projektové dokumentace, tj. z právního stavu. Žalobci to zpochybnili a dokazovali, že podlahová plocha pod vikýři je celkem 4,35 m², na základě zaměření skutečného provedení stavby z listopadu 2024, tj. ze skutečného stavu, jímž zpochybňují stav právní. To může dle žalovaného naznačovat, že na objektu provedli nepovolené stavební úpravy, resp. nestavěli v souladu s projektovou dokumentací. Souhlasil se stavebním úřadem, že podlahová plocha pod vikýři je 2,2 m², jelikož výpočet ploch musí vycházet z ověřené projektové dokumentace a ne z nepovolených úprav, kterými byl prostor pod vikýři zvětšen. Nelze tak podle něj použít důkaz předložený žalobci.
32. Žalobci předně namítali, že žalovaný odbyl jejich námitku a nezohlednil nepřesnost vstupních údajů pro výpočty a způsob výpočtu jako takový. Tomu soud nepřisvědčuje.

Žalobci v odvolání jen stručně uvedli, že nebyla započítána plocha pod vikýři, čímž byla snížena obytná plocha o 4,35 m². K tomu bez jakéhokoliv komentáře připojili půdorys spolu s řezem (2. NP) z listopadu 2024. Není tedy pravdou, že by žalobci zpochybnili nepřesnost vstupních údajů pro výpočet. Nebyla-li taková námitka vznesena, nemohl na ni žalovaný reagovat. S předloženým důkazem se žalovaný vypořádal tak, že jej označil za irrelevantní, protože neodpovídá projektové dokumentaci. Proti tomuto způsobu vypořádání žádná konkrétní námitka nesměruje a soud není oprávněn za žalobce domýšlet jejich argumentaci. Proto se způsobem vypořádání zmíněného důkazu soud blíže zabývat nebude a toliko uvede, že mu přijde logický a odůvodněný.

33. Krajský soud nesouhlasí ani s tím, že by správní orgány vycházely z nepřezkoumatelných a nesprávných a měření a výpočtů. Správní orgány vycházely z ověřené projektové dokumentace a z hodnot naměřených poměrovým pravitkem. To sice může být metoda méně přesná, než výpočet podlahové plochy prostřednictvím počítačového programu, ale v řízení tento způsob výpočtu nebyl adekvátně zpochybněn. Proto lze říct, že správní orgány vycházely ze zjištěného stavu v rozsahu bez důvodných pochybností dle § 3 s. ř. Navíc, jak vyplývá z níže uvedeného, jejich skutkový závěr byl správný.
34. Žalobci k důkazu předložili listinu nazvanou *odborné vyjádření*. Z ní soud zjistil, že zpracovatel vyjádření pomocí počítačového programu vypočetl podlahovou plochu jednotlivých místností, přičemž zohlednil plochy pod vikýři a obecně plochy se světlou výškou nižší než 1,2 m. Z textové části listiny vyplývá, že celková plocha objektu činí 257,1 m², z čehož plocha prodejny a WC v 1. NP (tj. plocha neobytná) činí 123,85 m² a plocha 2. NP včetně zá dveří, skladu a technické místnosti v 1. NP (tj. plocha navrhovaného bytu) činí 133,25 m². Z toho dle zpracovatele vyplývá, že plocha bytu převažuje. Z grafické části listiny (*Půdorys 1. NP a 2. NP se schématickým řezem*) však vyplývá, že celková plocha objektu činí 258,2 m² (133,51 + 122,69). Plocha prodejny včetně WC v 1. NP přitom činí 129,45 m², plocha navrženého bytu činí 128,75 m².
35. Krajský soud nemá pochybnosti o správnosti výpočtu jednotlivých ploch, které jsou uvedeny u jednotlivých vyobrazených místností a dále v seznamu ve spodní části grafické části (jednotlivé výměry v textové i grafické části se shodují). Jejich součet odpovídá ploše 258,2 m². S tím je ve zjevném rozporu závěr obsažený v textové části vyjádření, kdy výměry zde uvedené nemají oporu v jiných částech vyjádření. Krajskému soudu není zřejmé, zda jde o pouhou chybu v psaní či jen těžko uvěřitelnou chybu v triviální matematice od člověka, který dle tvrzení žalobců zpracovává výkresy pro projektanta, každopádně předmětná listina dle názoru soudu plně podporuje závěr správních orgánů o tom, že podlahová plocha navrženého bytu v objektu nepřevažuje. Navíc tento závěr odpovídá také důkazu předloženému osobou zúčastněnou na řízení.
36. Osoba zúčastněná na řízení k důkazu navrhla vlastní měření provedené pomocí počítačového programu, kdy rovněž zohlednila pouze prostory s minimální světlou výškou 1,2 m a prostory pod vikýři v 2. NP (osoba zúčastněná namítala, že k prodejně se mají započítat také nepovolené výklenky v prodejně, avšak správní orgány takto nepostupovaly, proto to nezohlední ani soud a nebude s těmito výklenky kalkulovat; dále namítala, že plochu schodiště a zá dveří nelze započítat do plochy bytu, avšak i ohledně nich správní orgány námitku nevyslyšely a do plochy bytu je započítaly, proto tak učiní i soud). Z této listiny vyplývá, že celková plocha objektu činí 257,3 m², přičemž plocha prodejny a WC v 1. NP činí 129,45 m². Plocha navrženého bytu činí 127,85 m². Jedná se tedy o prakticky stejné hodnoty, jaké zjistil žalovaný i osoba zpracovávající odborné vyjádření žalobcům. I z důkazu

předloženého osobou zúčastněnou tedy plyne, že podlahová plocha navrhovaného bytu nepřevažuje.

37. Krajský soud proto uzavírá, že bylo jednoznačně prokázáno, že podlahová plocha navrženého bytu v rámci celého objektu nepřevažuje a není tak splněna základní podmínka dle § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Skutkový závěr správních orgánů je správný.
38. S ohledem na to krajský soud nepovažoval za nutné provádět další žalobci navržené důkazy. Soudu není zřejmé, co konkrétně by mělo být prokázáno výsledkem zpracovatele odborného vyjádření žalobců Bc. Z. Odborné vyjádření je (na rozdíl např. od znaleckého posudku) listinným důkazem a výsledek jeho zpracovatele se neprovádí (shodně též KÜHN, Z., KOCOUREK, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, str. 433). Soud ani nemá pochybnost o správnosti odborných měření obsažených v tomto odborném vyjádření. To se ostatně prakticky shoduje s měřením provedeným správními orgány a osobou zúčastněnou. Bylo by proto naprosto nadbytečné zpracovávat znalecký posudek. Pro nadbytečnost soud neprovedl ani další důkazy navržené osobou zúčastněnou na řízení.

C. Závěr a náhrada nákladů řízení

39. Vzhledem k výše uvedenému krajský soud podle § 78 odst. 7 s. ř. s. žalobu zamítl.
40. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobci v řízení úspěšní nebyli a žalovanému nad rámec jeho úřední činnosti žádné náklady nevznikly, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.
41. O náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. (ve znění účinném do 31. 12. 2025 v souladu s přechodnými ustanoveními čl. XI. odst. 2 zákona č. 314/2025 Sb.). Náhradu nákladů řízení osobě zúčastněné nepřiznal, protože jí neuložil žádnou povinnost, při jejímž plnění by jí náklady vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Olomouc 15. dubna 2026

JUDr. Michal Jantoš v. r.
předseda senátu