

Krajský úřad Zlínského kraje  
Odbor dopravy a silničního hospodářství, Oddělení silničního hospodářství  
třída Tomáše Bati 21  
761 90 Zlín

sp.zn.: KUSP 92351/2025 DOP/AK

K rukám Mgr. Anetty Kročilové, referentky oddělení silničního hospodářství

Ve Zlíně dne 28.11.2025

Stavebník: MYNARIK ESTATES s.r.o.  
IČO: 17861411  
se sídlem Nová cesta 421, Štípa, 763 14 Zlín

v zastoupení Ing. Zdeněk Luňák, IČO: 63394537, se sídlem Dolečky I 535, Štípa, 763 14 Zlín 12

Věc: Vyjádření stavebníka k odvolání Ing. Martiny Lukešové ze dne 30. 9. 2025 proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení, ze dne 9. 1. 2025, č.j. MMZL 002511/2025, o schválení stavebního záměru na stavbu „Novostavba ZTV pro RD lokalita Dolečky III, SO 101 – komunikace“

Bez příloh

#### I.

1. Stavebník se seznámil s odvoláním Ing. Martiny Lukešové (dále jen „Odvolatelka“) ze dne 30. 9. 2025 (dále jen „Odvolání“) proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení (dále jen „Stavební úřad“), ze dne 9. 1. 2025, č.j. MMZL 002511/2025, o schválení stavebního záměru na stavbu „Novostavba ZTV pro RD lokalita Dolečky III, SO 101 – komunikace“ (dále jen „Rozhodnutí“).
2. Aniž by byl stavebník nadepsaným správním orgánem vyzván k vyjádření se k Odvolání, stavebník považuje za nezbytné tak učinit a níže uvádí rozhodné skutečnosti.

#### II.

##### Opožděnost Odvolání

3. Stavebník má Odvolání za nedůvodné a opožděné. Stavebník tvrdí, že stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení dle § 94k, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stav. zák.“) a při zvolení postupu pro doručování písemností veřejnou vyhláškou dle § 25 ve spojení s § 144 spr. řádu postupoval v souladu s právními předpisy, a svůj postup v Rozhodnutí dostatečně odůvodnil.
4. Dle § 25 odst. 1 spr. řádu „Osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, jakož i osobám, které nejsou známy, a v dalších případech, které stanoví zákon, se doručuje veřejnou vyhláškou.“
5. Dle § 144 odst. 1 spr. řádu „Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky.“

## Počet účastníků

6. Okruh účastníků řízení určuje stavební úřad, a to nejen na začátku řízení, ale v celém jeho průběhu. Úprava okruhu účastníků řízení v průběhu řízení souvisí s otázkou možného přímého dotčení práv až vydaným společným povolením, tak jak to vyplývá z § 94k písm. e) stav. zák.
7. Dle § 94k písm. e) stav. zák. „účastníkem společného územního a stavebního řízení je (...) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.“
8. Dle § 94l odst. 3 stav. zák.: „V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání společného povolení účastníci řízení podle § 94k písm. e) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.“ Stavební úřad tímto způsobem osoby, kterým bylo založeno účastenství dle § 94k písm. e) stav. zák., a doručováno veřejnou vyhláškou, jednoznačně identifikoval. Tento postup je rovněž v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu ČR.
9. Stavebník akcentuje, že do celkového počtu účastníků se započítávají všichni účastníci podle § 94k stav. zák. bez rozdílu. Ze žádného ustanovení zákona opak nevyplyvá. Odvolatelka se mylí, pokud se domnívá, že tento počet platí výlučně pro účastníky dle § 94k písm. e) stav. zák.
10. Dle § 94k stav. zák. „Účastníkem společného územního a stavebního řízení je
  - a) stavebník,
  - b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
  - c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
  - d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
  - e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.“
11. Nelze mít pochybnosti o tom, že účastníků v daném řízení bylo více než 30, když tato skutečnost bez dalšího opravňovala stavební úřad k postupu v podobě doručování veřejnou vyhláškou dle § 25 ve spojení s § 144 spr. řádu. Počet účastníků přesahující počet 30 ostatně přímo vyplývá i ze samotného Odvolání Odvolatelky (str. 2 – 3), kde je uveden seznam stavebním úřadem v Rozhodnutí označených dotčených pozemků, kterými byli v souladu s § 94l odst. 3 stav. zák. identifikováni účastníci řízení dle § 94k písm. e) stav. zák., které Odvolatelka vyjmenovává, a ze kterého jednoznačně vyplývá, že již jen počet účastníků dle § 94k písm. e) stav. zák. činil **28 účastníků**.
12. Dále byli účastníky řízení účastníci určení dle § 94k písm. a) až d) stav. zák., kterých **bylo celkem 18** (k tomu viz str. 17 Rozhodnutí). Přestože mezi těmito účastníky byli účastníci, kteří zároveň splňovali podmínky pro účastenství podle § 94k písm. e) stav. zák. i podle 94k písm. a) až d) stav. zák., a v zásadě tak byli za účastníky označeni 2x, tak i bez této „duplicity“ bylo mezi účastníky určenými dle ustanovení § 94k písm. a) až d) stav. zák. dalších **8 účastníků**, kteří měli účastenství v řízení založeno výlučně na základě ustanovení § 94k písm. a) až d) stav. zák. (MYNARIK ESTATES s.r.o., EG.D, a.s., Lesy České republiky s.p., CETIN a.s., GasNet Služby, s.r.o., Vodárna Zlín a.s., Lukáš Krajča, Povodí Moravy, s.p.).
13. Celkový počet účastníků tak činil nejméně 36 účastníků. Srov. viz tvrzení Odvolatelky na str. 1 Odvolání, ze kterého se podává (i když ne zcela správně), že celkový počet účastníků činil 35. Sama Odvolatelka tedy dospěla k tomu, že počet účastníků řízení přesáhl počet 30, který je hraniční pro doručování veřejnou vyhláškou (k tomu § 144 odst. 1 spr. řádu).

14. O skutečnosti, že stavební úřad postupoval při doručování účastníkům, jejichž účastenství bylo založeno dle § 94k písm. e) stav. zák., veřejnou vyhláškou, správně a v souladu s právními předpisy, tak nelze mít žádných pochybností.
15. Tvzení Odvolatelky o „zájmech“ jednotlivých nejméně 36 předmětných účastníků řízení, popř. tvrzení o „různosti jejich zájmů“ je přitom jednak spekulativní, neprokázané, a jednak stavební úřad ze své pozice ani nemohl jakýkoliv soukromoprávní konkrétní zájem jednotlivých účastníků předjímat či posuzovat.
16. Stavební úřad není ze své pozice správního orgánu oprávněn ani povinen zkoumat soukromoprávní zájmy či vzájemné vztahy jednotlivých osob, soukromoprávní důvody nabytí vlastnického práva, natož, zda některý účastník je či není příbuzným jiného účastníka nebo jaký má ten který účastník vztah k jinému účastníku. Ve smyslu § 2 odst. 2 spr. řádu může stavební úřad uplatňovat „svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.“
17. Skutečnost, které se Odvolatelka v rámci svého Odvolání domáhá, v podobě hodnocení soukromoprávních vztahů mezi jednotlivými účastníky řízení ze strany stavebního úřadu, při správní úvaze o přistoupení k doručování veřejnou vyhláškou, přesahuje pravomoc a kompetence stavebního úřadu.
18. Z hlediska doručování veřejnou vyhláškou je ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 ve spojení s § 144 odst. 1 spr. řádu rozhodný toliko počet účastníků, nikoliv jejich soukromoprávní, obchodní, rodinný či jakýkoliv jiný vztah.
19. Za právně zcela irrelevantní tak nutno označit tvrzení Odvolatelky o tom, že např.:
- za jednoho účastníka by měl být považován účastník EG.D, s.r.o. (vlastník pozemku p.č. 1444/208, k.ú. Štípa) a účastník EG.D, a.s. (správce sítí);
  - Ing. Zdeněk Luňák by měl být považován za jednoho účastníka se stavebníkem, kterého v tomto řízení zastupuje, když Odvolatelka přitom navíc účelově pomíjí, že vlastníkem pozemku p.č. 1444/157, k.ú. Štípa, a tedy účastníkem řízení dle § 94k, písm. e) stav. zák. není Ing. Zdeněk Luňák, ale Ing. Marek Luňák;
  - za jednoho účastníka řízení by měla být považována fyzická osoba (jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být Rozhodnutím dotčeno), výkonává-li volenou a zároveň pouze dočasnou funkci statutárního orgánu právnické osoby (zároveň jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být Rozhodnutím dotčeno); či dokonce, že
  - za jednoho účastníka by měly být považovány všechny fyzické osoby, které jsou spolu v rodinném či příbuzenském vztahu, apod.
20. Takový výklad zákona stran otázky účastenství podávaný Odvolatelkou by byl zcela zjevně v rozporu s jeho smyslem a účelem.
21. Tvzení Odvolatelky neobstojí, zkrátka a dobře nedává žádného logického smyslu, a lze jej označit za zcela účelové, vedené toliko s cílem, na úkor stavebníka, který jedná v dobré víře v zákonnost a správnost Rozhodnutí, „zahladit“ zmeškání odvolací lhůty, která Odvolatelce již marně uplynula.
22. Neobstojí ani spekulace Odvolatelky o tom, zda měla být účastníkem řízení Hajdová Eva (vlastník pozemku p.č. 1444/100, k.ú. Štípa) či EG.D, s.r.o. (vlastník pozemku p.č. 1444/208, k.ú. Štípa) či

Galatíková Petra a Gula Vojtěch (spoluvlastníci pozemku p.č. 1438/3, k.ú. Štípa), o nichž Odvolatelka tvrdí, že do jejich práv a povinností stavební záměr údajně nezasahuje, a pomíjí přitom, že tito účastníci jsou vlastníky pozemků, které mezně sousedí se stavebním záměrem, a jejich účastenství dle § 94k, písm. e) stav. zák. je tak založeno na základě stejného důvodu jako účastenství samotné Odvolatelky, u které je účastenství odvozeno od spoluvlastnictví pozemků p.č. 1434/2, 1434/6, k.ú. Štípa, které rovněž mezně sousedí se stavebním záměrem, jehož posouzení bylo předmětem Rozhodnutí. Odvolatelka tak svým tvrzením popírá účastenství své.

23. Jde-li o tvrzení Odvolatelky o domnělém účelovém navýšení počtu účastníků až v průběhu řízení, kdy mělo dojít k převodům majetku u pozemku p.č. 1444/186 v k.ú. Štípa, tak stavebník je nucen zopakovat výše uvedené, tj. že stavební úřad není oprávněn ani povinen při zjišťování okruhu účastníků jakkoli posuzovat soukromoprávní smlouvy a s tím spojené ekonomické důvody převodu vlastnických práv na dotčených pozemcích či jakékoliv soukromoprávní vztahy mezi jednotlivými smluvními stranami ať již před zahájením řízení nebo v jeho průběhu. Takový postup by přesahoval meze jeho pravomocí. Zápis vlastnického práva ve veřejném rejstříku, zde v katastru nemovitostí, je pro stavební úřad závazný (jedná se o tzv. princip veřejné víry v katastr). Stavební úřad vychází při zjišťování okruhu účastníků řízení z údajů v katastru nemovitostí a nemůže je sám od sebe přezkoumávat, dokud není prokázán opak nebo dokud o případném sporu nerozhodne soud. Taková situace zde nenastala.
24. Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem se neuplatní ustanovení § 84 odst. 1 spr. řádu, kterého se Odvolatelka dovolává z jí tvrzeného (i když nesprávně) důvodu, že jí nebylo Rozhodnutí stavebním úřadem oznámeno. Rozhodnutí Odvolatelce bylo řádně oznámeno (stejně jako všem ostatním účastníkům řízení ve smyslu 94k písm. e) stav. zák., jejichž práva mohla být záměrem dotčena), a to veřejnou vyhláškou, když tomuto postupu stavebního úřadu nelze ničeho vytknout.
25. Stavební úřad postupoval v souladu s právními předpisy, řízení proběhlo v souladu s právními předpisy, není zatíženo vadou, a nedošlo k porušení práv Odvolatelky jako účastníka řízení.
26. Úřední deska stavebního úřadu je ve smyslu § 26 odst. 1 spr. řádu veřejně přístupná, a její obsah současně zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Odvolatelka tak měla možnost se s Rozhodnutím seznámit, ale neseznámila se. Lhůta k odvolání ji tak marně uplynula.

#### Dobrá víra stavebníka

27. Skutečnost, že se Odvolatelka s Rozhodnutím neseznámila, nemůže být jakkoli přikládána k tíži stavebníka, který jednal a nadále jedná v dobré víře ve správnost a zákonnost stavebním úřadem vydaného a již 10 měsíců pravomocného Rozhodnutí.
28. Při posouzení včasnosti odvolání Odvolatelky je tedy nezbytné přihlédnout k dobré víře stavebníka ve správnost a zákonnost Rozhodnutí. Stavebník zdůrazňuje, že okruh účastníků řízení ani způsob doručování písemností v řízení nemůže jakkoli ovlivnit, neboť tyto skutečnosti jsou ve výlučné správní diskreci stavebního úřadu. O správnosti Rozhodnutí stavebník neměl důvod pochybovat.
29. Stavebník uvádí, že je nutno k této věci přistupovat dle elementární zásady správního řízení vyjádřené v ustanovení § 2 odst. 3 spr. řádu, dle které: „Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.“
30. Stavebník jednajíc v dobré víře ve správnost, zákonnost a pravomocnost Rozhodnutí již několik měsíců v souladu s pravomocným Rozhodnutím provádí realizaci řádně povoleného stavebního záměru.

## Škoda

31. Stavebník zdůrazňuje, že realizace Rozhodnutím pravomocně povoleného záměru představuje investici ve výši cca 15 mil. Kč. V návaznosti na Rozhodnutí má uzavřenu se stavebním dodavatelem smlouvu na dodávku díla v podobě stavebního záměru, a je již zasmělněna další navazující projektovaná investice ve výši cca 4 mil. Kč. Stavebník je v souvislosti s Rozhodnutím smluvně zavázán nejen vůči stavebnímu dodavateli, ale také vůči Statutárnímu městu Zlín, jakož i vůči investorům na investici se podílejícím.
32. Na pravomocné Rozhodnutí a realizaci stavebního záměru v současné době prováděnou je pak navázáno mnoho dalších soukromoprávních vztahů a závazků vůči třetím osobám (zejména budoucím kupcům stavebních pozemků pro budoucí výstavbu staveb v souladu s územním plánem a územní studií), jejichž hodnota jen do současné doby dosahuje částky cca 24 mil. Kč a bude dosahovat celkem několik desítek miliónů korun českých.
33. Pokud by mělo být Rozhodnutí zrušeno, stavebník poukazuje na to, že škody, které vzniknou, včetně zohlednění závazků v podobě smluvních pokut, k jejichž aktivaci by v důsledku byť ji jen prodlení s realizací stavebního záměru, natož jeho případné úplné nerealizace došlo, a ušlých zisků, bude dosahovat vyšších desítek miliónů korun českých, když tyto nezbude stavebníkovi než vymáhat na odpovědných třetích osobách, a zejména po státu jako náhradu škody způsobenou nesprávným úředním rozhodnutím, jakož i nesprávným úředním postupem. Této situaci přitom lze stále předejít.
34. Škoda velkého rozsahu vznikne také jednateři a společníkovi stavebníka, který v souvislosti s Rozhodnutím vynaložil již náklady cca 5 mil. Kč. Případná nerealizace či prodlení s realizací stavebního záměru mu mimo jiné znemožní např. i napojení jeho rodinného domu na vodovod. Také jemu nezbude, než se domáhat náhrady škody vůči odpovědným osobám, zejména pokud by mělo vyjít najevo, že opakovaně vznášené námitky (obdobné těm, které byly stavebním úřadem přitom již řádně vypořádány) jsou pouze šikanózním výkonem práva, vedeným s cílem poškození investora, nikoliv chránit vlastní zájmy.
35. Stavebník tvrdí, že pokud by snad bylo možno Odvolání Odvolatelky posoudit jako včasné (o čemž však má stavebník z výše uvedených důvodů zato, že jej jako včasné posoudit nelze), tak musí být postupováno analogicky dle ustanovení § 94 odst. 4 spr. řádu aplikovatelného v přezkumném řízení, dle kterého: „Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.“ V takovém uvažovaném případě by proto mělo být citované ustanovení § 94 odst. 4 spr. řádu aplikováno obdobně a eventuální odvolací řízení bez dalšího zastaveno, a to z důvodu ochrany dobré víry stavebníka, jakož i optikou zásady přiměřenosti a proporcionality. Jakýkoliv jiný postup by byl v rozporu se zásadou přiměřenosti a proporcionality, a zásadou dobré víry, neboť by zavedl vzniku zjevné neproporcionality mezi domnělými procesními zájmy Odvolatelky na řádnost řízení na straně jedné a na straně druhé oprávněnými a legitimními zájmy stavebníka jenž v dobré víře ve správnost a zákonnost Rozhodnutí již realizuje pravomocně povolený stavební záměr a je vázán závazky v hodnotě desítek miliónů korun českých. Nota bene v situaci, kdy Odvolatelka vznáší toliko obecné, ryze účelové věcné námitky vůči záměru, které jsou jednak nedůvodné (k tomu viz dále) a jednak jsou v zásadě pouze opakováním v Rozhodnutí řádně již vypořádaných námitek jiného účastníka.
36. Zastavení či přerušení provádění stavebního záměru za současné situace nelze na stavebníkovi spravedlivě požadovat a musí být primárně chráněna jeho dobrá víra.
37. V kontextu výše zmíněném zároveň stavebník pouze z procesní opatrnosti pro případ závěru o včasnosti Odvolání (když s tímto závěrem se však stavebník neztotožňuje) tímto z opatrnosti předem

navrhuje ve smyslu § 85 odst. 2, písm. b) a c) spr. řádu, aby byl případně vyloučen odkladný účinek Odvolání pro hrozbu vážné újmy stavebníka a dalších osob, jak popsáno v tomto podání, když újma takovým rozhodnutím jiným účastníkům nevznikne, případně bude zjevně neproporcionální především újmě, která by vznikla stavebníkovi. Případné vyloučení odkladného účinku Odvolání by přitom mělo být posuzováno zároveň i optikou dobré víry stavebníka ve správnost, zákonnost a pravomocnost Rozhodnutí. Také na tomto místě si stavebník dovoluje připomenout, že Rozhodnutí je v právní moci již 10 měsíců.

### III.

#### Věcná správnost Rozhodnutí

38. Jde-li o námitky Odvolatelky stran údajné věcné nesprávnosti Rozhodnutí, stroze a obecně vymezené v čl. III. Odvolání, tak stavebník předně namítá, že tato otázka nemůže být nadepsaným orgánem ani projednávána a námitky Odvolatelky jsou tak bezpředmětné, neboť Odvolání bylo podáno opožděně a jako opožděné by mělo být ve smyslu § 92 odst. 1 spr. řádu **zamítnuto**. Z výše uvedených důvodů přitom zároveň nejsou ani dány předpoklady pro přezkoumání Rozhodnutí v přezkumném řízení.
39. Pouze z procesní opatrnosti tak stavebník uvádí, že námitky Odvolatelky jsou zcela nedůvodné a neobstojí. Námitky jsou obecného charakteru a obdobné námitky jiného účastníka, jak již uvedeno výše, byly řádně vypořádány již v Rozhodnutí Stavebního úřadu.

#### Podmínky v území a územní plán

40. Podmínky v území byly stavebním úřadem řádně vyhodnoceny, a stavební záměr není v rozporu s územním plánem. K tomu viz např. str. 10 – 12 Rozhodnutí, kde se uvádí:

*„Pro úplnost speciální stavení úřad uvádí, že podle závazného stanoviska, které bylo součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína č.j. MMZL 168102/2022 ze dne 8.11.2022, Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, jako příslušný „orgán územního plánování“ přezkoumal záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a shledal, že záměr je přípustný. Stavba je tak v souladu s požadavky § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona.“ „(...) ke stavbě bylo pod č.j. MMZL 168102/2022 vydáno Magistrátem města Zlína souhlasné koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je rovněž dílčí závazné stanovisko Magistrátu města, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování, kterým byl v souladu s § 96b stavebního zákona posouzen soulad stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Oračn územního plánování dospěl k závěru, že stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací. Současně uzavřel, že stavba je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pakliže je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací, je rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť právě územně plánovací dokumentace musí být s těmito v souladu a tyto respektovat. Proti tomuto závaznému stanovisku orgánu územního plánování pak účastník ničeho nenamítá. Nutno zdůraznit, že v rámci odvolacího řízení, které bylo vedeno na podkladě odvolání účastníka, byl Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jakožto nadřízený správní orgán orgánu územního plánování, v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu, požádán o potvrzení nebo změnu shora uvedeného závazného stanoviska orgánu územního plánování. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pak závazným stanoviskem ze dne 19.3.2024 č.j. KUL24634/2024 shora uvedené závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrdil. Speciální stavební úřad dále uvádí, že není příslušný k posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací a ani s cíli a úkoly územního plánování. Speciální stavební úřad je povinen v této otázce vycházet ze shora označeného závazného stanoviska orgánu územního plánování, jehož obsah je v souladu s § 149 odst. 1 správního řádu závazný pro výrokovou část rozhodnutí speciálního stavebního úřadu. Speciální stavební úřad tak není oprávněn se od těchto závěrů orgánu územního plánování odchýlit.“*

41. Soulad stavebního záměru s územním plánem a podmínky v území byly vyhodnoceny především závaznými stanovisky dotčených orgánů (Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, a Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu), kterými je stavební úřad povinen se řídit. K tomu viz § 149 odst. 1 spr. řádu, dle kterého „Závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány.“
42. Nadto také sama Odvolatelka v odvolání explicitně uvádí, že se stavební úřad s námitkou o nevhodnosti stavebního záměru a jeho údajného rozporu s územním plánem vypořádal, a to i odkazem na příslušné závazné stanovisko dotčeného orgánu (orgánu územního plánování).

#### Pozemní komunikace (ulice Zimní)

43. Odvolatelka namítá, že realizace záměru povede k poškození místní komunikace Zimní. K tomu stavebník namítá, že jednak ulice Zimní dosud neplní funkci místní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, neboť dosud nebyla předána Statutárnímú městu Zlín do jeho správy a jedná se tak toliko o obslužnou účelovou komunikaci (ve vlastnictví soukromé osoby, společnosti **Confratelli s.r.o.**, IČO: 0774151, sídlem Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2), jenž je ve správě vykonávané třetí (soukromou) osobou z pověření jejího vlastníka, a nadto stavební úřad se v Rozhodnutí dostatečně vypořádal také s touto obdobnou jiným účastníkem již dříve vznesenou námitkou, když uvedl, že „stavebník je povinen respektovat § 19 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích, dle kterého je dálnice, silnice, místní komunikace, jejich součásti a příslušenství a veřejně přístupné účelové komunikace s vozovkou zakázáno znečišťovat nebo poškozovat. Stavebník, případně osoby provádějící stavební práce, jsou při provádění stavby povinny respektovat omezení provozu na předmětné komunikaci, která plynou z právních předpisů. Nelze nyní spekulativně předjímat poškození této místní komunikace. Pakliže by k poškození místní komunikace došlo, je povinností stavebníka zajistit její uvedení do původního stavu. Ostatně i speciální stavební úřad v rámci podmínek tohoto společného povolení ve výrokové části stanovil povinnost stavebníka uvést do původního stavu všechny komunikace, které byly prokazatelně poškozeny v důsledku provádění stavby.“ K tomu viz např. podmínka č. 23 výroku II. Rozhodnutí, kde se uvádí „Stavební činností nebudou znečišťovány ani poškozovány pozemní komunikace. V případě, že se tak stane, bude znečištění, resp. poškození, neprodleně odstraněno.“

#### Údajné negativní dotčení Odvolatelky, odstupy, poškození nemovitosti

44. Stavebník namítá, že námitka Odvolatelky je zcela nekonkrétní, neprokázaná, a ryze obecného charakteru. Odvolatelka ani netvrdí, jaké odstupové vzdálenosti by snad neměly být zachovány. S obdobnou námitkou jiného účastníka se přitom stavební úřad v Rozhodnutí vypořádal, když uvedl „Účastník dále nespecifikoval, které konkrétní odstupové vzdálenosti nejsou u stavby dodrženy. Ostatně i z obsahu námítky plyne, že si sám účastník není zcela jist, zda jsou nebo nejsou dodrženy odstupové vzdálenosti, když uvádí, že existuje podezření, že tyto nejsou dodrženy. Speciální stavební přezkoumal kompletní projektovou dokumentaci stavby a dospěl k závěru, že v případě předmětné stavby jsou splněny veškeré obecné i zvláštní podmínky pro umístování staveb, které zahrnují i dodržení minimálních odstupových vzdáleností.“
45. Stran údajného negativního dotčení Odvolatelky se stavebník rovněž odkazuje na konstantní judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), příkladmo lze zmínit rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2018, č. j. 7 As 13/2010-145, dle kterého „Stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají, a ani mít nemohou, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje

společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit.“ Ostatně také tento fakt přitom uznává v Odvolání i sama Odvolatelka.

46. Tvrdí-li Odvolatelka „*Jak se ukazuje, obavy odvolatele byly zcela namístě, jelikož po zahájení prací v září 2025 již došlo k prasknutí nosné zdi na západní straně domu odvolatele (stavba č. p. 704 postavena na pozemku p.c. 1434/8, v níž je vymezena jednotka š. 704/2 - byt, ve spoluvlastnictví odvolatele) ve výšce cca 1,5m od podlahy se objevila vodorovná prasklina v délce cca 1,5m. Dům je novostavba kolaudovaná v roce 2023.*“, tak také toto tvrzení Odvolatelky je nutno označit za zcela účelové, když Odvolatelka nijak netvrdí, natož prokazuje, kdy a jak trhлина měla vzniknout. Touto optikou by již musely být trhliny na všech rodinných domech v okolí. Stavebník namítá, že zde se jedná o odpovědnost dodavatele předmětné stavby, a tato trhлина nijak nesouvisí s prováděným stavebním záměrem, ale týká se statiky či jiného vadného provedení stavby, které s realizací stavebního záměru, který přitom dosud spočívá toliko ve výkopových pracích, absolutně nijak nesouvisí.
47. Stavebník tvrdí, že Odvolatelka se svým nepoctivým jednáním pouze zcela účelově snaží využít situace, přidat tak na váze zcela nekonkrétním, obecným a zjevně nedůvodným námitkám proti stavebnímu záměru. Námitku Odvolatelky tak lze spíše považovat za jakousi textovou vycpávku, která má přidat textu jejího Odvolání na důležitosti.
48. Nad rámec všeho výše uvedeného stavebník dodává, že pokud Odvolatelka v čl. IV. Odvolání uvádí, že měla být v řízení údajně porušena nejen práva její, ale i „*dalších účastníků řízení*“, tak stavebník namítá, že rovněž tato námitka je právně irelevantní, když Odvolatelka není nikterak oprávněna hájit práva třetích osob, ale toliko práva svá.

#### IV.

49. Ze všech výše uvedených důvodů stavebník navrhuje, aby bylo nadepsaným odvolacím správním orgánem vydáno toto

#### U s n e s e n í

50. Odvolání Odvolatelky proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení, ze dne 9. 1. 2025, č.j. MMZL 002511/2025, o schválení stavebního záměru na stavbu „*Novostavba ZTV pro RD lokalita Dolečky III, SO 101 – komunikace*“, se jako opožděné zamítá.



**MYNARIK ESTATES s.r.o.**  
v zast. Ing. Zdeněk Luňák  
na základě plné moci