



KRAJSKÝ ÚŘAD
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



Čj.: MSK 132571/2025
Sp. zn.: KSÚ/22305/2025/Kru
330.1 A10
Vyřizuje: Ing. Renata Chrástková
Odbor: Odbor krajský stavební úřad
Telefon: 595 622 818
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2026-02-09
Vypraveno: 2026-02-09

Rozhodnutí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 1, § 89 odst. 1 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití § 90 odst. 1 písm. b) téhož zákona

ruší

rozhodnutí Magistrátu města Frýdku-Místku, odboru územního rozvoje a stavebního řádu (dále jen "stavební úřad"), **č. j. MMFM 236138/2025 ze dne 11. 9. 2025**, kterým bylo podle § 294 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), společnosti Svopex food cz s.r.o., IČO 25865170, Papírenská č.p. 724, 739 21 Paskov, **zakázáno užívání staveb chladících boxů - označených 1. a 2., skladu obalů - označeného 3. s jejich zastřešením, skladu - označeného 4., administrativní budovy - označené 5., prodlouženého zastřešení - označeného 6., administrativní budovy - označené 7. a přístavby - označené 8., umístěných na pozemcích parc. č. 1190/4, 1190/3 v katastrálním území Paskov, a to bezodkladně, a věc vrací stavebnímu úřadu k novému projednání.**

Účastník řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

Svopex food cz s.r.o., IČO 25865170, Papírenská č.p. 724, 739 21 Paskov

Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán“) z předloženého spisu zjistil, že stavební úřad obdržel ve dnech 24. 4. 2025 a 28. 4. 2025 podněty, na základě nichž provedl kontrolu staveb označených č. 1 – 8 na pozemcích parc. č. 1190/4, 1190/3 v katastrálním území Paskov, kterou oznámil opatřením ze dne 30. 6. 2025. Předmětem kontroly byly přístavby a stavby v areálu společnosti Svopex food cz s.r.o., IČO 25865170, Papírenská 724, 739 21 Paskov (dále jen „vlastník staveb“). Stavební úřad stavby pro jednoznačnou identifikaci označil a popsal jako č. 1. a č. 2 - chladicí boxy o rozměrech cca 13,5 x 2,6 x 2,3 a č. 3. - sklad obalů o rozměrech cca 6 x 2,5 x 2,3 m, které spojuje zastřešení. Dále jde o stavbu č. 4 - sklad o rozměrech 2,5 x 6,1 x 2,5 m, č. 5 - administrativní budovu o rozměrech 6 x 7,4 x 2,7 m, č. 6 - přístavbu



prodlouženého zastřešení, č. 7 - administrativní budovu o rozměrech cca 2,4 x 6,05 x 2,6 m a č. 8 – přístavba, která je předmětem řízení o dodatečném povolení vedeným pod sp. zn. MMFM_S 16535/2023/OÚRaSŘ/Čib (dále jen stavby č. 1 – 8). V rámci kontroly na místě dne 25. 7. 2025 byl vyhotoven záznam o poskytnutí součinnosti při výkonu kontroly podle § 7, 8 a 10 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů, který obsahuje informace o tom, že v rámci areálu byly viděny nebo se nachází stavby popsané výše, a pouze u stavby č. 8 bylo uvedeno, že je v ní *uložená a zabalená balící linka, stoly, stavební materiál a červené přepravy*. Dále ze záznamu vyplývalo, že řešené objekty stavební úřad vyznačil v ortofotomapě, která byla přílohou záznamu. Stavební úřad rovněž uvedl, že stavby č. 1 a 2 jsou podle ortofotomapy umístěny i na cizím pozemku, a že podle vlastníka staveb byly řešené stavby provedeny předchozím vlastníkem a současný vlastník je převzal v roce 2022. Ke stavbě č. 8 vlastník stavby do záznamu uvedl, že uskladněné věci v ní budou okamžitě odstraněny, což doloží fotodokumentací, že stavba užívána není, pouze se v ní svítí při kontrole ostrahy. Stavební úřad do závěru záznamu konstatoval, že kontrolovaná osoba do 3 týdnů předloží geometrické zaměření ke stavbám č. 1 a 2 z důvodu prokázání umístění na pozemku, a dále předloží fotografie prokazující vyklizení a neužívání stavby. Spis pak obsahuje email ze dne 25. 7. 2025, v němž vlastník staveb zaslal stavebnímu úřadu *fotografie vyklizených prostorů*, které ale nejsou nijak konkrétně popsány (není zřejmé, které stavby či prostory jsou na fotografiích).

Dne 20. 8. 2025 obdržel stavební úřad od vlastníka staveb podklady k poskytnutí součinnosti, tj. geometrické zaměření ke stavbám č. 1 a 2, které dle vlastníka staveb *prokázalo umístění staveb v souladu se zákonem* s tím, že *pokud zasahují do pozemku třetí osoby, tak toliko v toleranci, kterou mu zákon ukládá*.

Ve spise je pak založen protokol o kontrole ze dne 4. 9. 2025 ve věci prověření užívání stavby na ul. Papírenská č. p. 274 na pozemcích parc. č. 1190/3, 1190/4 v k. ú. Paskov. V protokolu jsou uvedeny stejné informace a zjištění jako v přechozím záznamu ze dne 25. 7. 2025 a dále, že stavba č. 8 díky uložené balící lince, stolům, stavebnímu materiálu a přeprávkám jeví známky užívání. K ostatním stavbám stavební úřad žádné úvahy ani zjištění ohledně užívání neuvedl, popsal pouze jejich účel (chladicí boxy, sklady, administrativní budovy, přístřešek, přístavba) a rozměry. Protokol dále obsahuje informaci, že kontrolovaná osoba na místě nepředložila žádný doklad o povolení těchto staveb. Ve zbývajících částech protokolu se stavební úřad zabýval tím, zda kontrolované stavby vyžadovaly povolení dle stavebního zákona. V souvislosti s tím na základě veřejně přístupných údajů na mapových portálech stavební úřad hodnotil, v jakém období stavby vznikly a jaké v té době platily právní předpisy na úseku stavebního řádu. Stavby následně posoudil z hlediska tří po sobě jdoucích právních úprav – podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2006, podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, účinného do 30. 6. 2024, i podle současného zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, s tím závěrem, že realizace kontrolovaných staveb podle všech uvedených právních předpisů vyžadovala vydání rozhodnutí či opatření stavebního úřadu. Tato rozhodnutí ani opatření však vydána nebyla, a stavby tak byly provedeny bez příslušného stavebního povolení nebo bez jiného vyžadovaného správního aktu.

Stavební úřad do protokolu také konstatoval, že má ke stavbám v daném areálu k dispozici veřejnoprávní smlouvu, sp. zn. MMFM_S 13461/2016/OÚRaSŘ/Mar ze dne 16. 9. 2016, kolaudační rozhodnutí ze dne 15. 7. 1980, č. j. VÚP/2030/80Ing.arch.Pa/Hru, stavební povolení, č. j. VÚP/800/78/UI/Hru ze dne 23. 2. 1978, rozhodnutí o povolení změny užívání, č. j. 2541/94-Br/Gló-92 ze dne 30. 6. 1994, územní souhlas ze dne 15. 12. 2008, č. j. SÚ/6410/2008/Fai, povolení č. j. SÚ/3020/95-Br/Ju-101 ze dne 28. 7. 1995, avšak žádný z nich není dokladem o povolení výše uvedených staveb č. 1. až 8.

Stavební úřad podle § 294 odst. 1 písm. c) a odst. 2 stavebního zákona může zakázat užívání záměru, je-li užíván v rozporu s právními předpisy, a to i bez provedené kontroly a jako první úkon v řízení. Na základě této pravomoci vydal stavební úřad dne 11. 9. 2025 rozhodnutí č. j. MMFM 236138/2025, jímž užívání staveb č. 1 - 8 zakázal. Z odůvodnění rozhodnutí je zřejmé, že na základě podnětu ze dne 24. 4. 2025 provedl stavební úřad výše popsanou kontrolu staveb č. 1 – 8, které stručně popsal (účel a rozměry), uvedl, že ke stavbám nebyla vydána ani dohledána příslušná povolení a vlastník stavby také žádná nepředložil. Odůvodnění rozhodnutí pak následně obsahuje už jen výčet ustanovení §§ 4 odst. 1 (definice záměru), 230 odst. 1, 294 odst. 1 a 2 stavebního zákona a závěr, že předmětné stavby (záměr) jsou provedeny a užívány v rozporu se stavebním zákonem.

Proti shora uvedenému rozhodnutí o zákazu užívání staveb podal jejich vlastník dne 13. 12. 2024 prostřednictvím právního zástupce JUDr. [REDAKCE], advokátky se sídlem v Ostravě, [REDAKCE] (doložena plná moc ze dne 24. 9. 2025), odvolání, ve kterém požaduje zrušení vydaného rozhodnutí a uplatňuje tyto odvolací námitky:

1. Stavby 1. až 7. nebyly postaveny současným vlastníkem, ale vlastníky předchozími, kteří při odkupu předmětných nemovitostí uvedli, že veškeré stavby jsou postaveny zákonně, včetně všech povolení či ohlášek. Nemáme důvod předchozímu vlastníkovi důvěřovat, a proto je vyzveme k prokázání potřebnými listinami. Žádáme o poskytnutí lhůty jednoho měsíce k prokázání oprávněnosti jednotlivých staveb.
2. Nesouhlasíme se stanoviskem stavebního úřadu, že by podle stávajících právních předpisů v době výstavby jednotlivých staveb bylo třeba tak, jak je uváděno, stavební povolení či jiná opatření. Tento závěr stavebního úřadu rozporujeme.
3. Nesouhlasíme se stanoviskem stavebního úřadu, že by byl oprávněn v daném případě zakázat užívání předmětných staveb.
4. K rozhodnutí stavebního úřadu je dokladována fotodokumentace, která by měla prokazovat období, kdy mělo dojít k výstavbě jednotlivých staveb. Rozporujeme tedy stavebním úřadem tvrzené roky výstavby. Předmětné letecké snímky nepovažujeme za jednoznačně objektivní důkaz, tudíž by mělo dojít k prokázání roku výstavby jednotlivých budov ještě dalšími důkazy či šetřeními. Namítáme tedy pravost a správnost předmětné dokumentace.

Jelikož byl odvolatel jediným účastníkem řízení, nepostupoval stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu a dne 9. 10. 2025 předal spis k provedení odvolacího řízení odvolacímu orgánu.

Odvolací orgán nejprve posoudil podané odvolání z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti podle § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu. Odvolatel byl účastníkem řízení o zakazujícím opatření a jeho odvolání je tudíž **přípustné**. Podle dokladů založených ve spise bylo odvolání stavebnímu úřadu podáno v zákonem stanovené lhůtě, jedná se tedy o odvolání **včasné**. Z hlediska obsahu odvolání splňuje požadavky § 82 správního řádu.

Odvolací orgán podle § 89 odst. 2 správního řádu *přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.*

Po přezkoumání napadeného rozhodnutí z výše uvedených hledisek dospěl odvolací orgán k následujícímu závěru:

Právní úprava institutu zakazujícího opatření je obsažena v § 294 stavebního zákona, který ve svém odst. 1 písm.

a) stanoví, že *stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat stavební nebo montážní činnost, je-li prováděna v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy*. Z odst. 2 citovaného ustanovení je pak zřejmé, že *vydání rozhodnutí může být prvním úkonem stavebního úřadu v řízení*. Vzhledem k tomu, že uvedená právní úprava neobsahuje konkrétní náležitosti rozhodnutí o zakazujícím opatření, je nutné pro účel posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí vycházet pouze z obecného předpisu, tj. správního řádu, který v § 68 stanoví obecné náležitosti rozhodnutí.

V daném případě stavební úřad ve výroku napadeného rozhodnutí uvedl řešení otázky, která je předmětem řízení, když specifikoval stavby, u nichž zakazuje užívání. Současně výrok obsahuje právní ustanovení, podle kterého stavební úřad rozhodl a označení účastníků řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu. Odvolací orgán má za to, že výrok napadeného usnesení je přesný a určitý a vyhovuje požadavkům § 68 odst. 2 správního řádu.

Dále se odvolací orgán zabýval **odůvodněním napadeného rozhodnutí** a dospěl k závěru, že toto zcela **neodpovídá požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu**, podle kterého správní orgán uvede *důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů*. Pokud má stavební úřad ve smyslu § 294 odst. 1 písm. a) stavebního zákona zakázat užívání nepovolených staveb, tzn. užívání staveb provedených v rozporu s tímto zákonem, pak **musí prokázat, že skutečně k nějaké konkrétní činnosti, tedy k užívání došlo**. Tyto konkrétní úvahy, na základě kterých dospěl k takovému závěru, pak musí být obsaženy v odůvodnění rozhodnutí o zakazujícím opatření, což se **v daném případě nestalo**.

Jak již bylo uvedeno výše, stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí ze dne 11. 9. 2025 uvedl pouze výčet řešených staveb, jejich označení, rozměry a účel užívání, zabýval se i vznikem staveb se závěrem, že dle právních předpisů na úseku stavebního řádu vyžadovaly vždy „povolení“ stavebního úřadu, že nebyly dohledány ani předloženy žádné doklady o jejich povolení, tzn. stavby byly provedeny bez rozhodnutí nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem. Dále stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl ustanovení stavebního zákona, dle kterých při vydání napadeného rozhodnutí postupoval. **V odůvodnění však zcela absentují úvahy ke konkrétnímu užívání staveb č. 1 – 8. Odůvodnění rozhodnutí tudíž vůbec nepodporuje jeho výrok a lze je vyhodnotit jako nedostatečné.**

Odvolací orgán k tomu doplňuje, že stavební úřad vydal rozhodnutí o zákazu užívání staveb na základě provedené kontroly, při které s vlastníkem staveb vůbec neřešil podklady přiložené k podnětu ze dne 24. 4. 2025 a v doplnění ze dne 28. 4. 2025 (fotografie staveb v areálu v denní a noční době, čestná prohlášení vlastníků okolních nemovitostí k užívání staveb v areálu společnosti) ani podklady, které byly opatřeny při kontrole na místě dne 25. 7. 2025 (fotografie vnějších a vnitřních prostor dokládající spíše prázdné prostory bez pohybu osob). Stavební úřad se k těmto podkladům nevyjádřil ani v odůvodnění napadeného rozhodnutí, stejně tak nevyhodnotil ani vyjádření vlastníka staveb při kontrole na místě, že stavbu č. 8 neužívá, resp. že v ní probíhá pouze kontrola ostrahy. Zároveň není odvolacímu orgánu zřejmé, jak „uskladněný“ stavební materiál uvnitř rozestavěné (a třeba i nepovolené stavby) dokládá její užívání. Vzhledem k tomu, že **stavební úřad žádné úvahy k užívání staveb č. 1 – 8 do odůvodnění rozhodnutí neuvedl a současně ani nevyhodnotil uvedené vzájemně rozporné podklady, lze pochybovat o tom, že rozhodnutí o zákazu užívání staveb vydal na základě dostatečně zjištěného stavu věci ve smyslu § 3 správního řádu**. I když lze rozhodnutí

o zákazu užívání stavby dle § 294 odst. 2 stavebního zákona vydat jako první úkon v řízení, nelze rezignovat na úplnost a dostatečnost odůvodnění takového rozhodnutí.

Odvolací orgán se následně zabýval podaným odvoláním, k jehož jednotlivým bodům uvádí následující:

Ad 1) Otázka, kdo stavby č. 1 až 7 realizoval, není předmětem tohoto řízení o zákazu užívání staveb. Podle § 230 odst. 1 stavebního zákona, platí, že stavby vyžadující povolení stavebního úřadu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že dle spisu se jedná o nepovolené stavby, lze dovodit, že k nim stavební úřad nemohl vydat kolaudační rozhodnutí (příp. v minulosti kolaudační souhlas). Je tedy zřejmé, že u stavby, která je užívána v rozporu se stavebním zákonem, může stavební úřad její užívání zakázat. Povinnost prokázat oprávněnost stavby přitom leží na vlastníkově stavby, nikoli na předchozích vlastnících. Vlastník stavby měl možnost předložit stavebnímu úřadu doklady prokazující oprávněnost staveb, avšak ani ve lhůtě, kterou uvedl v odvolání, tak neučinil. Na základě uvedeného **shledal odvolací orgán tuto námitku odvolatele jako nedůvodnou.**

Ad 2) Námitka obsahuje pouze obecný nesouhlas s odůvodněním stavebního úřadu, že se jedná o nepovolené stavby. Odvolatel v námitce nijak konkrétně nespecifikoval, v čem spatřuje nesprávnost závěrů stavebního úřadu, neuvedl žádné konkrétní právní argumenty ani skutkové okolnosti, které by jeho nesouhlas odůvodňovaly. Námitka neobsahuje žádné skutečnosti, kterými by byl zpochybněn závěr stavebního úřadu o povinnosti získat stavební povolení či jiná opatření pro předmětné stavby v době jejich výstavby. Pouhé vyjádření nesouhlasu bez konkrétního neumožňuje odvolacímu orgánu se s námitkou věcně vypořádat. **Námitka je tedy nedůvodná.** Odvolací orgán zde doplňuje, že byť stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl jen shrnutí, že jde o nepovolené stavby, podrobné úvahy, s nimiž se odvolací orgán ztotožňuje, jsou uvedeny v protokolu z kontroly staveb ze dne 4. 9. 2026.

Ad 3) Ani tato námitka neobsahuje žádné konkrétní argumenty, nicméně ji považuje **odvolací orgán za důvodnou**, neboť, jak je uvedeno výše, stavební úřad žádné úvahy k prokázání užívání staveb neuvedl.

Ad 4) **Námitka odvolatele je nedůvodná.** Odvolatel nijak nekonkretizuje, v čem spatřuje nesprávnost či nepravost leteckých snímků, nepředkládá žádné vlastní důkazy podporující jeho tvrzení o odlišném roce výstavby a neuvádí žádné důvody, proč by letecké snímky nemohly být objektivním důkazem. Letecké snímky jsou obecně uznávaným a spolehlivým důkazním prostředkem pro zjištění stavu území v konkrétním časovém období, zejména pokud jsou řádně datovány. Ačkoliv účastník obecně naznačuje, že by mělo dojít k prokázání roku výstavby dalšími důkazy či šetřeními, nenavrhuje žádné konkrétní důkazy ani nespecifikuje, jaká šetření by měla být provedena. Odvolací orgán považuje uvedené snímky za dostatečný a věrohodný důkaz pro zjištění období výstavby předmětných staveb.

Řízení o odvolání je upraveno v § 225 a násl. stavebního zákona, avšak z § 225 odst. 1 je zřejmé, že tato úprava se týká pouze případů, kdy je napadeno rozhodnutí vydané v řízení o žádosti. V daném případě bylo napadené rozhodnutí vydáno v řízení z moci úřední, a proto odvolací orgán postupoval pouze podle správního řádu, který obsahuje obecnou úpravu odvolacího řízení. Odvolací orgán je toho názoru, že se s ohledem na výše uvedené dostatečně zabýval napadeným rozhodnutím i souvisejícím spisem a ve vazbě na popsání zjištění rozhodl tak, jak je shora uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. **Právním názorem odvolacího orgánu vysloveným v tomto odůvodnění je stavební úřad při novém projednání věci podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu vázán.**

Pro úplnost považuje odvolací orgán za potřebné uvést, že z předloženého spisu není zřejmé, jak stavební úřad vyřídil podněty ze dne 24. 4. 2025 a 28. 4. 2025. V rámci dobré správy ve smyslu §§ 4 a 6 v návaznosti na § 42 správního řádu by měl stavební úřad podatelci sdělit, jak podněty řeší či vyřešil.

V souladu s § 69 odst. 2 správního řádu je správní orgán povinen v písemném vyhotovení rozhodnutí označit všechny účastníky řízení. Odvolací orgán v tomto odkazuje na rozdělovník, dle kterého je v daném případě účastníkem odvolacího řízení pouze odvolatel.

Poučení

Podle § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu 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.

Elektronický podpis: 9.2.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Renata Chrástková
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 25.3.2026 17:14 +01:00

Ing. Renata Chrástková
vedoucí odboru krajský stavební úřad

Rozdělovník

Účastník řízení

Svopex food cz s.r.o., Papírenská č.p. 724, 739 21 Paskov – prostřednictvím zástupce: JUDr. [obrazek]
[obrazek] Ostrava - Moravská Ostrava (do datové schránky)

Na vědomí

Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek (do datové schránky) - po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude stavebnímu úřadu vrácen prvoinstanční spis