



Čj.: MSK 73613/2026
Sp. zn.: KSÚ/7572/2026/Bač
251.5 A10
Vyřizuje: Ing. Ivana Bačáková
Odbor: Odbor krajský stavební úřad
Telefon: 595 622 958
Fax: 595 622 126
E-mail: posta@msk.cz
Datum: 2026-05-20

Rozhodnutí

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, jako správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ust. § 11 odst. 1 písm. b), § 95 odst. 1 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 97 odst. 3 a § 98 téhož zákona ve zkráceném přezkumném řízení

ruší

rozhodnutí vydané Obecním úřadem Osoblaha, stavebním úřadem, č. j. **OSO-3033/2025 ze dne 15. 9. 2025**, kterým bylo podle ust. § 294 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, společnosti SAVORY Trade s.r.o., se sídlem Bohušov 50, 793 99 Bohušov, zakázáno užívání změny stavby nazvané „*Provozovna rychlého občerstvení – změna stavby*“ na pozemku parc. č. st. 42/1 v katastrálním území Bohušov, a to do doby její kolaudace v rozsahu probíhajícího řízení o nařízení odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby.

Ve smyslu ust. § 99 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, současně určuje, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí.

Účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

- SAVORY Trade s.r.o., IČO 28640691, Bohušov 50, 793 99 Bohušov

Odůvodnění

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad (dále jen "krajský stavební úřad"), obdržel dne 31. 3. 2026 od [redacted] prostřednictvím jejího zástupce [redacted] podnět k přezkumu rozhodnutí, vydaného Obecním úřadem Osoblaha, stavebním úřadem (dále jen „stavební úřad“), dne 15. 9. 2025 pod č. j. OSO-3033/2025. Citovaným rozhodnutím stavební úřad podle ust. § 294 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zakázal společnosti

SAVORY Trade s.r.o., se sídlem Bohušov 50, 793 99 Bohušov, užívání záměru „Provozovna rychlého občerstvení – změna stavby, Bohušov“ na pozemku parc. č. st. 42/1 v katastrálním území Bohušov. V podnětu k přezkumu bylo uvedeno, že rozhodnutí je nezákonné, vnitřně rozporné, nedostatečně odůvodněné a bylo vydáno mimo rozsah pravomoci správního orgánu. Přílohou podnětu bylo citované rozhodnutí stavebního úřadu a plná moc ze dne 14. 11. 2025 udělená [REDAKCE]

Za účelem prošetření předmětného podnětu krajský stavební úřad opatřením ze dne 2. 4. 2026 vyzval stavební úřad k předložení správního spisu vedeného ve věci předmětného rozhodnutí č. j. OSO-3033/2025 ze dne 15. 9. 2025. Spis v dané věci obdržel krajský stavební úřad od stavebního úřadu dne 13. 4. 2026.

Z předaných podkladů vyplývá, že stavební úřad na základě podnětu a protokolu ze dne 29. 5. 2025 ve věci podání vysvětlení pro záměr „Provozovna rychlého občerstvení – změna stavby“ na pozemku parc. č. st. 42/1 v katastrálním území Bohušov (toto katastrální území nebude již dále v textu uváděno, neboť se všechny nemovitosti nacházejí ve stejném katastrálním území), jehož vlastníkem je společnost SAVORY Trade s.r.o., se sídlem Bohušov 50, 793 99 Bohušov (dále jen „stavebník“ či „vlastník stavby“), opatřením ze dne 29. 5. 2025 oznámil zahájení kontroly ve věci uvedené stavby.

Dne 4. 6. 2025 podal stavebník zastoupený na základě plné moci ze dne 11. 2. 2025 [REDAKCE] prostřednictvím informačního systému stavebního řízení žádost o dodatečné povolení stavby nazvané „Letní bistro Bohušov“ na pozemku parc. č. st. 42/1, která byla zahájena dne 1. 2. 2025 a dokončena dne 31. 5. 2025.

Do protokolu ze dne 20. 6. 2025 o kontrole provedené dne 13. 6. 2025 dle ust. § 291 stavebního zákona stavební úřad uvedl mj. následující: „původní garáž na pozemku sloužící jako doplňková stavba ke stavbě hlavní (dle zápisu v KN zemědělská usedlost č. p. 17) byla souhlasem se změnou v užívání stavby č. j. OSO-2657/2020 ze dne 7. 12. 2020 změněna na provozovnu rychlého občerstvení. Dle zákresu přiloženého k žádosti o změnu v užívání stavby byl půdorysný rozměr stavby 4,3 × 4,6 m. V současné době je na pozemku stavba o půdorysném rozměru 10,0 × 7,45 m (stavebník předložil koordinační situační výkres, který odpovídá skutečnosti na místě). Účel stavby nezměněn, stále se jedná o provozovnu rychlého občerstvení. Oproti minulosti, kdy bylo posezení pro zákazníky umístěno pouze mimo objekt, bude nyní možná konzumace i uvnitř objektu. Rozšíření stavby proběhlo do míst, kde bylo původně umístěno venkovní sezení pro zákazníky. Stavba je napojena na rozvody inženýrských sítí přilehlého hlavního objektu č. p. 17“. Vlastník stavby nedoložil ke změně stavby opatření stavebního úřadu. S ohledem na učiněná zjištění stavební úřad učinil do protokolu závěr, že provedená změna stavby, jakožto záměr dle ust. § 4 stavebního zákona a v souladu s ust. § 5 téhož zákona, vyžadovala povolení dle ust. § 171 stavebního zákona, přičemž stavebník tuto změnu stavby realizoval bez povolení.

Opatřením ze dne 18. 7. 2025 pak stavební úřad oznámil stavebníkovi podle ust. § 251 odst. 1 stavebního zákona zahájení řízení o odstranění stavby nazvané „Provozovna rychlého občerstvení – změna stavby, Bohušov“, v němž konstatoval, že řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o odstranění stavby, a je zahájeno v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Dne 7. 8. 2025 stavební úřad vyzval účastníky řízení o zahájení řízení o dodatečném povolení předmětné změny stavby ostatní účastníky řízení a současně svolal ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 11. 9. 2025. Dne 25. 8. 2025 do spisu nahlédli účastníci řízení, [REDAKCE]

Z ústního jednání konaného dne 11. 9. 2025 stavební úřad pořídil protokol, jehož přílohou jsou písemně uplatněné námitky [REDAKCE] k nepovolené změně stavby, v nichž mj. namítal, že počátkem července 2025 započal vlastník stavby s provozováním restaurační činnosti. [REDAKCE] na jednání zastupoval na základě předložené plné moci [REDAKCE] který do protokolu uvedl, že požaduje zákaz provozu předmětné přístavby bez kolaudačního rozhodnutí. Vyjádření vlastníka stavby k namítanému užívání projednávané změny stavby ani případné zjištění stavebního úřadu v této věci protokol ze dne 11. 9. 2025 neobsahuje.

Stavební úřad následně vydal **dne 15. 9. 2025** pod č. j. **OSO-3033/2025** rozhodnutí o zakazujícím opatření ve smyslu ust. § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, kterým zakázal vlastníkovu stavby, tj. společnosti SAVORY Trade s.r.o., užívání předmětné změny stavby, a to do doby její kolaudace v rozsahu probíhajícího řízení o nařízení odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby. Ve výroku rozhodnutí stavební úřad konstatoval, že změnou stavby je přístavba stávajícího objektu rychlého občerstvení pro možnost konzumace i uvnitř objektu, a současně specifikoval, že se zakazuje užívání objektu rychlého občerstvení v rozsahu výše uvedené přístavby, zejména užívání přístavby zákazníky provozovny rychlého občerstvení, tedy konzumace nápojů a jídel uvnitř objektu, s tím, že provoz v rozsahu původního povolení (souhlas se změnou v užívání stavby č. j. OSO-2657/2020 ze dne 7. 12. 2020) je nadále platný. Toto rozhodnutí stavební úřad doručoval pouze vlastníkovu stavby a jelikož ten proti němu nepodal v zákonem stanovené lhůtě odvolání, tak rozhodnutí nabylo dne 4. 10. 2025 právní moci.

Krajský stavební úřad se následně zabýval otázkou, zda jsou dány předpoklady pro zahájení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí o zakazujícím opatření, a dospěl k tomuto závěru:

Základní požadavek pro použití institutu přezkoumání rozhodnutí je zakotven v ust. § 94 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), kde je mj. uvedeno, že *v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.* V daném případě se jedná o pravomocné rozhodnutí, neboť rozhodnutí o zakazujícím opatření nabylo právní moci dne 4. 10. 2025.

Podle ust. § 96 odst. 1 správního řádu dále platí, že *usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci,* a z ust. § 97 odst. 2 téhož zákona vyplývá, že *rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci.* Rozhodnutí o zakazujícím opatření nabylo právní moci dne 4. 10. 2025 a podklady, z nichž se krajský stavební úřad dozvěděl o důvodu zahájení přezkumného řízení v dané věci, obdržel krajský stavební úřad od stavebního úřadu dne 13. 4. 2026. V návaznosti na tato data je pak zřejmé, že lhůty pro provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí o zakazujícím opatření ještě neuplynuly.

Podle ust. § 95 odst. 1 správního řádu dále platí, že *správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.* Podle ust. § 96 odst. 2 téhož zákona se *soulad vydaného rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání.* Dále se v ust. § 98 správního řádu uvádí, že *jestliže je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, může příslušný správní orgán provést zkrácené přezkumné řízení. Dokazování se neprovádí. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí podle § 97*

odst. 3. V ust. § 97 odst. 3 správního řádu je uvedeno, že rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně; tyto správní orgány jsou vázány právním názorem příslušného správního orgánu.

Krajský stavební úřad, jako příslušný přezkumný orgán, dospěl v daném případě k závěru, že rozhodnutí č. j. OSO-3033/2025 ze dne 15. 9. 2025 o zákazu užívání předmětné změny stavby **bylo vydáno v rozporu s právními předpisy**, a to z následujících důvodů:

Právní úprava institutu zakazujícího opatření je obsažena v ust. § 294 stavebního zákona, který ve svém odst. 1 písm. c) stanoví, že *stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat užívání záměru, je-li užíván 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 výše citovaná 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 ve svém ust. § 68 stanoví obecné náležitosti rozhodnutí.

Základním předpokladem pro postup dle výše citovaného ust. § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je tedy skutečnost, že stavba nebo její část je užívána v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy. V daném případě stavební úřad ve výroku přezkoumávaného rozhodnutí uvedl, že užívání předmětné změny stavby zakazuje, neboť zjistil, že tato změna stavby **by mohla být užívána** v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy. V odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí stavební úřad konstatoval, že zjistil, že změna stavby je dokončena a mohla by být užívána v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy, což dovozuje z toho, že tato změna stavby je předmětem řízení o nařízení odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby, které dosud nebylo ukončeno a změna stavby tudíž není zkolaudovaná. Současně stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí zmínil, že účastník řízení o dodatečném povolení stavby při ústním jednání požadoval „zákaz provozu předmětné přístavby bez kolaudačního rozhodnutí“, přičemž stavební úřad zároveň uvedl, že tento účastník důkazy o užívání změny stavby nepředložil, stavebník se k uvedenému nevyjádřil a **stavební úřad užívání změny stavby** při původní kontrole dne 13. 6. 2025 ani při ústním jednání konaném dne 11. 9. 2025 **nezjistil**. Přestože tedy stavební úřad sám uvedl, že namítané užívání změny stavby nezjistil, a taková skutečnost nevyplývá ani z obsahu dalších podkladů stavebního úřadu poskytnutých krajskému stavebnímu úřadu, vydal dne 15. 9. 2025 rozhodnutí o zakazujícím opatření. Odůvodnění přezkoumávaného rozhodnutí tak vůbec nepodporuje jeho výrok. Pokud má stavební úřad ve smyslu ust. § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zakázat užívání stavby nebo její části, která je užívána v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy, pak **musí prokázat, že skutečně k nějakému užívání došlo**, přičemž konkrétní úvahy, na základě kterých stavební úřad k takovému závěru dospěl, musí být obsaženy v odůvodnění rozhodnutí o zakazujícím opatření, což se v daném případě nestalo. Rozhodnutí o zakazujícím opatření je tak v daném případě **zcela nepřezkoumatelné**. Obecně lze uvést, že při prokázání toho, zda je stavba či její část užívána v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy, musí stavební úřad primárně vyjít ze svých vlastních zjištění na místě stavby, případně může na podporu svých zjištění využít i skutečnosti vyplývající z dalších shromážděných podkladů. V žádném případě však nelze vydat rozhodnutí o zakazujícím opatření na základě pouhého požadavku účastníka řízení či tzv. „pro jistotu“ v situaci, kdy žádné užívání změny stavby nebylo stavebním úřadem zjištěno.

S ohledem na výše uvedené tak krajský stavební úřad dospěl **k závěru, že rozhodnutí o zakazujícím opatření bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, tj. v rozporu s ust. § 294 odst. 1 písm. c)**

stavebního zákona. Krajskému stavebnímu úřadu tak nezbývá než v souladu s ust. § 97 odst. 3 správního řádu rozhodnutí o zakazujícím opatření zrušit.

Vzhledem k tomu, že nezákonnost rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15. 9. 2025 je ze spisu zcela zjevná a s přihlédnutím k tomu, že krajský stavební úřad spis stavebního úřadu nijak nedoplňoval a vycházel z údajů a podkladů založených ve spise prvoinstančního orgánu a nebylo zapotřebí vysvětlení účastníků řízení, rozhodl o přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu ve zkráceném přezkumném řízení, jak umožňuje ust. § 98 správního řádu.

Krajský stavební úřad je povinen v rozhodnutí o přezkumu stanovit, od jakého data nastávají účinky rozhodnutí v přezkumu. Podle ust. § 99 odst. 2 správního řádu platí, že *pokud se ruší nebo mění rozhodnutí, jímž byla uložena povinnost, a neodůvodňují-li okolnosti případu jiné řešení, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci nebo předběžné vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí.* Ze spisu je zřejmé, že přezkoumávané rozhodnutí bylo vydáno na základě nezákonného postupu stavebního úřadu, proto krajský stavební úřad, jako příslušný přezkumný orgán, určil, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí.

Závěrem krajský stavební úřad považuje ještě za vhodné se vyjádřit k tomu, že stavební úřad v rozhodnutí o zakazujícím opatření uvedl, že *provoz v rozsahu původního povolení (souhlas se změnou v užívání stavby č. j. OSO-2657/2020 ze dne 7. 12. 2020) je nadále platný.* Se závěrem učiněným stavebním úřadem, tj. že vlastník stavby může užívat část stavby v rozsahu dle souhlasu se změnou v užívání stavby č. j. OSO-2657/2020 ze dne 7. 12. 2020, se však krajský stavební úřad neztotožňuje. Souhlas stavebního úřadu ze dne 7. 12. 2020 je sice nadále platný, ale s ohledem na fotografie přiložené k podnětu [REDAKCE] ze dne 2. 4. 2025, z nichž mj. vyplývá, že **původní část stavby, pro niž byl předmětný souhlas se změnou v užívání vydán, byla z převážné části odstraněna včetně zastřešení, tedy zanikla, se stal tento souhlas bezpředmětným.** K otázce zániku stavby Nejvyšší soud uvedl, že *„nadmerná stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží ... stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve většině případů i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby“* (viz rozsudek sp. zn. 22 Cdo 2088/2001 ze dne 28. 5. 2003). V daném případě je tak zřejmé, že část stavby, pro niž byl předmětný souhlas se změnou v užívání vydán, již zanikla, což vyplývá rovněž z projektové dokumentace, ověřené Jiřím Francem, autorizovaným technikem pro pozemní stavby, ČKAIT 1102581, která byla doložena k žádosti o dodatečné povolení stavby ze dne 4. 6. 2025.

Podle ust. § 69 odst. 2 správního řádu je povinen správní orgán v písemném vyhotovení rozhodnutí označit všechny účastníky řízení. Krajský stavební úřad ve smyslu uvedeného ustanovení správního řádu odkazuje na rozdělovník tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podle ust. § 83 odst. 1 a ust. § 86 odst. 1 správního řádu podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolání se ve smyslu ust. § 86 odst. 1 téhož zákona podává u Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru krajský stavební úřad, se sídlem 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava. Příslušným odvolacím orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu je odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí nepřipustné. Podle odst. 2 tohoto ustanovení musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je krajský stavební úřad na náklady odvolatele.

Ing. Kateřina Jarošová
vedoucí oddělení pozemních a vodních staveb
odbor krajský stavební úřad

Rozdělovník

Účastník řízení

SAVORY Trade s.r.o., Bohušov 50, 793 99 Bohušov (do datové schránky)

Na vědomí

Obecní úřad Osoblaha, stavební úřad, Na Náměstí 106, 793 99 Osoblaha (do datové schránky) – po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude stavebnímu úřadu vrácen spis v dané věci