



REZEK & ŠIMONÍK
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ



KUZLP01Q2VL6

Zlínský kraj	
Podatelna ③	
došlo	- 4 -12- 2025
došlo	
čj.: 109282/2025	
počet příloh..... počet listů.....	

Krajský úřad Zlínského kraje
odbor dopravy a silničního hospodářství
třída Tomáše Bati 21
761 90 Zlín

Ve Zlíně dne 4.12.2025

K rukám Mgr. Anetty Kročilové

Účastník: Bytové domy Zimní s.r.o.

IČO: 088 86 521

sídlem Rašínova 522, 760 01 Zlín

Zastoupení: Mgr. David Šimoník, advokát, ev. č. ČAK 21352,

REZEK & ŠIMONÍK ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, sídlem Zarámí 4432, 760 01 Zlín

(dále jen „Účastník“)

VYJÁDRĚNÍ K OPOŽDĚNÉMU ODVOLÁNÍ



I. ÚVOD

- [1] Účastníkem bylo skrze nahlížení do správního spisu sp. zn. MMZL-ODDDSR-151229/2023/Van vedeného u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení (dále jen „**Stavební úřad**“) zjištěno, že ze strany účastníka řízení Ing. Martiny Lukešové, nar. 1.3.1986, bytem Vítová 87, 763 16 Fryšták (dále jen „**Odvolatel**“), bylo podáno opožděné odvolání proti rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 9.1.2025 č.j. MMZL 002511/2025 (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým byl po provedeném společném územním a stavebním řízení (dále jen „**Společné řízení**“) schválen stavební záměr „**Novostavba ZTV pro RD lokalita Dolečky III, SO 101 – komunikace**“ na pozemcích v katastrálním území Štípa (dále jen „**Stavba**“). Stavebníkem je MYNARIK ESTATES s.r.o., IČO 178 61 411, se sídlem Nová cesta 421, 760 01 Zlín (dále jen „**Stavebník**“).
- [2] Účastník je dle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí vlastníkem pozemků bezprostředně sousedících a navazujících na Stavbu, kdy předmětná Stavba bude sloužit jako základní technická infrastruktura pro developerský projekt Účastníka označený jako „**Rezidence Štípa, ulice Zimní, 2. etapa**“, v jehož rámci vybuduje celkem 32 jednotek v celkem 15 rodinných domech s obchodním označením A-P, kdy každý rodinný dům bude rozdělen na dvě jednotky, přičemž jedna bude umístěna v přízemí a druhá ve druhém nadzemním podlaží příslušného rodinného domu, to vše v souladu s příslušnými rozhodnutími vydanými Stavebním úřadem a projektovou dokumentací (dále jen „**Projekt**“). Pro Projekt bylo Stavebním úřadem vydáno pravomocné společné povolení, kdy bylo ze strany Účastníka započato s realizací Projektu (viz níže).
- [3] Vzhledem ke skutečnosti, že obsahem odvolání je celá řada nepravd a zavádějících informací, považuje Účastník za nezbytné, i s ohledem na jeho oprávněné zájmy spočívající v bezproblémovém pokračování Projektu, se k odvolání vyjádřit. Účastník uvádí, že podané odvolání představuje pouze další z **obstrukčních snah Odvolatele**, jak zmařit či oddálit realizaci Projektu. Účastník uvádí, že mu bylo ze strany Stavebníka sděleno, že Odvolatel Stavebníkovi sdělil, že již minulosti vedl s jiným developerem na území města Brna spor, který skončil poskytnutím finančního plnění ze strany developera Odvolateli. S ohledem na dosavadní počínání Odvolatele nabyl Účastník dojmu, že Odvolatel zcela účelově zakoupil jednotku v místě, kde má dojít k napojení komunikací pro další etapy výstavby tak, aby mohl vytvořit co největší nátlak na Stavebníka, resp. Účastníka.

II.

OPOŽDĚNOST ODVOLÁNÍ ODVOLATELE SPLNĚNÍ PODMÍNEK PRO DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

- [1] Účastník nejprve uvádí, že Odvolání odvolatele je odvoláním opožděným, neboť bylo podáno po patnáctidenní odvolací lhůtě, tudíž by mělo být toto odvolání dle § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Správní řád**“), **zamítnuto jako opožděné**.
- [2] Odvolatel vystavěl argumentaci o včasnosti svého odvolání na skutečnosti, že Společné řízení nebylo řízením s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 Správního řádu, tudíž nebyly splněny podmínky pro doručování písemností účastníkům řízení veřejnou vyhláškou. K tomu Účastník uvádí, že argumentace Odvolatele je značně zmatečná, neboť i sám Odvolatel explicitně přiznává, že počet účastníků Společného řízení přesáhl třicet účastníků. Dle Odvolatele je však nutné rozlišovat **domnělé** vzájemné rodinné, osobní, obchodní či jiné vazby mezi účastníky a následně provést selekci účastníků řízení. Tento názor Odvolatele však nemá oporu v právních předpisech, ani relevantní judikatuře.

- [3] Dle § 144 odst. 1 Správního řádu platí, že *nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky*. Z předmětného ustanovení nikterak nevyplývá, že by měl správní orgán, v tomto případě Stavební úřad, jakkoliv zkoumat, zda jsou mezi účastníky nějaké obchodní či rodinné vazby či vztahy, na jejichž údajnou existenci Odvolatel poukazuje. Dle názoru Odvolatele by měl vždy Stavební úřad zkoumat případné vzájemné obchodní či rodinné vztahy mezi účastníky řízení. Dle Účastníka však není v silách Stavebního úřadu (ani jiného správního orgánu) tyto skutečnosti zjišťovat, neboť tyto nejsou zřejmé z žádných úředních či jiných evidencí. K tomu Účastník odkazuje rozsudek **Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2017 č.j. 8 As 136/2016-50** ve kterém jmenovaný soud uzavřel: „*Nad rámec nezbytného odůvodnění Nejvyšší správní soud doplňuje, že řízení s velkým počtem účastníků je řízení s více než 30 účastníky (§ 144 odst. 1 s. ř.). Správní orgán je povinen sečíst veškeré účastníky řízení, bez ohledu na to, zda jim bude skutečně doručováno veřejnou vyhláškou. Pakliže je účastníků 31 a více, může při doručování postupovat podle § 144 s. ř.*“ Z výše uvedeného vyplývá, že Stavební úřad byl **povinen sečíst všechny účastníky Společného řízení** bez jakéhokoli dalšího zkoumání, a pokud byl jejich počet vyšší než 30 (což přiznává i sám Odvolatel), tak se jedná o řízení s velkým počtem účastníků a byly tak splněny podmínky pro doručování písemností ve Společném řízení veřejnou vyhláškou.
- [4] Pokud Odvolatel uvádí, že někteří účastníci řízení jsou mezi sebou vzájemně provázáni, tak se jedná o pouhé tvrzení Odvolatele, které se zakládá pouze na rodinných vazbách mezi některými účastníky a na tom, že někteří z nich figurují jako společníci či členové orgánů právnických osob, které jsou rovněž účastníky řízení. Nicméně tato konstrukce Odvolatele zcela opomíjí skutečnost, že každý z těchto účastníků Společného řízení může mít zcela **odlišné zájmy ve Společném řízení**. Například zájmy účastníka řízení – fyzické osoby, která v dané lokalitě vlastní nebo spoluvlastní pozemek, mohou být **zcela odlišné**, než zájmy právnické osoby. Současně i zájmy jednotlivých osob, které sice pojí nějaký příbuzenský vztah, mohou být zcela odlišné a není výjimečné, že i v případě spoluvlastnictví rodinných příslušníků se představy ohledně společné věci značně rozcházejí. Tato argumentace Odvolatele je značně nepřesná a zavádějící.
- [5] Odvolatel poukazuje dále na **údajnou** účelovost jednání některých účastníků řízení, kdy došlo k převodu vlastnického práva k některým pozemkům. Toto tvrzení Odvolatele je však pouhou **spekulací**, kdy nebylo podloženo žádnými relevantními důkazy. O účelovosti postupu nemůže svědčit oznámení Stavebnímu úřadu o změně vlastnictví pozemku, na které Odvolatel odkazuje. Účastník uvádí, že je **právem** každého v mezích právního řádu nakládat se svým majetkem. Mezi takové nakládání s majetkem patří rovněž převod vlastnického práva nebo spoluvlastnického podílu na jiný subjekt. Jedná se o ústavně zaručené právo.
- [6] Odvolatel dále uvádí, že společnosti EG.D s.r.o. a EG.D a.s jsou subjekty z jedné skupiny a zpochybňuje tak započítání každého subjektu jako samostatného účastníka řízení. Jak bylo uvedeno výše, povinností Stavebního úřadu bylo **sečíst všechny účastníky**, kdy není třeba zkoumat provázanost s jinými účastníky. Nadto, jak bylo již shora uvedeno, každý z těchto subjektů může být Stavbou odlišně dotčen a hájit ve Společném řízení zcela jiné zájmy.
- [7] Odvolatel dále zpochybňuje postavení účastníků řízení u EG.D. s.r.o., Petra Galatíka, Vojtěcha Guly, Evy Hajdové, Libora Mynaříka a Gabriely Minaříkové, kdy dle Odvolatele je diskutabilní dotčení jejich práv Stavbou. K tomu Účastník uvádí, že stanovení okruhu účastníků Společného řízení je plně v kompetenci Stavebního úřadu. V případě takto rozsáhlé Stavby je zcela **logické**, že je okruh účastníků **širší než užší**. Pakliže Stavební úřad stanoví okruh účastníků šířeji, nelze takovému postupu ničeho

vytknout. Nadto takový postup odpovídá běžné správní praxi stavebních úřadů a správních soudů, kdy v případě pochybností je na místě stanovit okruh účastníků řízení spíše širší než užší.

- [8] Účastník opětovně uvádí, že v rámci Společného řízení byly splněny veškeré podmínky pro doručování písemností veřejnou vyhláškou. Stavební úřad nikterak neupřednostnil zájmy Stavebníka před zájmy účastníků řízení. Postup Stavebního úřadu byl **v souladu i se zásadami činnosti správních orgánů**. K tomu je třeba dodat, že Odvolatel nikterak nespecifikuje, jak konkrétně měly být tyto zásady činnosti správních orgánů v daném případě porušeny. Jedná se tak o značně obecnou námitku, kterou by se měl odvolací správní orgán zabývat v rovině odpovídající její obecnosti. Ve vztahu k zásadě rovnosti účastníků řízení Účastník uvádí, že v případě doručování písemností ve Společném řízení přistupoval Stavební úřad ke všem účastníkům z té které skupiny **shodně** a těmto subjektům bylo doručováno stejným způsobem. Stavební úřad postupoval ve Společném řízení nestranně (Odvolatel nekonkretizuje, v čem nebyl Stavební úřad nestranný).
- [9] Současně Stavební úřad umožnil všem účastníkům Společného řízení **uplatnit jejich práva**. Vzhledem k dlouhému časovému úseku od vydání prvního rozhodnutí ve věci ze strany Stavebního úřadu a jeho následného zrušení ze strany odvolacího správního orgánu, došlo k významné změně vlastnických vztahů v daném území. Počet účastníků Společného řízení přesáhl třicet účastníků a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k doručování písemností některým účastníkům veřejnou vyhláškou. Nutno zdůraznit, že Stavební úřad v rámci nového projednání (které bylo de facto novým řízením), doručoval již oznámení o pokračování v řízení veřejnou vyhláškou (vybraným účastníkům). Současně všem účastníkům řízení umožnil plnou paletu jejich práv včetně možnosti uplatnit námitky proti Stavbě (včetně Odvolatele). Nutno zdůraznit, že pouze bdělým náleží práva, a to, že již nebyly ze strany Odvolatele uplatněny žádné další námitky, nemůže být přičítáno tíži Stavebnímu úřadu. Následně Stavební úřad přistoupil k vydání Rozhodnutí, které bylo rovněž doručováno veřejnou vyhláškou. Z výše uvedeného je zřejmé, že veřejnou vyhláškou nebylo doručováno pouze Rozhodnutí, ale veškeré písemnosti, které jeho vydání předcházely.

III.

ÚDAJNÉ DOTČENÍ PRÁV ODVOLATELE

- [1] Odvolatel uvádí, že v postupu Stavebního úřadu byla zkrácena jeho práva tím, že mu nebylo umožněno uplatnit námitky proti Stavbě. Odvolatel však zcela účelově neuvádí, že své **námitky** proti Stavbě **uplatnil** již v rámci prvního projednání věci. Tyto námitky Stavební úřad vypořádal jak v rámci prvního rozhodnutí, které bylo ve věci vydáno, tak v rámci Rozhodnutí. Nutno zdůraznit, že v průběhu nového projednání věci **nedošlo k žádné úpravě projektové dokumentace Stavby**, která by se promítla do možné změny přímého dotčení vlastnického práva Odvolatele (např. změna umístění Stavby). Předchozí rozhodnutí Stavebního úřadu bylo ze strany Stavebního úřadu zrušeno spíše z důvodu formálních nedostatků, které byly následně odstraněny (zejména nedostatky odůvodnění rozhodnutí a propadlá vyjádření vlastníků veřejné infrastruktury).
- [2] Od prvního uplatnění námitky ze strany Odvolatele nebyla provedena žádná změna Stavby, která by měla vliv na přímé dotčení vlastnického práva Odvolatele. Nadto i v rámci nového projednání věci byla Odvolateli umožněna celá paleta jeho práv zahrnující jak možnost uplatnit další námitky proti Stavbě, tak se vyjádřit k podkladům Rozhodnutí. Této možnosti však Odvolatel nevyužil.
- [3] Podstatná je však skutečnost, že Stavební úřad se i v rámci odůvodnění Rozhodnutí **řádně a přezkoumatelně vypořádal se všemi námitkami Odvolatele**, které byly v rámci Společného řízení

uplatněny. Práva Odvolatele tak nebyla nijak zkrácena, Odvolatel námitky proti Stavbě uplatnil, následně mu bylo umožněno uplatnit námitky opětovně (což Odvolatel neučinil) a Stavební úřad se následně s námitkami Odvolatele řádně vypořádal.

IV.

ÚDAJNÁ VĚCNÁ NESPRÁVNOST ROZHODNUTÍ

- [1] Odvolatel dále uvádí, že Rozhodnutí je věcně nesprávné. Dle Odvolatele je Stavba v rozporu s územním plánem Zlín. Tyto shodné námitky byly ze strany Odvolatele uplatněny již v rámci Společného řízení (při prvním projednání), kdy i přesto, že byly námitky Odvolatelem uplatněny opožděně, byly Stavebním úřadem řádně **vypořádány**.
- [2] Stavba je **plně v souladu s územním plánem Zlín**, a dále je **plně v souladu s územní studií**, která byla pro danou lokalitu zpracována. Stavba se od této územní studie neodchyluje. Ke Stavbě bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, jehož věcná správnost a zákonnost byla potvrzena ze strany nadřízeného správního orgánu. K této námitce je třeba uvést, že Odvolatel ani sám nikterak nekonkretizuje, v čem nebo v jakých ohledech je Stavba v rozporu s územním plánem. Pouze obecně poukazuje na rozpor s územním plánem. Tato námitka Odvolatele je o to více absurdní, že Odvolatel si zakoupil jednotku v dané lokalitě v době, kdy bylo z územně plánovací dokumentace zřejmé, jaký bude další rozvoj území (včetně parametrů další zástavby plynoucích z územní studie) a nyní proti tomuto dalšímu rozvoji dané lokality brojí. Pakliže požaduje Odvolatel jiný charakter rozvoje daného území, musí tak učinit skrze nástroje k tomu určené, zejména nástroje územního plánování.
- [3] Odvolatel dále namítá, že dojde k poškození místní komunikace v ulici Zimní. K tomu Účastník nejprve uvádí, že komunikace v ulici Zimní je **účelovou komunikací a nikoliv místní komunikací**. Nadto tuto námitku Stavební úřad vypořádal v rámci odůvodnění Rozhodnutí. Námitka Odvolatele je spekulativní a nebyla podložena žádnými relevantními důkazy. Pro úplnost je pak třeba říct, že komunikace se nachází ve vlastnictví soukromého subjektu (společnosti Confratelli s.r.o., IČO 077 41 511, se sídlem na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2), který si je zcela jistě vědom povinností, které mu plynou z právních předpisů. Zejména je to pouze tento vlastník komunikace, kdo je povolán k tomu, aby hájil svá práva ve Společném řízení. K tomu zcela jistě není povolán Odvolatel. Účastník dále uvádí, že mezi společností Confratelli s.r.o., IČO 077 41 511, se sídlem na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Stavebníkem a městem Zlín byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí směnne, kdy veškeré komunikace v ulici Zimní (realizované v první a druhé etapě) budou po jejich kolaudaci předány do vlastnictví města Zlín. K tomu je třeba dodat, že podmínkou tohoto předání je skutečnost, komunikace musí být v bezvadném stavu, neboť jinak by město Zlín tyto komunikace nepřevzalo. Výše uvedená smlouva nadto dokládá, že Stavba je plně v souladu s územně plánovací dokumentací, neboť nelze předpokládat, že by město Zlín převzalo do svého vlastnictví stavbu, která je v rozporu s územním plánem města Zlín.
- [4] Stavební úřad v rámci výrokové části Rozhodnutí **stanovil celou řadu podmínek**, které musí být Stavebníkem dodrženy při realizaci Stavby. Tyto podmínky pak zajišťují i ochranu sousedních pozemků a staveb na nich umístěných. Nicméně, i kdyby tyto podmínky stanoveny nebyly, tak je povinností Stavebníka a realizačních společností počínat si tak, aby nedošlo k poškození sousedních pozemků a staveb na nich umístěných (včetně předmětné účelové komunikace). Pokud by přece jen k poškození účelové komunikace došlo, tak obecně závazné právní předpisy stanovují povinnosti jednotlivých subjektů, jak v takovém případě postupovat. Jedná se zejména o příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dále zákona č. 13/1997 Sb., zákon o

pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se obecně závazné právní předpisy, k jejichž dodržování jsou povinni všichni včetně Stavebníka a zhotovitelů Stavby, tudíž je nadbytečné, aby jakákoliv povinnost plynoucí z těchto právních předpisů byla duplicitně přenášena do podmínek napadeného Rozhodnutí. Pravidla obsažená v těchto právních předpisech (např. náhrada škody způsobená při provádění stavby, pravidla pro ochranu pozemních komunikací) musí všichni dodržet bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí podmínek Rozhodnutí.

- [5] Odvolatel dále namítá, že se Stavební úřad nedostatečně vypořádal s jeho námitkou stran dotčení jeho vlastnického práva k jednotce. Stavební úřad se dle Účastníka dostatečně a přezkoumatelně zabýval všemi námitkami Odvolatele, které nebyly nijak precizní či konkrétní. Co se týká možného dotčení vlastnického práva Odvolatele v důsledku provádění Stavby, tak Stavební úřad ve výrokové části Rozhodnutí stanovil celou řadu podmínek, jejichž cílem je eliminace negativního vlivu provádění Stavby na okolí. Pokud by při provádění Stavby došlo k poškození jakékoliv již existující stavby, platí již shora uvedené, že právní předpisy jasně **stanovují podmínky pro náhradu takové škody a řešení těchto otázek nepřísluší Stavebnímu úřadu**. Samotné umístění Stavby odpovídá územní studii pro danou lokalitu. Odvolatel nepředložil byt jeden jediný důkaz, který by svědčil o tom, že následným užíváním Stavby může být ohrožena jednotka ve vlastnictví Odvolatele. Ze strany Stavebníka byla v rámci Společného řízení předložena projektové dokumentace, jejíž jednotlivé části byly zpracovány k tomu oprávněnými osobami, kdy z obsahu projektové dokumentace nikterak nevyplývá, že by mělo dojít k negativnímu dotčení sousedních nemovitých věcí nebo že by takové dotčení hrozilo.
- [6] Odvolatel dále přikládá fotografii, kterou dokládá poškození jeho jednotky. K tomu Účastník uvádí, že z fotografie není zřejmé, kdy byla pořízena ani kde byla pořízena. Nicméně Účastníkovi je známo, že tato prasklina byla ze strany zhotovitele jednotky kontrolována již před započítím samotných prací na Stavbě.

V.

ZAHÁJENÍ REALIZACE STAVBY A PROJEKTU

- [1] Účastník dále s plným vědomím znění § 92 odst. 1 Správního řádu uvádí, že **nejsou dány důvody pro zahájení přezkumného řízení, obnovu řízení ani pro vydání nového rozhodnutí ve věci**.
- [2] Z obsahu správního spisu je zřejmé, že v daném případě byly ze strany Stavebníka splněny všechny podmínky pro vydání společného povolení pro Stavbu. Rozhodnutí splňuje veškeré obsahové náležitosti stanovené právními předpisy pro společné povolení. Stavební úřad se v odůvodnění Rozhodnutí řádně a přezkoumatelně zabýval splněním podmínek pro vydání společného povolení, a současně se řádně a přezkoumatelně vypořádal se všemi námitkami účastníků řízení. Rozhodnutí, ani proces, který vedl k jeho vydání, nejsou stíženy žádnými vadami, které by ve svém důsledku způsobovaly nezákonnost Rozhodnutí.
- [3] Účastník dále zejména uvádí, že **nejsou dány důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci**. Ačkoliv je Účastník přesvědčen, že Rozhodnutí bylo vydáno v souladu s právními předpisy, tak si dovoluje připomenout, že společně se Stavbou byla zahájena realizace Projektu Účastníka v hodnotě několika desítek milionů korun. Realizace Stavby a Projektu byla řádně zahájena až poté, co všechna rozhodnutí nabyla právní moci a tyto stavby jsou prováděny plně v souladu s vydanými rozhodnutími Stavebního úřadu. Datum zahájení stavebních prací lze ověřit za zápisu do stavebního deníku. Účastník pro úplnost dodává, že Stavba jako taková je společným projektem Účastníka a Stavebníka, kdy část Stavby, které bude sloužit jako ZTV pro Projekt, je realizována Účastníkem na základě jím uzavřené

smlouvy o dílo se společností RYBÁRIK, s.r.o., IČO 255 98 643, se sídlem Hradištská 573, 687 08 Buchovice. Účastník přikládá tuto smlouvu o dílo jako důkaz. Na základě této smlouvy o dílo uhradil Účastník zhotoviteli za realizaci díla již více než 5 000 000 Kč, přičemž celková hodnota díla činí téměř 10 000 000 Kč. Pakliže by došlo například ke zrušení rozhodnutí v rámci přezkumného řízení, došlo by rovněž na straně Účastníka k mnohamilionovým škodám v souvislosti s nemožností dostat svým závazkům, které mu plynou právě ze smlouvy o dílo. Účastník dále přikládá fotografie zachycující aktuální stav výstavby. Ze strany zhotovitele byly již realizovány jednotlivé konstrukční vrstvy komunikace a bylo započato s osazením obrubníků. V rámci stavby byla již zcela realizována kanalizace, vodovod, vedení EG.D, vedení CETIN a.s. a veřejné osvětlení. Z doloženého je zřejmé, že značná část stavby byla již zrealizována.

Důkaz:

- smlouva o sílo uzavřená se společností RYBÁRIK, s.r.o., IČO 255 98 643, se sídlem Hradištská 573, 687 08 Buchovice
- fotografie – aktuální stav výstavby

[4] Jak bylo výše uvedeno, část Stavby je realizována přímo Účastníkem. Tato část Stavby pak vytváří nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu pro Projekt. Projekt Účastníka byl taktéž zahájen v souladu s jednotlivými povoleními vydanými Stavebním úřadem, a to po datu nabytí právní moci těchto povolení. V současné době se nachází jednotlivé rodinné domy v různých fázích rozestavěnosti, kdy u těch nejpokročilejších byla započato s realizací obvodového zdiva a v současné době jsou chystány podklady pro zápis rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí. Realizace Stavby a její povolení a následné uvedení do užívání je pak nezbytně důležitá rovněž pro realizaci a následné užívání rodinných domů, které budou realizovány v rámci Projektu Účastníka. Podrobnosti k projektu Účastníka, aktuální stav stavby a informace o počtu prodaných či zarezervovaných jednotek jsou dostupné na internetových stránkách Projektu <https://www.bytystipa.cz>.

[5] Účastník k datu podání tohoto vyjádření uzavřel už 15 smluv o smlouvě budoucí kupní k jednotce, kdy předmětem těchto smluv je budoucí převod vlastnického práva k jednotkám realizovaným v rámci Projektu, na budoucí kupující. K prokázání těchto tvrzení Účastníka předkládá jednotlivé smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Účastník zdůrazňuje, že Projekt je založen na systému průběžného financování ze strany budoucích kupujících na základě prostavěnosti. Případné zrušení Rozhodnutí (ačkoliv k němu není důvod) v rámci přezkumného řízení by se negativně promítlo rovněž do realizace Projektu, neboť jak bylo shora uvedeno, Stavba slouží jako základní technická infrastruktura (mimo jiné) pro Projekt Účastníka. Současně Účastník uvádí, že jednotliví budoucí kupující již uhradili část budoucí kupní ceny za jednotky (v souladu s jednotlivými smlouvami). Tudíž by zrušením Rozhodnutí v konečném důsledku došlo k poškození i těchto budoucích kupujících, kteří smlouvy uzavřeli za účelem realizace vlastního bydlení. Mezi těmito případnými poškozenými by byly rovněž rodiny s dětmi, které do projektu vložily značnou část svých finančních prostředků.

Důkaz:

- smlouvy o smlouvě budoucí kupní k jednotce

[6] Pakliže by došlo v rámci přezkumného řízení ke zrušení Rozhodnutí, mohla by rovněž na straně Účastníka vzniknout škoda v řádu několika desítek milionů korun, přičemž by došlo i k poškození klientů Účastníka. Účastník realizuje Projekt v dobré víře, v souladu se všemi povoleními a v dobré víře, že bude rovněž realizována Stavba, jejíž realizace je nezbytná i pro Projekt. Všechna tato práva nabyl Účastník v dobré víře. Realizace Projektu i Stavby byla započata až poté, co všechna nezbytná

povolení nabyla právní moci. Zrušením Rozhodnutí by tak Účastníkovi vznikla újma, která by byla ve zjevném nepoměru s újmou, která by vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu. Účastník pak vychází ze znění **§ 94 odst. 4 Správního řádu**, 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*. Výše uvedené Účastník uvádí pouze z procesní opatrnosti, kdy je přesvědčen, že odvolání Odvolatele je opožděné, a současně, že Rozhodnutí bylo vydáno plně v souladu s právními předpisy a není důvod k zahájení přezkumného řízení.

VI.

ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

S ohledem na výše uvedené Účastník navrhuje, aby odvolací správní orgán vydal následující

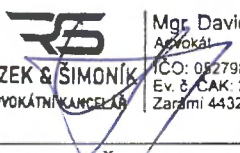
rozhodnutí

odvolání Odvolatele proti rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 9.1.2025 č.j. MMZL 002511/2025 se podle § 92 odst. 1 Správního řádu zamítá.

S úctou a pozdravem

Bytové domy Zimní s.r.o.

v z.


Mgr. David Šimoník
Advokát
REZEK & ŠIMONÍK
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
IČO: 05279861
Ev. č. ČAK: 21352
Zarání 4432, 76001 Zlín

Mgr. David Šimoník, advokát

Přílohy:

- příloha č. 1 – plná moc advokáta
- příloha č. 2 – smlouva o dílo
- příloha č. 3 – smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- příloha č. 4 – fotografie – aktuální stav výstavby