

**Krajský úřad Ústeckého kraje**

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

**prostřednictvím**

**Městský úřad Žatec**

Stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí

Stavební úřad

náměstí Svobody 1

438 24 Žatec

***Datovou schránkou***

č.j. MUZA 4206/2022

Vaše zn.: MUZAS/17392/2019/SU [REDACTED]

**Odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Žatec, stavebního a vyvlastňovacího úřadu,  
č.j. MUZA 4206/2022 ze dne 31.1.2022**

**Obviněný:** [REDACTED] (dále  
jen „Obviněný“)

**zastoupen:** [REDACTED]

Přílohy: Dle textu  
Plná moc

## I.

### Identifikace napadaného rozhodnutí

Dne 3.2.2022 bylo Obviněnému prostřednictvím svého právního zástupce doručeno rozhodnutí Městského úřadu Žatec, Stavebního a vyvlastňovacího úřadu (dále jen „**Stavební úřad**“), č.j. MUZA 4206/2022 datované dne 31.1.2022 (dále jen „**Rozhodnutí**“), kterým Stavební úřad klade Obviněnému za vinu, že se nepřímo úmyslně dopustil trvajících přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“) tím, že užívá část stavby na pozemku parc.č. st. 4992/1 v k.ú. Žatec ke dni 14. 01. 2022 bez kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, nebo takové užívání umožní jiné osobě, čímž měl spáchat přestupek podle ustanovení § 178 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

Za shora uvedené údajné porušení pak dále Stavební úřad uložil Obviněnému povinnost:

- (i) Uhradit pokutu ve výši 25.000 Kč podle § 35 písm. b) a § 46 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky, v platném znění, a § 178 odst. 3 písm. b) stavebního zákona, splatnou do 30 dnů ode dne nabytí právní moci Rozhodnutí ve prospěch účtu Města Žatec, náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec; a
- (ii) Uhradit náklady řízení ve výši 1.000 Kč splatné do 30 dnů ode dne nabytí právní moci Rozhodnutí ve prospěch účtu Města Žatec, náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec.

Obviněný tímto v zákonné lhůtě podává dle § 81 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“) proti Rozhodnutí **odvolání v plném rozsahu**, a to především z důvodu, že **Rozhodnutí je nezákonné, nepřezkoumatelné a nesprávné**, jelikož při jeho vydání byly porušeny platné právní předpisy, rozhodovací důvody jsou opřeny o skutečnosti v řízení nezjišťované, a nebyl zjištěn úplný skutkový stav věci.

## II.

### Skutkový stav

Obviněný nabyl v roce 2006 do svého vlastnictví od správců konkursní podstaty pozemek parc. č. st. [REDAKCE] nacházející se v katastrálním území Žatec, kde správu vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, jehož součástí je stavba, budova bez č.p. nebo č.e. (dále jen „**Stavba**“). Stavba tvoří jednu z hlavních částí tehdejšího souboru nemovitostí veřejně známým pod označením „Šroubárna Žatec“ a s těmito nemovitostmi tvoří uzavřený areál. Stavba je také v platném územním plánu města Žatec zahrnuta do plochy s využitím „*Výroba – průmyslová výroba a skladování*“, kdy pro tyto plochy je charakteristické, jak již vyplývá ze samotného označení, skladování a dále s tím související významná dopravní obsluha.

Obviněný nebyl jakkoli informován o skutečnosti, že by Stavba či jakákoli její část/stavební úprava nebyla zkolaudována či že by její užití k účelu tak, jak je zapsáno v katastru nemovitostí, nebylo povoleno. Obviněný byl v dobré víře, že Stavba splňuje veškeré náležitosti

týkající se jejího povolení a užívání. Nutno dodat, že v této dobré víře je i do dnešního dne, jak je odůvodněno níže.

Obviněný Stavbu následně pronajal třetímu subjektu za účelem, ke kterému je Stavba dle zápisu v katastru nemovitostí určena – ke skladování. Jelikož se na Stavební úřad obraceli vlastníci sousedních nemovitostí – bytových jednotek, které historicky sloužily k ubytování zaměstnanců Šroubárny Žatec se stížnostmi, Stavební úřad zahájil s Obviněným, mimo jiné, řízení o přestupku v nadepsané věci z důvodu, že Stavbu umožnil třetí osobě užívat bez kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního povolení.

#### Důkaz:

*Výtah z relevantní části územního plánu města Žatec*

### III.

#### **Odvolací důvody, odůvodnění**

Rozhodnutí dle Obviněného trpí následujícími vadami, které dle Obviněného způsobují, že Rozhodnutí je vydáno v rozporu s právními předpisy a je nepřezkoumatelné. Vady spatřuje Obviněný zejména v následujících skutečnostech:

#### **1. Nesprávné zjištění věci a tím způsobené nesprávné skutkové posouzení**

Stavební úřad v rámci svého rozhodnutí v nadepsané věci pouze konstatuje, že je Stavba užívána třetí osobou bez kolaudačního souhlasu, kdy na této skutečnosti staví svá následná zjištění a ukládá sankce, aniž by tento stav zkoumal v širších souvislostech. Stavební úřad se vyvaroval jakémukoli bližšímu zjišťování okolností aktuálního stavu věci. Obviněný se samostatně pokoušel pátrat v archivech Stavebního úřadu a příslušného katastrálního úřadu, avšak naprostá většina historických dokumentů ke Stavbě v archivech chybí a jsou v nich dostupné ve větším rozsahu jen dokumenty z posledních let. Relevantní dokumenty se z doby realizace Stavby nedochovaly nebo jsou nedohledány, nijak však nebylo zkoumáno a tedy ani prokázáno, že by tyto dokumenty neexistovaly. Tato skutečnost je dle sdělení archivních pracovníků zapříčiněna dlouhou dobou od realizace Stavby a povodněmi, které Žatec a Lounský okres historicky ohrožovaly a mohly způsobit zničení příslušné dokumentace v důsledku zaplavení tehdejších úřadů a archivů. Například, jak vyplývá z veřejně dostupných informací, Žatec zasáhla rekordní povodeň roku 1981: „v evidenčních listech, které se ke každému hlášenému místu vedou, se podle Povodí Ohře zaznamenávaly všechny povodně od roku 1968, kdy

byla dokončena Nechranická přehrada, která teď dolní Ohři chrání (...). Na rekord z roku 1981 se ovšem zapomnělo.“<sup>1</sup>

Důkaz:

Článek „Hydrologové na Ohři zapomněli na povodeň z roku 1981“

(i) *Historický kontext*

Obviněnému se podařilo dohledat důkaz o tom, že Stavba prokazatelně existuje nejméně již od roku 1953. Jedná se tedy o více než 65 let starý objekt, který byl určen k výrobě a skladování šroubů.

Tehdejším vlastníkem a provozovatelem Šroubárny v Žatci byl dle informací zjištěných Obviněným buď (i) národní podnik „*Drátovny a šroubárny Libčice nad Vltavou, národní podnik*“, který vznikl dne 7.2.1951 a od něhož vznikl ke dni 1.7.1965 národní podnik „*Šroubárna Žatec, národní podnik*“ vyčleněním závodu v Žatci a převedením tohoto závodu do správy nového podniku podle § 42 hosp.zák. rozhodnutím č. 9/65 ministerstva hutního průmyslu a rudných dolů ze dne 12.6.1965 (jak vyplývá z příložených historických výpisů z obchodního rejstříku); nebo (ii) národní podnik „*Spojené ocelárny, n. p. Praha, závod Žatec*“, či „*Šroubárna Žatec, n.p.*“ jak naopak vyplývá z neověřených informací zveřejněných Státním oblastním archivem v Litoměřicích či Regionálním muzeem K. A. Polánka v Žatci.

Vlastníkem Stavby byl tedy v době pořízení leteckého snímku prokazatelně národní podnik. Stavbu také velmi pravděpodobně v období poválečné revitalizace Žatecka tento národní podnik vybudoval a provozoval. Jednalo se v každém případě o národní organizaci s profesionálním vedením, která zabezpečovala výstavbu a provoz areálu a jen stěží si lze představit, že by v případě státní organizace docházelo k porušování tehdy platných právních předpisů v oblasti výstavby a provozování svých závodů, které měly tvořit páteř tehdy budovaného socialistického hospodářství.

Stavební úřad se však historickými konotacemi v dané věci vůbec nezabýval a proto ani nemohl posoudit, jak a zda Stavba splňuje podmínky užívání dle právních norem účinných v době uvedení Stavby do provozu (tj. norem účinných kolem roku 1953, kdy v daném období bylo běžné, že stavby schvaloval národní výbor či v případě národních podniků příslušné ministerstvo, v závislosti na charakteru

---

<sup>1</sup> Článek „Hydrologové na Ohři zapomněli na povodeň z roku 1981“, dostupný na adrese: [https://zatecky.denik.cz/zpravy\\_region/ohre\\_louny\\_povodne\\_20110125.html](https://zatecky.denik.cz/zpravy_region/ohre_louny_povodne_20110125.html)

stavby a v závislosti čerpání národních prostředků v rámci obnovy poválečného hospodářství dle speciálních zákonů), a z pouhé nemožnosti dohledat jakékoli schválení užívání Stavby, která na svém místě existuje více než 65 let, pracoval nadále s holým faktem, že žádné povolení k užívání stavby neexistuje.

Důkaz:

*Mapa leteckého snímkování z roku 1953 z Národního archivu leteckých měřících snímků*

*Výpis z obchodního rejstříku týkající se Drátovny a šroubárny Libčice nad Vltavou, národní podnik*

*Výpis z obchodního rejstříku týkající se Šroubárny Žatec, národního podniku*

*Výpis z obchodního rejstříku týkající se n.p. Spojené ocelárny národní podnik*

*Informace ze Státního oblastního archivu v Litoměřicích*

*Informace z Regionálního muzea v Žatci*

(ii) *Právní posouzení věci*

Obviněný je přesvědčen o tom, že s ohledem na shora uvedené skutečnosti v dané věci musí být postupováno dle § 125 stavebního zákona, který právě přesně dopadá na případy, kdy „*dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu*“. Dle citovaného ustanovení musí Stavební úřad nařídít Obviněnému pořídit dokumentaci skutečného provedení Stavby, popřípadě zjednodušené dokumentace (pasport Stavby), pokud tak Obviněný sám neučinil – Obviněný tak v daném případě sám učinil, avšak Stavební úřad pasport předložený Obviněným odmítl ověřit. Stavební úřad argumentuje v Rozhodnutí, že v daném případě „*nelze aplikovat § 125 stavebního zákona*“, avšak tento názor Stavebního úřadu odporuje smyslu i výslovné dikci uvedeného ustanovení, které **naopak stanovuje povinnost stavebním úřadům nařídít vlastníkům staveb pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud tak neučinili samostatně**. Stavební úřad tak odmítá postupovat dle stavebního zákona, resp. odmítá vůbec smysl pasportizace staveb.

Dle § 125 odst. 2 stavebního zákona platí, že „*nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena*.“ V daném případě je Obviněný přesvědčen o tom, že je nejen historicky, ale i dle současného zápisu v katastru nemovitostí bez pochyb prokazatelné, že Stavba byla povolena

k účelu výroby a skladování. V komentářové literatuře je pak výslovně uvedeno, že toto ustanovení míří na situace, „**kdy písemné doklady, tedy územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí atd. nebo výkresové části dokladů, zejména pak dokumentace stavby atd., z nichž by bylo možno zjistit účel užívání stavby, byly ztraceny např. při delimitaci, odcizeny, zničeny nebo poškozeny v důsledku živelní pohromy nebo nesprávného nakládání s nimi apod. Souhrnně vyjádřeno, nejsou již buď vůbec k dispozici, nebo k dispozici sice jsou, ale jsou v takovém stavu, že z nich již nelze zjistit potřebné údaje.**“<sup>2</sup>

Pokud by byl obecně akceptován postup Stavebního úřadu, mělo by to za konkrétní následek například i to, že jakýkoli vlastník historické stavby by nemohl využít institutu pasportu stavby při jejím využití k původnímu účelu, ale musel by podat novou žádost o kolaudační rozhodnutí a tím tedy i splnit nové právní a technické normy v této souvislosti. Takový závěr je však neakceptovatelný a neodpovídá právnímu řádu a prostřední České republiky.

Rozhodnutí senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31.10.2016 sp. zn. 1 As 344/2016 v této souvislosti konstatovalo, že: „**Účelem právní úpravy § 125 stavebního zákona z roku 2006 je nastolit stav právní jistoty ohledně technického provedení v minulosti povolené stavby a jejího účelu, jejíž dokumentace zcela chybí, či případně není dostatečným zdrojem informací o stavbě; umožňuje také určit účel užívání stavby, o němž se nedochovaly doklady.**“ A dále v odst. 38 uvádí, že: **Právní předpisy nevycházejí z toho, že stavba, u které se nedochovaly doklady, z nichž by bylo možné zjistit, k jakému účelu byla povolena, je stavbou nepovolenou. Naopak, takový přístup by mohl vést k neodůvodněným tvrdostem ze strany správního úřadu, a to zpravidla právě u starší zástavby, ve které je mnohdy prokazování legálnosti stavebních změn obtížné** (srov. stanovisko odboru stavebního řádu MMR ze dne 10. 1. 2007, č. j. 46324/06-82). **Nelze připustit, aby pro označení stavby jako nepovolené stačilo pouhé konstatování, že se nepodařilo získat žádné důkazy o její legálnosti. Takový postup by odporoval zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře a v podstatě by popíral i smysl samotné právní úpravy „pasportizace“** (srov. Průcha, P., Gregorová, J. a kol.: *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: Leges, 2017, s. 601).“

V další věci pak Krajský soud v Hradci Králové dne 19.12.1997, čj. 31 Ca 68/97-11 konstatoval, že „**při posuzování správního deliktu užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona z roku 1976 nelze zaměňovat označení stavby s účelem jejího užívání. Pouhá změna v osobě vlastníka - uživatele stavby a s tím spojená změna v předmětu skladování nepostačuje k závěru, že je stavba užívána v rozporu s**

---

<sup>2</sup> Malý, S.: *Stavební zákon: Komentář*, Wolters Kluwer, ASPI ID: KO\_183\_2006CZ

***kolaudačním rozhodnutím.***“ V dané věci dále krajský soud objasňuje, že **„je totiž třeba vycházet z toho, že každý sklad je v zásadě určen ke skladování.“**

Je tedy zřejmé, že se v dané věci jednalo o exces Stavebního úřadu, kdy tento nepostupoval podle stavebního zákona, resp. podle dnes již ustálené judikatury českých soudů v dané oblasti. Stavební úřad z uvedených pohledů vůbec nezkoumal historické souvislosti vzniku Stavby a uplynulou dobu od její realizace, čímž v rozporu s § 3 správního řádu neúplně zjistil skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti a neměl tudíž pro svá rozhodnutí ani dostatečné podklady.

Důkaz:

*Sdělení Stavebního úřadu č.j.: MUZA 3702/2022 ze dne 26.1.2022*

## **2. Zmatečnost a nepřezkoumatelnost Rozhodnutí**

Obviněný dále shledává Rozhodnutí Stavebního úřadu zmatečné z toho pohledu, že z odůvodnění není zřejmé, zda uznává Obviněného vinným proto, že Stavbu umožnil užívat třetí osobě bez kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí dle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona (jak je uvedeno ve výroku Rozhodnutí) nebo zda Stavbu užívá v rozporu se svým účelem/koludací ve smyslu § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, kam naopak směřuje argumentace Stavebního úřadu. Stavební úřad totiž v Rozhodnutí polemizuje nad obsahem pojmu „skladování“, kdy (nepřezkoumatelně) uvádí, že „není výroba a skladování jako výroba a skladování“, aniž by se konkrétně vyjádřil, v čem tuto odlišnost v daném případě spatřuje. Stavební úřad pak v tomto řízení ani tyto odlišnosti vůbec nezkoumal a z tohoto pohledu vůbec neposuzoval skladovaný materiál. Není tak vůbec zřejmé, co ho k citovanému závěru vedlo. Pokud Stavební úřad uznává Obviněného vinným dle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, není Obviněnému zřejmé, proč Stavební úřad polemizuje nad skladovaným materiálem (jako by tomu mohlo teoreticky být v případě přestupku dle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona).

V odůvodnění Rozhodnutí pak Stavební úřad komentuje další plánované úpravy Stavby a její přípravu na budoucí využití, což vůbec není předmětem tohoto řízení.

Z uvedeného tedy vyplývá, že Stavební úřad vůbec nerozlišuje mezi užíváním Stavby bez kolaudačního souhlasu/rozhodnutí a užíváním Stavby v rozporu se svým účelem/koludací, což již samo o sobě činí Rozhodnutí nepřezkoumatelné.

## **3. Nedodržení základních zásad činnosti správních orgánů**

Stavební úřad při svém rozhodování nijak nezohlednil skutečnost, že Obviněný se do aktuální situace dostal nikoli svým přičiněním, ale díky možnému nikoli řádnému

přístupu předchozích vlastníků Stavby nebo správních orgánů v dané době, či tento aktuální stav může být způsoben důsledku vyšší moci (povodní). Obviněný nabyl Stavbu do svého vlastnictví v dobré víře, kdy nikdy nebyl upozorněn na skutečnost, že by Stavba byla realizována v rozporu s platnými předpisy v předmětné době a nebylo povoleno její užívání. V dobré víře pak Stavbu pronajal třetí osobě za účelem skladování, tedy k účelu, ke kterému je Stavba dle veškerých dostupných historických dokumentů určena.

Stavební úřad tak dle Obviněného nepostupoval souladu s § 2 odst. 3 správního řádu, kdy nešetřil práva Obviněného nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy Obviněného. Jak je zřejmé z předmětného řízení, Obviněný ve všech věcech se správními orgány spolupracoval a snažil se vytýkaný stav řešit.

#### **IV. Shrnutí**

Obviněný tak má za prokázané, že Rozhodnutí je vydáno v rozporu s právními předpisy z důvodů výše tvrzených a že je tedy nezákonné.

#### **V. Procesní návrh**

Na základě výše uvedeného Obviněný navrhuje, aby Krajský úřad Ústeckého kraje rozhodnutí Městského úřadu Žatec, Stavebního a vyvlastňovacího úřadu, č.j. MUZA 4206/2022 datované dne 31.01.2022 dle § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu **zrušil a řízení zastavil.**

V Mostě dne 17. února 2022

