Magistrát města Zlína
Odbor stavebních a dopravních řízení
oddělení stavebně správních řízení
náměstí Míru 12
760 01 Zlín
ID datové schránky: 5ttb7bs

k rukám odvolacího orgánu:
Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor Krajského stavebního úřadu

Odvolatel:
Jiří Máčala, Zálešná II. 3252, 760 01 Zlín, nar. 26.02.1975
vlastník bytové jednotky č. 303 v domě č. p. 7233, na pozemku parc. č. st. 9301, k. ú. Zlín [635561], zapsané na LV č. 30479

Věc: Odvolání proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení, č. j. R/2025/39728/27 ze dne 14. 8. 2026 (řízení sp. zn. R/2025/39728, záměr Z/2025/29280), o povolení odstranění stavby a o povolení záměru „Nadstavba objektu administrativní budovy a rehabilitačního centra bytovými jednotkami, Zlín – Kúty“

V zákonné lhůtě podáváme podle § 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), odvolání proti shora označenému rozhodnutí v níže vymezeném rozsahu (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo povoleno odstranění části stavby na pozemcích st. p. 4569 a 6687/1 v k. ú. Zlín a povolen záměr na pozemcích st. p. 4569, 6687/1 a parc. č. 3013/4 a 3020/4 v k. ú. Zlín, jehož stavebníkem je společnost Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty č. p. 3967, 760 01 Zlín.

I. Vymezení napadených částí rozhodnutí

V souladu s § 82 odst. 1 správního řádu napadáme výroky I., II., III., V. a VI. napadeného rozhodnutí v celém jejich rozsahu. Výrok IV. napadeného rozhodnutí odvoláním nenapadáme.

- výrok I. – povolení odstranění části stavby podle § 249 stavebního zákona,
- výrok II. – stanovení podmínek pro odstranění částí stavby podle § 247 stavebního zákona,
- výrok III. – povolení záměru podle § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona,
- výrok V. – vymezení pozemků pro realizaci záměru a stanovení podmínek pro jeho umístění a provedení, zejména podmínky č. 4, č. 10 a č. 12,
- výrok VI. – stanovení podmínek, kterými má být zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona.

Odvolací důvody směřují jak proti samotnému povolení odstranění části stavby a povolení záměru, tak proti nedostatečnosti, neurčitosti a nevykonatelnosti podmínek stanovených pro odstranění stavby, umístění a provedení záměru a pro ochranu práv vlastníků sousední nemovitosti. Napadené rozhodnutí je v napadeném rozsahu nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, opírá se o neúplně zjištěný skutkový stav a stanovené podmínky jsou zčásti natolik neurčité, že je nelze vykonat ani jejich splnění kontrolovat.

II. Procesní východisko

Odvolatelé jsou účastníky řízení, což napadené rozhodnutí výslovně konstatuje. Ve lhůtě podle § 189 odst. 1 stavebního zákona jsme dne 22. 8. 2025 uplatnili námitky vedené pod č. j. R/2025/39728/12 a R/2025/39728/18, jejichž součástí byla i fotodokumentace a videodokumentace zaslaná datovou schránkou. Všechny níže uplatněné odvolací důvody se vztahují k námitkám, které jsme v řízení řádně a včas uplatnili; nejde tedy o skutečnosti nově uváděné ve smyslu § 82 odst. 4 správního řádu.

Pro posouzení míry dotčení našich práv je určující skutečnost, kterou napadené rozhodnutí samo uvádí: povolovaná nadstavba sousedí s naším domem č. p. 7233 minimální odstupovou vzdáleností 2,0 m, zatímco od bytového domu č. p. 5476 je vzdálena 18,185 m a od bytového domu č. p. 1941 20,020 m. Jsme tedy nesrovnatelně nejvíce dotčeným sousedem. Povolený záměr přitom nezahrnuje pouze nadstavbu, ale i rozsáhlé bourací práce – kompletní odstranění západní části objektu A včetně rozebrání základů v plném

rozsahu a železobetonového bazénu, vybourání stropních konstrukcí, demontáž oken a dveří a osekání omítek a keramických obkladových pásků z fasády čtyřpodlažní části i přístavby.

III. Odvolací důvody

1. Vliv stavby na oslunění a denní osvětlení bytu nebyl posouzen na základě žádného odborného podkladu

Naši námitku ke zhoršení světelných poměrů stavební úřad vypořádal v podstatě dvěma větami: že nadstavba bude umístěna severně od objektu č. p. 7233, a že v tomto objektu nejsou ze severní strany umístěna žádná okna obytných místností.

Toto odůvodnění nemůže obstát ze tří důvodů.

Zaprvé, stavební úřad zaměňuje dvě odlišné veličiny. Oslunění (proslunění) je doba přímého slunečního svitu a posuzuje se podle ČSN 73 4301. Denní osvětlení se posuzuje činitelem denní osvětlenosti podle ČSN 73 0580 a je určováno především rozptýleným světlem oblohy. Denní osvětlení je proto zhoršováno jakoukoli překážkou v zorném poli okna bez ohledu na světovou stranu, na které se nachází. Argument orientací stavby vůči severu se tak může – při krajní benevolenci – vztahovat k oslunění, k dennímu osvětlení však nevypovídá vůbec nic. Naše námitka přitom výslovně směřovala k obojímu.

Zadruhé, při odstupové vzdálenosti pouhých 2,0 m a výšce povolované stavby až 19,880 m nelze bez odborného světelně-technického posouzení vyloučit významné zhoršení denního osvětlení oken orientovaných k východu i západu v blízkosti nároží, neboť nová hmota může zasahovat do jejich zorného pole. Napadené rozhodnutí se touto otázkou nezabývá vůbec.

Zatřetí, závěr o oknech na severní straně není podložen žádným důkazem. Z napadeného rozhodnutí ani ze spisu není zřejmé:

- zda byla ve věci vůbec zpracována světelně-technická studie nebo studie zastínění vztahující se k domu č. p. 7233,
- která konkrétní okna a obytné místnosti naší bytové jednotky č. 303 byly při posuzování zohledněny,
- jak byly posouzeny výškové poměry obou staveb a poloha oken při odstupu 2,0 m,
- z jakých odborných podkladů stavební úřad při svém závěru vycházel.

Podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, má být stavba navrhována a prováděna s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou. Splnění tohoto požadavku nelze doložit prostým konstatováním o světové straně; jde o otázku odbornou, k jejímuž posouzení je nutný podklad podle § 50 odst. 1 a § 56 správního řádu.

Napadené rozhodnutí je proto v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů podle § 68 odst. 3 správního řádu.

2. Námitka prašnosti nebyla vypořádána vůbec

Naše námitka č. 4 byla označena „Hluk a prašnost v průběhu stavby“ a výslovně směřovala k obtěžování hlukem i prachem. Stavební úřad ji však vypořádal pod nadpisem, který obě veličiny přebírá, výhradně ve vztahu k hluku. Vypořádání se doslova otevírá slovy „K námitce spočívající ve způsobení hluku během stavby správní orgán uvádí následující“ a dále odkazuje na závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje č. j. KHSZL 13986/2024 a na nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Ani citované závazné stanovisko, ani citované nařízení vlády se prašností nezabývají a zabývat nemohou – jde o předpisy upravující hluk a vibrace, nikoli ochranu ovzduší.

O prašnosti tak napadené rozhodnutí neobsahuje jedinou úvahu. Jediné, co se k ní vzdáleně vztahuje, je zcela obecná formulace, že „stavebník při výstavbě přijme obvyklá opatření pro omezení zmíněných vlivů výstavby tak, aby dopady na okolní zástavbu byly v přijatelné míře“, a šablonová podmínka č. 12 výroku V., podle níž „nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod.“. Ani jedna z těchto formulací neuvádí jediné konkrétní opatření, neurčuje, kdo a jak má jejich dodržení kontrolovat, a nestanoví žádné měřitelné kritérium. Jako podmínka je taková formulace nevykonatelná – pouze opisuje zákonnou povinnost, aniž by ji jakkoli konkretizovala pro daný záměr.

Z napadeného rozhodnutí současně není zřejmé, že by stavební úřad prašnost posoudil na základě konkrétního odborného podkladu nebo že by se zabýval potřebou stanovit konkrétní opatření k jejímu omezení. Ve výroku VI. jsou uvedena stanoviska dotčených orgánů a správců infrastruktury; z jejich popisu však neplyne žádný podklad, na jehož základě by byla námitka prašnosti věcně posouzena. Tím spíše bylo třeba, aby stavební úřad vlastní úvahu k této námitce srozumitelně uvedl v odůvodnění.

Zdůrazňujeme, že nejde o hypotetickou obavu. Povolený záměr zahrnuje bourání celého objektu včetně rozebrání základů v plném rozsahu, vybourání železobetonového bazénu a osekávání omítek a keramických obkladů z fasády – tedy činnosti, které patří mezi nejvýznamnější zdroje sekundární prašnosti vůbec – a to ve

vzdálenosti 2,0 m od našeho domu. Prach z těchto prací bude nutně ulpívat na fasádě, oknech, zámkové dlažbě a parkovacích stáních domu č. p. 7233 a při větrání a otevřených oknech vnikat do interiéru bytů.

Nevypořádání řádně uplatněné námitky je vadou podle § 68 odst. 3 správního řádu a zakládá nepřezkoumatelnost rozhodnutí. Odvolací orgán je podle § 89 odst. 2 správního řádu povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy.

Konkrétní a kontrolovatelné podmínky k omezení prašnosti přitom musí dopadat již na fázi odstranění stavby upravenou ve výroku II. a následně i na provádění záměru podle výroku V.

3. Podmínka č. 10 výroku V. je neurčitá a nevykonatelná – rozpor výroku s odůvodněním

Naší námitkou č. 3 jsme žádali, aby stavební úřad stanovil podmínky chránící náš majetek před poškozením – fasádu, okna, zámkovou dlažbu a parkovací plochy.

Stavební úřad této námitce ve výroku fakticky vyhověl. Podmínka č. 10 výroku V. zní:

„Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti, nebudou dotčeny a v průběhu výstavby blokovány parkovací místa a příjezd a výjezd z nich, které jsou v soukromém vlastnictví; v případě, že by k dotčení vedlejších nemovitostí nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.“

V odůvodnění však stavební úřad k téže námitce uvedl, že nemůže obecně stanovit objektivní odpovědnost stavebníka za škody vzniklé na majetku sousedních vlastníků a že je na poškozeném, aby prokázal škodu, její výši, okamžik vzniku, označil škůdce a prokázal příčinnou souvislost.

Proti tomuto právnímu východisku jako takovému nic nenamítáme – je správné. Namítáme však, že je v přímém rozporu s podmínkou, kterou si stavební úřad sám uložil do výroku, a že tento rozpor činí podmínku č. 10 nevykonatelnou.

Podmínka totiž ukládá povinnost uvést nemovitosti „do původního či náležitého stavu“. Napadené rozhodnutí přitom nikde nestanoví, jak se původní stav zjistí. Nebude-li stav fasády, oken, zámkové dlažby a povrchu parkovacích stání zdokumentován před zahájením prací, nebude po jejich skončení existovat žádná referenční hodnota, k níž by bylo možno „původní stav“ vztáhnout. Podmínka č. 10 tak zůstane pouhou deklarací: stavebník ji nebude schopen splnit, stavební úřad její splnění nebude schopen zkontrolovat a my nebudeme schopni unést důkazní břemeno, které na nás stavební úřad v odůvodnění sám přenesl – zejména ve vztahu k okamžiku vzniku škody, který je bez záznamu výchozího stavu neprokazatelný.

Náprava je přitom jednoduchá, nezatěžující a v praxi zcela běžná: doplnit do výroku podmínku pasportizace (představebního průzkumu stavu) sousední nemovitosti. Takové opatření nezakládá objektivní odpovědnost stavebníka, kterou stavební úřad odmítl – pouze zajišťuje, aby podmínka, kterou stavební úřad sám stanovil, měla obsah.

Protože riziko poškození vzniká již při bouracích pracích, musí být odpovídající ochranná podmínka promítnuta nejen do podmínek provedení záměru ve výroku V., ale také do podmínek odstranění stavby ve výroku II.

4. Otřesy a vibrace z bouracích prací nebyly posouzeny

Napadené rozhodnutí povoluje bourání včetně rozebrání základových pasů a betonových pilířů v plném rozsahu a vybourání železobetonového bazénu, a to ve vzdálenosti 2,0 m od našeho bytového domu. Základové konstrukce bourané části jsou přitom podle popisu ve výroku I. doplněny betonovými pilíři sahajícími až na spodní úroveň pasů podsklepené části.

Technická seizmicita z bouracích prací v takové vzdálenosti představuje reálné riziko vzniku trhlin v konstrukcích a povrchových úpravách sousední budovy. Napadené rozhodnutí se touto otázkou nezabývá vůbec a neobsahuje žádnou podmínku k jejímu omezení či sledování. Citované závazné stanovisko KHS se sice formálně dovolává nařízení vlády č. 272/2011 Sb. „o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací“, avšak výhradně ve vztahu k hygienickým limitům hluku; ochranou sousedních staveb před technickou seizmicitou se nezabývá a ani k tomu není příslušné.

Výrok II. přitom v podmínce č. 6 výslovně požaduje zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb. Má-li být tato podmínka v daných poměrech skutečně kontrolovatelná, měl stavební úřad otázku technické seizmicity posoudit a podle výsledku stanovit konkrétní způsob jejího omezení nebo sledování.

5. Vypořádání námitky k parkovacím stáním si protiřečí

Naši námitku č. 6, směřující k zachování přístupu k parkovacím stáním, stavební úřad odmítl s tím, že „není příslušný zajišťovat účastníkům řízení možnost okamžitého odjetí z místa, na němž vozidlem parkuje“, že „námitka je mimoběžná s předmětem řízení“ a že se máme obrátit na Policii ČR a řešit věc občanskoprávní cestou.

Tento závěr je v rozporu s vlastním výrokem napadeného rozhodnutí. Podmínka č. 10 výroku V. totiž výslovně stanoví, že „nebudou dotčeny a v průběhu výstavby blokovány parkovací místa a příjezd a výjezd z nich, které jsou v soukromém vlastnictví“. Stavební úřad si tedy tutéž otázku, kterou v odůvodnění označil za mimoběžnou a nespadající do své pravomoci, sám zahrnul do výroku. Buď je k jejímu řešení příslušný – a pak musel námitku věcně vypořádat – nebo příslušný není, a pak neměl podmínku č. 10 v tomto rozsahu stanovit. Odůvodnění a výrok si v tomto bodě odporují.

Parkovací stání, jichž se námitka týká, náleží k domu č. p. 7233 a jsou v soukromém vlastnictví; podmínka č. 10 na ně tedy dopadá přímo. Rozhodnutí však neurčuje, jak bude jejich příjezd a výjezd prakticky zachován po dobu bouracích a stavebních prací ani jak bude postupováno při případném nezbytném dočasném omezení. Vzhledem k bezprostřední blízkosti staveniště proto obecná deklarace nepostačuje; podmínka musí být formulována tak, aby její dodržení bylo kontrolovatelné.

6. Odstupová vzdálenost 2,0 m nebyla ve vztahu k dotčení našeho domu dostatečně odůvodněna

Napadené rozhodnutí konstatuje odstupovou vzdálenost 2,0 m mezi povolovanou nadstavbou a naším bytovým domem jako holý údaj, aniž by konkrétně vysvětlilo, jak byly při této mimořádně malé vzdálenosti posouzeny požadavky relevantní pro ochranu sousední stavby, zejména denní osvětlení a zastínění, požární bezpečnost, stabilita a bezpečnost při provádění stavby a možnost údržby staveb.

Netvrdíme, že odstup 2,0 m je sám o sobě nepřípustný. Namítáme však, že při výšce povolované stavby až 19,880 m a ve srovnání s odstupy 18,185 m a 20,020 m od dalších uvedených bytových domů jde o okolnost vyžadující konkrétní a přezkoumatelné odůvodnění. Stavební úřad měl vysvětlit, na základě jakých skutkových a odborných podkladů dospěl k závěru, že právě při tomto odstupu jsou práva vlastníků domu č. p. 7233 dostatečně chráněna. Absence této úvahy je vadou podle § 68 odst. 3 správního řádu.

IV. Návrh

S ohledem na vše výše uvedené navrhujeme, aby odvolací orgán podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

zrušil výroky I., II., III., V. a VI. napadeného rozhodnutí a věc v tomto rozsahu vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání,

a aby stavební úřad v novém řízení zejména:

- opatřil světelně-technické posouzení vlivu záměru na oslunění a denní osvětlení obytných místností bytové jednotky č. 303 v domě č. p. 7233, zpracované osobou s odpovídající odborností, a v rozhodnutí uvedl konkrétní skutková zjištění a odborné podklady, z nichž vychází;
- vypořádal námitku prašnosti, podle potřeby si opatřil odborný podklad k jejímu posouzení a stanovil konkrétní a kontrolovatelné podmínky k omezení prašnosti při bouracích i stavebních pracích;
- posoudil vliv technické seizmicity bouracích prací na sousední bytový dům č. p. 7233;
- řádně odůvodnil, jak byly při odstupové vzdálenosti 2,0 m a výšce povolované stavby posouzeny požadavky relevantní pro ochranu sousedního domu č. p. 7233, zejména denní osvětlení a zastínění, požární bezpečnost, stabilita, bezpečnost při provádění stavby a možnost údržby staveb;
- stanovil konkrétní a kontrolovatelné podmínky ochrany sousední nemovitosti již pro fázi odstranění stavby a následně pro provádění záměru.

Eventuálně, nebude-li shledán důvod pro postup podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, navrhujeme, aby odvolací orgán podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil výroky II. a V. tak, že do nich v odpovídajícím rozsahu doplní následující podmínky pro odstranění stavby a pro umístění a provedení záměru:

a) Pasportizace sousední nemovitosti. Před zahájením bouracích prací zajistí stavebník na své náklady zpracování pasportu (představebního průzkumu) stávajícího stavu bytového domu č. p. 7233 na pozemku parc. č. st. 9301 v k. ú. Zlín, a to v rozsahu fasády, výplní otvorů (oken a dveří), zámkové dlažby a povrchu parkovacích stání náležejících k tomuto domu. Pasport bude zpracován osobou s odpovídající odborností, bude obsahovat datovanou fotodokumentaci s vyznačením stávajících poruch a bude pořízen za účasti vlastníků dotčené nemovitosti, kterým bude bezplatně předán jeden výtisk či elektronické vyhotovení. Obdobný pasport bude pořízen do 30 dnů po dokončení bouracích prací a znovu po dokončení stavby. Pasport bude podkladem pro posouzení splnění podmínky č. 10.

b) Sledování otřesů. Po dobu provádění bouracích prací zajistí stavebník na své náklady měření účinků technické seizmicity na objekt č. p. 7233 v souladu s ČSN 73 0040. Při dosažení mezních hodnot budou práce neprodleně přerušeny a technologie upravena; výsledky měření budou na požádání zpřístupněny vlastníkům dotčené nemovitosti a stavebnímu úřadu.

c) Opatření k omezení prašnosti. Stavebník je povinen po celou dobu bouracích a stavebních prací zejména: skrápět, resp. mlžit bourané konstrukce, zejména při osekávání omítek a keramických obkladů;

přepravovat a skladovat stavební suť v zakrytých kontejnerech a používat uzavřené shozy; volné shazování suti z výšky je zakázáno; provádět očistu vozidel a mechanizace před výjezdem ze staveniště a průběžně čistit dotčené pozemní komunikace; opatřit hranici staveniště přiléhající k domu č. p. 7233 ochrannou plachtou nebo sítí zamezující šíření prachu a úletu drobných částí; při silném větru prašné práce přerušit.

d) Přístup k parkovacím stáním. Po celou dobu provádění bouracích a stavebních prací bude zachován nerušený příjezd a výjezd z parkovacích stání náležejících k domu č. p. 7233. Dojde-li k jejich dočasnému záboru nebo znepřístupnění, zajistí stavebník na své náklady náhradní parkovací stání v docházkové vzdálenosti, a to po celou dobu omezení; termín a rozsah omezení oznámí vlastníkům nejméně 14 dnů předem.

e) Kontrolní prohlídka. Nad rámec závěrečné kontrolní prohlídky uvedené v podmínce č. 4 výroku V. oznámí stavebník stavebnímu úřadu jako fázi výstavby pro kontrolní prohlídku rovněž dokončení bouracích prací.

Současně žádáme, aby nám bylo umožněno nahlédnout do spisu a abychom byli vyrozuměni o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí odvolacího orgánu.

Ve Zlíně dne 01.09.2026

.....
Jiří Máčala