

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor Krajský stavební úřad

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č.j.: KUOK 31249/2026

Olomouc 2. března 2026

Sp.zn.: KÚOK/50057/2025/OKSÚ/9184

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Bc. Iveta Běhalová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Robert Černocký, Ph.D.

Počet listů: 3

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále jen odvolací orgán nebo též OKSÚ), jako příslušný odvolací orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal, na podkladě odvolání Věry Barabášové, trvalý pobyt Pod Děkankou 1741/6, Nusle, 14000 Praha, zast. Mgr. Jiřím Kňávou, advokátem, se sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc (dále též jen odvolatelka), podaného dne 11. 12. 2024, rozhodnutí Městského úřadu Mohelnice, odbor stavebního úřadu (dále jen Stavební úřad Mohelnice), ze dne 26. 11. 2024, č.j. MUMO-OSU/38109/24, sp.zn. OSU/4533/2021/Nejk. Tímto rozhodnutím Stavební úřad Mohelnice dle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), zamítnul žádost o dodatečné povolení stavby „kůlna u bytového domu č.p. 51, Úsov“ na pozemku parc. č. st. 112, k.ú. Úsov.

OKSÚ na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

odvolání Věry Barabášové, podané dne 11. 12. 2024 proti rozhodnutí Stavebního úřadu Mohelnice ze dne 26. 11. 2024, č.j. MUMO-OSU/38109/24, se dle § 90 odst. 5 správního řádu

z a m í t á

a shora citované rozhodnutí Stavebního úřadu Mohelnice se

p o t v r z u j e .

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

1. Věra Barabášová, nar. 19. 1. 1953, Pod Děkankou 1741/6, Nusle, 140 00 Praha 4,
2. Alena Benková, nar. 2. 8. 1962, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
3. Jarmila Benková, nar. 9. 9. 1942, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
4. Mgr. Otto Heinzl, nar. 15. 1. 1964, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
5. Mgr. Silvia Heinzlová, nar. 16. 1. 1964, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
6. Jiřina Horáková, nar. 14. 11. 1951, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
7. Ing. Jiří Holouš, nar. 10. 6. 1998, nám. Míru 31, 789 73 Úsov,
8. město Úsov, nám. Míru 86, 789 73 Úsov,
9. Marek Rissner, nar. 2. 4. 1982, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,

10. Irena Sulková, nar. 6. 12. 1972, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
11. Radek Tesař, nar. 26. 10. 1996, nám. Míru 51, 789 73 Úsov,
12. Ladislav Vicenec, nar. 24. 12. 1977, Zadní Újezd 12, 783 91 Medlov.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále jen odvolací orgán), zjistil z předloženého správního spisu Stavebního úřadu Mohelnice tyto skutečnosti.

Stavebník Věra Barabášová podala dne 9. 7. 2021 u Stavebního úřadu Mohelnice žádost o dodatečné povolení stavby označené jako „kůlna u bytového domu č.p. 51, Úsov“ na pozemku parc. č. st. 112 v k. ú. Úsov-město (dále jen předmětná stavba). Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o této podané žádosti. Stavební úřad Mohelnice po projednání žádosti rozhodnutím ze dne 19. 4. 2022, č.j. MUMO-OSU/10905/22, předmětnou stavbu dodatečně povolil a stanovil podmínky pro její dokončení. Toto rozhodnutí pak v odvolacím řízení odvolací orgán rozhodnutím ze dne 25. 10. 2022, č. j. KUOK 112427/2022, zrušil a věc vrátil Stavebnímu úřadu Mohelnice k novému projednání. Po novém projednání věci pak Stavební úřad Mohelnice vydal rozhodnutí ze dne 2. 6. 2023, č. j.: MUMO-OSU/19779/23, kterým rozhodnul, podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, že se podaná žádost zamítá. V odůvodnění tohoto rozhodnutí pak mj. uvedl, že společenství vlastníků jednotek doložilo dne 29. 5. 2023 písemnost, ze které vyplývá odvolání souhlasu spoluvlastníků dotčeného pozemku (souhlasy doloženy na situaci dle § 184a stavebního zákona), a že na základě této skutečnosti nemohl žádosti vyhovět a musel rozhodnout o jejím zamítnutí.

Proti tomuto rozhodnutí podala dne 20. 6. 2023 Věra Barabášová (dále jen odvolatelka) odvolání. Rozhodnutí č.j. MUMO-OSU/19779/23 ze dne 2. 6. 2023 pak v odvolacím řízení odvolací orgán rozhodnutím ze dne 11. 4. 2024, č. j. KUOK 46644/2024, zrušil a věc vrátil Stavebnímu úřadu Mohelnice k novému projednání.

Dne 11. 7. 2024 Stavební úřad mohelnice oznámil pokračování v řízení a upustil od ústního jednání spojeného s místním šetřením.

Téhož dne vyzval stavebníka k doplnění žádosti a stanovil k tomu lhůtu do 30. 9. 2024. Současně řízení do této doby přerušil.

Dne 31. 7. 2024 bylo stavebnímu úřadu Mohelnice doručeno doplnění podání na základě výzvy ze dne 11. 7. 2024.

Dne 14. 8. 2024 vydal Stavební úřad Mohelnice oznámení o pokračování řízení a výzvu k seznámení s podklady rozhodnutí.

Dne 28. 8. 2024 byly Stavebnímu úřadu Mohelnice doručeny totožná podání od Mgr. Silvie Heinzlové, Mgr. Otta Heinzla, Jiřiny Horákové, Radka Tesaře, Jarmily Benkové a Aleny Benkové označené jako „*Oznámení – nesouhlas se stavbou spisová zn: OSU/4533/2021/Nejk*“. V podání bylo dále uvedeno, že oznamují opakovaný nesouhlas se stavbou kůlny u bytového domu č.p. 51, Úsov na pozemku parc. č. st. 112, k.ú. Úsov-město, kterou podala paní věra Barabášová. Jako spoluvlastníci pozemku nesouhlasí se stavbou, nesouhlas byl již vyjádřen ostatními spoluvlastníky pozemku na shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek dne 26. 5. 2023.

Dne 25. 10. 2024 vydal Stavební úřad Mohelnice výzvu k seznámení se s podklady rozhodnutí a umižnil účastníkům řízení se vyjádřit k podkladům. Dne 13. 11. 2024 nahlédli do spisu Silvie Heinzlová a Otto Heinzl.

Po novém projednání věci pak Stavební úřad Mohelnice vydal rozhodnutí ze dne 26. 11. 2024, č. j. MUMO-OSU/38109/24, kterým rozhodnul, podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, že se podaná žádost zamítá. V odůvodnění uvedl, že z podání ze dne 28. 8. 2024 vyplývá odvolání souhlasu spoluvlastníků dotčeného pozemku. Dle § 1129 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je třeba souhlasu alespoň 2/3 většiny spoluvlastníků, tato podmínka není v řízení splněna. Souhlas odvolali výše uvedení spoluvlastníci jejichž spoluvlastnické podíly činí: Alena Benková 1/2 z 1387/10000, Jarmila Benková 1/2 z 1387/10000, SJM Mgr Otto Heinzla Mgr. Silvia Heinzlová 1055/10000, Jiřina Horáková 1147/10000, Radek Tesař 1123/10000. Byl tedy odvolán souhlas spoluvlastníků jejichž podíly jsou větší jak 1/3 (4712/10000). Stavební úřad tak nemohl žádosti vyhovět a rozhodnout o jejím zamítnutí.

Proti tomuto rozhodnutí podala blanketní odvolání dne 11. 12. 2024 odvolatelka, které následně dne 21. 12. 2024 doplnila. V odvolání odvolatelka shrnula průběh řízení, poukázala na svou dobrou víru a skutečnost že než začala s budování přístřešku disponovala souhlasu spoluvlastníků. Až následně spoluvlastníci své souhlasu odvolali a to v době kdy již do stavby investovala nemalé finanční prostředky. Jednání spoluvlastníků považuje za šikanózní. Zdůraznil, že nová kůlna stojí přesně namísto původní kůlny, která již byla ve špatném stavu. Odvolatelka má podezření, že námítky, resp. odvolání souhlasu spoluvlastníků nebylo uplatněno včas a žádá o prověření. Závěrem navrhuje aby odvolací orgán změnil výrok rozhodnutí na stavba se dodatečně povoluje.

Následně Stavební úřad Mohelnice, v souladu s § 88 odst. 1 správního řádu, předal spis se svým stanoviskem ze dne 22. 4. 2025 OKSÚ jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno § 81 a následujícími správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejbližší nadřízený správní orgán. Z § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán přezkoumá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy s projednávanou věcí souvisejícími. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Přitom je odvolací správní orgán oprávněn věc posuzovat samostatně, jak po stránce právní, tak i po stránce skutkové, přičemž je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemůže se tedy omezovat pouze na to, co tvrdí účastníci řízení a rovněž není závislý na zjištění a hodnocení správního orgánu prvního stupně.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo přezkoumávané rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí

k novému projednání a rozhodnutí, nebo též zmiňované rozhodnutí nebo jeho část změnit. Jestliže odvolací orgán změnit nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, které mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací orgán se po obeznámení se spisem nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat, tedy zda bylo podáno účastníkem řízení a zda je podané odvolání včasné. Při tomto přezkoumání dospěl k závěru, že obě podmínky byly splněny.

Rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno prostřednictvím jejího zástupce Ing. Jaromíra Lavičky dne 26. 11. 2024. Následující den počala běžet 15denní lhůta pro podání odvolání, jejíž poslední den připadl na středu 11. 12. 2024. Vzhledem k tomu, že odvolatelka podala své odvolání dne 11. 12. 2024, lze je považovat za včasné. Odvolatelce jakožto žadatelce o vydání dodatečného povolení stavby svědčilo postavení účastníka řízení dle § 129 odst. 2 stavebního zákona.

OKSÚ přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí dle § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně Stavebního úřadu Mohelnice zjistil níže uvedené skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Z doloženého správního spisu a ze své správní činnosti odvolací orgán zjistil následující. Předmětem žádosti o dodatečné povolení byla stavba kůlny u bytového domu č.p. 51, Úsov, na pozemku parc. č. st. 112, k.ú. Úsov-město. Stavba je jednopodlažní, nepodsklepená s pultovou střechou o rozměrech 7,65 x 5,32m, umístěná v jižní části pozemku u hranice s pozemkem parc. č. 1528, k.ú. Úsov-město.

Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti.

Stavební úřad Mohelnice zcela správně posoudil žádost odvolatelky. Z uvedeného je zřejmé, že uvedené žádosti o dodatečné povolení nebylo možné vyhovět.

V souladu s § 184a odst. 1 stavebního zákona byla odvolatelka povinna ke své žádosti o dodatečné povolení stavby doložit souhlasy spoluvlastníků pozemku, na němž je stavba umístěna, neboť bez prokázání odpovídajícího oprávnění ke stavbě nelze žádosti vyhovět. Tuto povinnost původně splnila, když k žádosti připojila souhlasy spoluvlastníků vyznačené na situačním výkresu projektové dokumentace (s výjimkou výše uvedených osob).

V průběhu řízení však došlo k odvolání souhlasů spoluvlastníků disponujících podílem 4712/10000 na dotčeném pozemku. Tím odpadl jeden ze zákonných předpokladů pro

vyhovění žádosti, neboť stavebník již neprokázal existenci potřebného souhlasu většiny spoluvlastníků ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona.

Správní orgán je při rozhodování povinen vycházet ze skutkového a právního stavu ke dni vydání rozhodnutí. Za situace, kdy v době rozhodování již nebyly doloženy souhlasy spoluvlastníků v zákonem požadovaném rozsahu a stavebník neprokázal jiné právní oprávnění ke stavbě, nebyla splněna hmotněprávní podmínka pro dodatečné povolení stavby.

Nejednalo se přitom o procesní překážku řízení, nýbrž o nesplnění zákonné podmínky pro meritorní vyhovění žádosti.

K námitkám odvolatelky odvolací orgán uvádí následující.

Odvolací orgán se zabýval námitkou odvolatelky, v níž poukazuje na svou dobrou víru při realizaci stavby, na skutečnost, že před zahájením budování přístřešku disponovala souhlasy spoluvlastníků pozemku, a že tyto souhlasy byly odvolány až následně, kdy již do stavby investovala nemalé finanční prostředky. Jednání spoluvlastníků považuje za šikanózní. Dále zdůrazňuje, že nová kůlna stojí na místě původní stavby, která byla ve špatném technickém stavu, a vyslovuje podezření, že odvolání souhlasů nebylo uplatněno včas.

K tomu odvolací orgán uvádí, že předmětem řízení o dodatečném povolení stavby je posouzení splnění zákonných podmínek stanovených stavebním zákonem, a to ke dni vydání rozhodnutí. Jednou z těchto podmínek je podle § 184a odst. 1 stavebního zákona prokázání odpovídajícího práva stavebníka k pozemku, resp. doložení souhlasu spoluvlastníků v zákonem požadovaném rozsahu.

Skutečnost, že odvolatelka před zahájením stavebních prací disponovala souhlasy spoluvlastníků, nemůže sama o sobě zhojit stav, kdy tyto souhlasy byly v průběhu řízení o dodatečném povolení stavby odvolány. Správní orgán je povinen vycházet ze skutkového a právního stavu existujícího v době rozhodování. Pokud v této době již stavebník nedisponuje potřebnými souhlasy spoluvlastníků a neprokáže jiné právní oprávnění ke stavbě, není splněna hmotněprávní podmínka pro vyhovění žádosti.

Namítaná dobrá víra odvolatelky ani jí vynaložené finanční prostředky nemohou nahradit absenci zákonem vyžadovaného souhlasu spoluvlastníků. Otázka případné šikanóznosti jednání spoluvlastníků je soukromoprávní povahy a její posouzení nepřísluší stavebnímu úřadu v rámci řízení o dodatečném povolení stavby. Stejně tak skutečnost, že nová stavba stojí na místě původní kůlny, nemění nic na povinnosti prokázat splnění všech zákonných podmínek pro její dodatečné povolení.

K námitce, že odvolání souhlasů nebylo uplatněno včas, odvolací orgán uvádí, že souhlas spoluvlastníka představuje procesní úkon, který může být do vydání rozhodnutí změněn či odvolán. Pokud k jeho odvolání došlo před vydáním rozhodnutí ve věci, byl stavební úřad povinen tuto skutečnost zohlednit.

Za daného stavu tedy stavební úřad postupoval v souladu se zákonem, když žádost o dodatečné povolení stavby zamítl. Návrhu odvolatelky na změnu výroku rozhodnutí tak nelze vyhovět.

Rovněž lze konstatovat, že Stavební úřad Mohelnice před vydáním rozhodnutí řádně zjistil stav věci, o němž nebyly důvodné pochybnosti, když zjistil, že v dané věci nebylo existuje překážka, která nedovoluje vyhovět žádosti o dodatečné povolení stavby.

Na podkladě výše uvedeného posouzení bylo odvolání Very Barabášové jako nedůvodné zamítnuto a rozhodnutí Stavebního úřadu Mohelnice ze dne 26. 11. 2024, č.j. MUMO-OSU/38109/24, potvrzeno.

Poučení účastníků

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Obdrží:

1. Mgr. Jiří Kňáva, advokát, Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc (*zástupce odvolatelky*)
2. Alena Benková, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
3. Jarmila Benková, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
4. Mgr. Otto Heinzl, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
5. Mgr. Silvia Heinzlová, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
6. Jiřina Horáková, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
7. Irena Sulková, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
8. město Úsov, nám. Míru 86, 789 73 Úsov, IDDS: ch8batp
9. Ing. Jiří Holouš, nám. Míru 31, 789 73 Úsov
10. Marek Rissner, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
11. Radek Tesař, nám. Míru 51, 789 73 Úsov
12. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 120 00 Praha 2
13. ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha
14. Ladislav Vicenec, Zadní Újezd 12, 783 91 Medlov
15. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
16. Van Tu Nguyen, Západní 1243/23, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová
17. Jiří Šindelář, nám. Míru 52, 789 73 Úsov
18. CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
19. ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

Ing. Robert Černocký, Ph.D.
vedoucí odboru

Dále obdrží na vědomí:

20. Městský úřad Mohelnice, Odbor stavebního úřadu, úsek památkové péče,
U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice
21. Městský úřad Mohelnice, Odbor stavebního úřadu, úsek územního plánování,
U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice
22. Městský úřad Mohelnice, Odbor životního prostředí, ochrana ovzduší,
U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice

23. Městský úřad Mohelnice, Odbor životního prostředí, vodoprávní úřad,
U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice
24. Městský úřad Mohelnice, Odbor stavebního úřadu, Oddělení stavebního úřadu,
U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice
25. ad/a (330, V/5)