



**Krajský úřad
Pardubického kraje
odbor majetkový, stavebního řádu
a územního plánování
oddělení stavebního řádu**

Č.j.: KUPA-5765/2026/31/OMSŘÚP/Vod-4
Sp.zn.: KUPA-5765/2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), jako správní orgán místně a věcně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s ust. § 178 správního řádu a ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) a ust. § 90 odst. 5 správního řádu v řízení o odvolání JUDr. Milana Špryňara, nar. 14.06.1962, bytem Pardubice, Dražkovice 177, právně zastoupeného Mgr. Michalem Špryňarem, advokátem, AK Tulis & Špryňar advokátní kancelář s.r.o., sídlem Praha 7, Osadní 324/12a, ze dne 22.12.2025, Magistrátu města Pardubic doručeném dne 23.12.2025, do rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 24.11.2025, č.j. MmP 157306/2025, spis. zn. SÚ 89600/2024/Pet, t a k t o:

Odvolání JUDr. Milana Špryňara, nar. 14.06.1962, bytem Pardubice, Dražkovice 177, právně zastoupeného Mgr. Michalem Špryňarem, advokátem, AK Tulis & Špryňar advokátní kancelář s.r.o., sídlem Praha 7, Osadní 324/12a, ze dne 22.12.2025, Magistrátu města Pardubic doručené dne 23.12.2025, do rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 24.11.2025, č.j. MmP 157306/2025, spis. zn. SÚ 89600/2024/Pet,

s e z a m í t á .

Rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 24.11.2025, č.j. MmP 157306/2025, spis. zn. SÚ 89600/2024/Pet, kterým bylo výrokem I. rozhodnuto o umístění stavby „Hotel Garni Dražkovice se souvisejícími stavbami“ na pozemcích označených jako parc. č. 432/8 (ostatní plocha), 435/3 (orná půda), 436 (orná půda), 492/1 (ostatní plocha), 492/5 (ostatní plocha) v kat. území Dražkovice, a výrokem II. stanoveny podmínky pro umístění stavby, projektovou přípravu stavby, provádění a užívání stavby,

s e m ě n í

tak, že za bod č. 29 výrokové části II. se doplňuje text tohoto znění

„Souhlas je vydáván za účelem „Hotel Garni Dražkovice“ na p.p.č. 436 v k. ú. Dražkovice, dle předložené koordinační situace vynětí ze ZPF, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska (pro vytvoření výše uvedené přílohy bylo využito podkladu doloženého žadatelem). Bližší specifikace odnětí jsou uvedeny v tabulce níže.

Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Kód BPEJ	Třída ochrany	Odnímaná výměra v m ²	Účel odnětí
Dražkovice	436	orná půda	3.22.10	IV.	3335	Hotel Garni
			3.22.12		2657	Dražkovice

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 5992 m² pro „Hotel Garni Dražkovice“ se stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 149 901,16 Kč. Výše odvodu je, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF, pouze orientační a bude upřesněna v samostatném rozhodnutí o odvodu a v návaznosti na ust. § 11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF.“

Ve zbývajících nezměněných částech se rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 24.11.2025, č.j. MmP 157306/2025, spis. zn. SÚ 89600/2024/Pet,

potvrzuje.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

RELAX CLUB s.r.o., třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2
Správa a údržba silnic Pardubického kraje, Doubravice 98, 533 53 Pardubice 19
Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Staré Město, 530 21 Pardubice
ICR SPV Epsilon s.r.o., Čapkova 195, 140 00 Praha 4 - Michle
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, Zábřovice, 602 00 Brno 2
GasNet, s.r.o., Klíšská 940, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1
Služby města Pardubic, a.s., Hůrka 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12
GLOBI MED s.r.o., třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Odůvodnění:

Krajský úřad Pardubického kraje obdržel dne 25.2.2026 písemnost Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), č.j. MmP 34329/2026 ze dne 25.2.2026, kterou bylo podle ust. § 88 odst. 1 správního řádu postoupeno Krajskému úřadu Pardubického kraje k provedení odvolacího řízení odvolání JUDr. Milana Špryňara, nar. 14.06.1962, bytem Pardubice, Dražkovice 177 (dále jen „odvolatel“), právně zastoupeného Mgr. Michalem Špryňarem, advokátem, AK Tulis & Špryňar advokátní kancelář s.r.o., sídlem Praha 7, Osadní 324/12a (dále jen „zástupce odvolatele“), ze dne 22.12.2025, Magistrátu města Pardubic doručené dne 23.12.2025, do rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 24.11.2025, č.j. MUZBK-43805/2024, spis. zn. MUZBK-37142/2021/58 (dále rovněž jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo rozhodnuto o umístění stavby „Hotel Garni Dražkovice se souvisejícími stavbami“ na pozemcích označených jako parc. č. 432/8 (ostatní plocha), 435/3 (orná půda), 436 (orná půda), 492/1 (ostatní plocha), 492/5 (ostatní plocha) v kat. území Dražkovice (dále rovněž jen „předmětná stavba“), a stanovil podmínky pro umístění stavby, pro projektovou přípravu stavby, provádění a užívání stavby. S odvoláním byl Krajskému úřadu Pardubického kraje současně postoupen i celý správní spis ve věci.

V souladu se směrnici č. VN-1-2025 Organizační řád Krajského úřadu Pardubického kraje, v platném znění, kterou jsou vymezeny náplně činnosti odborů a oddělení Krajského

úřadu Pardubického kraje, je příslušný k provedení tohoto odvolacího řízení odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“).

Odvolání posoudil odvolací orgán nejprve po formální stránce, zda splňuje náležitosti podle ust. § 81, § 82 a § 83 správního řádu. Přitom odvolací orgán zjistil, že odvolání bylo podáno u příslušného správního orgánu, osobou k tomu oprávněnou (zástupcem účastníka řízení). Odvolatel prostřednictvím svého zástupce obdržel napadené rozhodnutí oznámené cestou veřejné vyhlášky (ediktálně) dne 10.12.2025, odvolání bylo podáno zástupcem odvolatele dne 23.12.2025, tedy v zákonné lhůtě. Přezkoumáním nebyly zjištěny skutečnosti uvedené v ust. § 82 a § 81 odst. 2 správního řádu, které by činily odvolání nepřipustným. Z těchto důvodů odvolací správní orgán posoudil podané odvolání jako včasné a přípustné.

Na základě včasného a přípustného uplatněného odvolání odvolací orgán přezkoumal výše uvedené napadené rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska jeho souladu s právními předpisy, správnost rozhodnutí přezkoumal v rozsahu námitek uvedených v odvolání a s přihlédnutím k veřejnému zájmu. Za tímto účelem se podrobně seznámil s dostupným spisovým materiálem, který se věci týká.

Vydání napadeného rozhodnutí stavebního úřadu předcházely následující skutečnosti rozhodné pro posouzení správní věci v odvolacím řízení:

Dne 25.06.2024 obdržel stavební úřad žádost společnosti RELAX CLUB s.r.o., IČO 64824934, sídlem Pardubice, Zelené Předměstí, třída Míru 92 (dále jen „žadatel“), zastoupené společností OBRŠÁL ARCHITEKTI s.r.o., IČO 27108139, sídlem Praha 2, Vinohrady, Jana Masaryka 179/56 (dále jen „zástupce žadatele“), o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby „Hotelu Garni Dražkovice se souvisejícími stavbami“ na pozemcích označených jako parc. č. 432/8 (ostatní plocha), 435/3 (orná půda), 436 (orná půda), 492/1 (ostatní plocha), 492/5 (ostatní plocha) v kat. území Dražkovice. S ohledem na neúplnost podání, stavební úřad vyzval žadatele k doplnění žádosti a zároveň usnesením č.j. MmP 104428/2024 ze dne 29.07.2024 územní řízení přerušil do 31.12.2024. Dne 20.12.2024 byla stavebnímu úřadu doručena žádost žadatele o prodloužení termínu k doplnění žádosti do 30.06.2025. Stavební úřad vyzval žadatele k odstranění nedostatku podání a usnesením č.j. MmP 1311/2025 ze dne 06.01.2025 řízení přerušil do 30.06.2025. Dne 25.06.2025 byla stavebnímu úřadu doručena další žádost žadatele o prodloužení lhůty k doplnění žádosti do 30.09.2025. Stavební úřad žádosti opět vyhověl, vyzval žadatele k odstranění nedostatků podání a usnesením č.j. MmP 89575/2025 územní řízení přerušil do 30.09.2025.

Po požadovaném doplnění žádosti, stavební úřad opatřením č.j. MmP 110153/2025 ze dne 08.08.2025 oznámil zahájení územního řízení podle ust. § 87 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), upustil od ústního jednání a místního šetření a k projednání žádosti zvolil formu stanovení lhůty 15ti dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení k uplatnění závazných stanovisek dotčenými orgány a námitek účastníky řízení a připomínek veřejnosti. Současně účastníky řízení poučil, že se mohou ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu seznámit s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim.

Písemností ze dne 22.08.2025, stavebnímu úřadu doručenou dne 23.08.2025, vznesl odvolatel proti projednávané žádosti námítky. Tyto námítky odvolatel doplnil dále písemností ze dne 05.09.2025, doručenou stavebnímu úřadu dne 07.09.2025. Dne 09.09.2025 se do kanceláře stavebního úřadu dostavil zástupce žadatele k nahlédnutí do spisu ve věci. K podaným námítkám se žadatel vyjádřil písemností ze dne 19.09.2025, doručenou stavebnímu úřadu téhož dne.

Opatřením č.j. MmP 142204/2025 ze dne 15.10.2025 stavební úřad oznámil účastníkům řízení, že byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí ve věci, že se

s nimi mohou účastníci seznámit a vyjádřit se k nim ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení tohoto sdělení.

Rozhodnutím ze dne 24.11.2025, č.j. MmP 157306/2025, spis. zn. SÚ 89600/2024/Pet, stavební úřad rozhodl o umístění předmětné stavby, stanovil podmínky pro umístění stavby, pro projektovou přípravu stavby, provádění a užívání stavby. Stavební úřad rozhodnutí odůvodnil a účastníky řízení poučil o možnosti podat odvolání.

Dne 23.12.2025 bylo stavebnímu úřadu doručeno odvolání odvolatele. V odvolání je namítáno, že stavební úřad porušil zásadu legitimního očekávání v souvislosti s doručováním jednotlivých písemností účastníkům řízení a dalším dotčeným osobám, když v oznámení o zahájení řízení byl odvolatel (a další osoby) označen jako účastník řízení, jemuž se doručují písemnosti v řízení jednotlivě, tzv. „na dodejku“ (do vlastních rukou). A proto odvolatel důvodně předpokládal, že mu budou veškeré důležité písemnosti (oznámení, výzvy apod.) doručovány přímo, nikoliv veřejnou vyhláškou. Správní orgán prvního stupně však tento postup nedodržel – v průběhu řízení veškeré úkony doručoval pouze formou veřejné vyhlášky. Citace z odvolání (přiměřeně redukováno): *Pokud úřad sám vyznačil odvolatele k individuálnímu doručování, přiznal mu určitá práva a vzbudil v něm legitimní očekávání, že tak bude činěno – nemůže pak tedy bez dalšího změnit přístup a doručovat pouze veřejnou vyhláškou. Správní orgán prvního stupně tedy po shromáždění podkladů měl právního zástupce účastníka řízení vyzvat, aby se před vydáním rozhodnutí s těmito podklady seznámil a vyjádřil se k nim – a to formou adresného doručení výzvy dle § 36 odst. 3 správního řádu právnímu zástupci účastníka řízení. Tím, že tak neučinil, došlo k závažnému procesnímu pochybení. Odůvodnění napadeného rozhodnutí je zcela nedostatečné, a jako takové pak zcela nepřezkoumatelné.* Odvolatel dále uvádí, že předložená dokumentace neobsahovala průvodní zprávu, nebyla tedy kompletní a v době, kdy zástupce nahlížel do spisu, ve spisu nebyla; takže právnímu zástupci nebylo umožněno se s tímto dokumentem řádně seznámit (a následně se k uvedenému dokumentu vyjádřit, či uplatnit námitky), neboť nebyl součástí spisové dokumentace.

Písemností ze dne 26.01.2026, č.j. MmP 14750/2026, stavební úřad dle § 86 odst. 2 správního řádu vyzval účastníky řízení o podaném odvolání a vyzval je, aby se k němu vyjádřili ve lhůtě do 7 dnů od doručení této výzvy.

Stavební úřad dopisem ze dne 25.02.2026, jak již bylo shora uvedeno, postoupil podané odvolání spolu s napadeným rozhodnutím a se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. části I. správního řádu, konkrétně ust. § 2 - § 8. Povinnost postupovat v řízení v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ust. § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ust. § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ust. § 2 správního řádu.

V ust. § 3 správního řádu je definována zásada materiální pravdy, tedy zásada vztahující se k určení rozsahu, v jakém správní orgán zjišťuje skutečnosti, které jsou nutné pro provedení úkonu v určité věci, nejčastěji tedy pro vydání správního rozhodnutí. Správní orgán má povinnost v řízení postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 správního řádu, tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Stavební úřad po obdržení žádosti tuto posoudil z hlediska její kompletnosti a jelikož shledal její nedostatečnost, vyzval žadatele o její doplnění. Takto učinil, na základě žádosti

žadatele opakovaně. Po doplnění žádosti stavební úřad v souladu s ust. § 87 stavebního zákona vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení územního řízení. Jelikož ve věci upustil od nařízení ústního jednání a místního šetření, určil lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení podat své námítky (dodržena zákonem stanovená minimální lhůta 15 dnů). Vyrozumění o zahájení řízení obsahovalo také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení. Současně stavební úřad v řízení přiznal účastníkům řízení práva vyplývající z ust. § 36 odst. 3 správního řádu, tedy umožnil jim seznámit se s podklady rozhodnutí před jeho vydáním, případně se k nim ve stanovené lhůtě vyjádřit.

Následně stavební úřad vydal rozhodnutí, kterým předmětnou stavbu umístil. Ve výrokové části napadeného rozhodnutí, kterou byl předmětný záměr umístěn, vymezil pozemky pro realizaci stavby, stanovil podmínky pro jeho umístění, podmínky pro projektovou přípravu stavby a provedení a užívání stavby. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad vysvětlil závěry učiněné ve výrokové části (§ 68 odst. 3 správního řádu). Rozhodnutí obsahuje veškeré náležitosti požadované ust. § 68 správního řádu. Výroková část obsahuje řešení otázek, které byly předmětem řízení a právní ustanovení, podle kterých bylo rozhodováno, odůvodnění napadeného rozhodnutí řádně popisuje průběh řízení, uvádí důvody výroku, odůvodňuje způsob, jak byly posouzeny námítky účastníka řízení, a předkládá dostatečné odůvodnění závěrů učiněných ve výrokové části rozhodnutí, přičemž závěry zde učiněné jsou přesvědčivé a podle názoru odvolacího orgánu správné. Odvolací orgán se ztotožňuje se způsobem, jakým byly podané námítky posouzeny, souhlasí se závěry učiněnými v odůvodnění rozhodnutí ve věci a odkazuje se na ně. Odůvodnění napadeného rozhodnutí a závěry učiněné stavebním úřadem, jsou v tomto smyslu dostatečně přesné, kvalifikované a vycházející ze zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Poučení obsahuje veškeré zákonem požadované náležitosti. Rozhodnutí tedy splňuje veškeré formální i obsahové náležitosti, lze ho kvalifikovat jako správné, zákonné a zabezpečující účel, pro který bylo vydáno.

Odvolací orgán došel dále k závěru, že předmětná stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, i vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a dalších. Stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Dokumentace pro povolení stavby byla zpracována oprávněnou osobou – Ing. Ondřejem Chválou DiS. Stavební úřad po provedeném řízení přezkoumal žádost z hledisek uvedených v § 90 a navazujících stavebního zákona a neshledal důvody, které by bránily umístění předmětného záměru. Odvolací orgán konstatuje, že stavební úřad naplnil příslušná ustanovení správního řádu týkající se řízení v prvním stupni, účastníkům řízení přiznal veškerá procesní práva a nepochybně zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Naplnil tak mimo jiné základní zásady činnosti správních orgánů, rozhodnutí ve věci hodnotí odvolací orgán jako správné a zákonné.

K námítkám odvolatele vzneseným v odvolání zaujal odvolací orgán následující stanovisko:

1. Zástupce odvolatele uvádí, že stavební úřad porušil zásadu legitimního očekávání, když v oznámení o zahájení řízení označil odvolatele za účastníka řízení, jemuž se doručuje přímo, tzv. „na dodejku“, přesto mu všechny písemnosti doručoval veřejnou vyhláškou. Ano, v oznámení o zahájení řízení je uvedeno, že toto oznámení mu bude doručeno přímo na dodejku. To se ovšem nestalo, neboť se jednalo ze strany stavebního úřadu o chybu v psaní. Odvolateli bylo oznámení o zahájení řízení, stejně jako všem účastníkům dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, doručeno veřejnou vyhláškou. Písemnost oznámení o zahájení řízení, jako první písemný úkon v řízení, mu nebyla doručena přímo, nemohl tedy předpokládat, že se tak stane u ostatních písemnostech, které stavební úřad v průběhu řízení vydá. Jak je již uvedeno výše, odvolatel na základě doručení oznámení veřejnou vyhláškou uplatnil v řízení dne 23.08.2025 a následně dne 07.09.2025 námítky.

Odvolací orgán je toho názoru, že učiněnou zřejmou chybou ve vyhotovení části oznámení o zahájení řízení nelze klasifikovat jako změnu v doručování, jako zásadní vadu v umožnění přístupu účastníků řízení k písemnostem vydaným v řízení. Odvolatel osobně dne 11.08.2025 nahlédl v kanceláři stavebního úřadu do spisu, zástupce odvolatele dokonce dne 25.08. a dne 20.10.2025 navštívil stavební úřad, aby nahlédl do spisu (viz spis). Stavební úřad nemohl přiznat odvolateli více práv, než mu přiznává zákon, nemohl ho v případě doručování upřednostnit, neboť by tak porušil procesní práva účastníků. Tedy nejde o takovou vadu úkonu v řízení, na základě které by musel odvolací orgán napadené rozhodnutí klasifikovat jako nezákonné.

2. K namítanému porušení práva účastníků řízení v souvislosti s povinností vyplývající ze znění ust. § 36 odst. 3 správního řádu, odvolací orgán konstatuje, že k porušení těchto práv nedošlo, neboť povinnost uloženou ust. § 36 odst. 3 správního řádu stavební úřad splnil písemností ze dne 15.10.2025.
3. Zástupce žadatele se do kanceláře stavebního úřadu dostavil dne 09.09.2025, aby nahlédl do spisu. Na základě tohoto úkonu se k podaným námitkám vyjádřil písemností doručenu dne 19.09.2025. Ze spisu není prokázáno tvrzení odvolatele, že stavební úřad kontaktoval stavebníka a informoval ho o podaných námitkách.
4. Průvodní zpráva s datem 10.11.2024 je součástí projektové dokumentace předložené odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení. V protokolu o nahlížení do spisu odvolatelem ze dne 11.08.2025 a zástupcem odvolatele ze dne 25.08.2025 a dne 20.10.2025 není uvedeno, že by průvodní zpráva nebyla obsahem spisu. Pokud není odvolatelem předložen důkaz, který by tuto skutečnost potvrzoval, nelze vyvozovat žádné závěry.
5. Odvolatel uvádí, že stavební úřad své rozhodnutí nedostatečně odůvodnil, že rozhodnutí je nepřezkoumatelné, když samotné odůvodnění správního rozhodnutí a výrokové části se omezuje na 2 strany textu (v rámci kterých správní orgán prvního stupně i tak většinou pouze doslovně cituje žadatele). Správní orgán prvního stupně dle odvolatele nepřidal žádnou vlastní úvahu, hodnocení důkazů ani právní posouzení týkajících se jednotlivých námitek účastníka řízení. K tomu odvolací orgán doplňuje, že stavební úřad provedl vyhodnocení podkladů, soulad navrhovaného záměru se stanovisky dotčených orgánů. Pokud použil část z vyjádření žadatele, pak uvedl, že se s citací vyjádření žadatele plně ztotožňuje.
6. Odvolací orgán doplňuje odůvodnění stavebního úřadu:
V námitkách uplatněných odvolatelem je uvedeno, že umístění takto rozsáhlého komplexu ubytovacích kapacit přes ulici naproti stávajícím rodinným domům představuje zásadní zásah do charakteru území a zcela vybočuje z dosavadní zástavby. Ke stavbě se vyjádřil orgán územního plánování závazným stanoviskem ze dne 02.07.2025. Odůvodnění tohoto závazného stanoviska stavební úřad převzal do svého rozhodnutí. Tak, jak je stavba navržena, je v souladu s územně plánovací dokumentací. Správní orgán je povinen návrh projednat v podobě, v jaké byl podán. Nelze na základě ničím nepodložených domněnek odvolatele tvrdit, že se jedná o odlišnou povahu stavebního záměru, obcházení územního plánu, že se jedná o „bytové jednotky pro trvalé bydlení“. Nelze žadateli určovat dispozici ubytovacích jednotek, či v jaké podobě mají být navrženy případné společenské prostory, konferenční sály či restaurace pro hosty, nelze ani přijmout argumentaci odvolatele, že „stavebník zamýšlí fakticky vytvořit 90 (67) bytových jednotek k prodeji“. Pokud by skutečně v budoucnu došlo ke změně využití stavby, pak by bylo nutno postupovat dle platného předpisu (stavebního zákona, územně plánovací dokumentace ...), t.j. postupem schválení změny účelu užívání stavby.
7. Odvolatelem uvedené srovnání s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem, s případem, kdy v administrativní budově byly provedeny úpravy umožňující bydlení, se odvolacímu orgánu jeví jako ne příliš srovnatelné. Administrativní činnost a bydlení jsou zcela odlišné instituty užívání stavby. Ano, ubytování v hotelu a bydlení v bytové jednotce si je podobné. Ale i přes tuto skutečnost nelze v danou chvíli záměr žadatele zamítnout na základě domněnky, že by snad předmětná stavba mohla být po dokončení v budoucnu užívána k jinému účelu, než nyní uvádí žadatel. A jak sám uvedl odvolatel pod bodem 19.

námitek ze dne 22.08.2025, „stavba byla užívána k nepovolenému účelu v rozporu s kolaudačním stavem. To by zakládalo protiprávní stav a vyžadovalo nápravné opatření (zákaz užívání, změna účelu užívání stavby)“. Ano, kdyby toto v budoucnu nastalo, musel by stavební úřad takovou situaci řešit, ale jak je již uvedeno výše, nelze toto předjímat. Pokud by stavební úřad na základě takové námítky, domněnky, žádost o umístění předmětné stavby zamítl, v podstatě by žadatele neoprávněně předběžně kriminalizoval.

8. O tvrzeném nestandardním postupu správního orgánu prvního stupně, včetně vedení spisové dokumentace, odvolací orgán neshledal nic, co by tomu nasvědčovalo.
9. K námítce zásahu do kvality (pohody) bydlení vlivem záměru, nárustu hluku, dopravy a narušení pokojného stavu v dané lokalitě odvolací orgán uvádí z i v současné době plně aplikovatelného rozsudku Nejvyššího správního soudu (NSS) spis. zn. 2 As 44/2005-116 - definice pojmu „pohoda bydlení“ je chápána jako souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení – nyní „kvalita prostředí“ je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými imisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality. Předložená projektová dokumentace je zpracována autorizovanou osobou a souhrnná technická zpráva popisuje vliv stavby na ovzduší, hluk, vodu, odpady, vliv na přírodu a krajinu. Autorizovaná osoba ručí za správnost navrženého řešení a příslušné dotčené orgány se k jednotlivým aspektům vyjádřily (KHS, MmP OŽP). Odvolací orgán rovněž dále cituje z rozsudku NSS spis. zn. 7 AS 13/2010: *„...námítku narušení urbanistického a architektonického řešení stávající lokality nutno posuzovat s ohledem na postupný vývoj prostředí a využití území reflektující přirozený vývoj společnosti. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejruznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivec jim a priori nemá právo bránit. Území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, a je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, s výjimkou památkové ochrany či ochrany krajinného rázu, se může v běhu času proměňovat. Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že účastníci řízení nemohou mít subjektivní veřejné právo určovat využití sousedního pozemku a je čistě na vůli vlastníka pozemku, jakou přípustnou (z hlediska stavebního zákona) stavbu na něm postaví.*
10. Soulad stavby s veřejným zájmem spočívá v tom, že v daném případě umístění stavby není v rozporu s ustanoveními stavebního zákona či jinými předpisy; co je myšleno veřejným zájmem, je shrnuto v ust. § 132 odst. 3 stavebního zákona. Toto ustanovení obsahuje vymezení pojmu „veřejný zájem“ pro účely nejen výkonu stavebního dozoru, ale i pro účely stavebního zákona jako celku, když se vztahuje na fázi provádění i užívání stavby. Stavební úřad neshledal v tomto řízení rozpor se stavebním zákonem, ani jinými platnými předpisy. Správní orgán je povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Skutečnosti důležité pro ochranu jednotlivých veřejných zájmů správní orgán zjišťuje jednak sám a jednak prostřednictvím příslušných dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří, a jejich vyjádření a stanovisek, resp. závazných stanovisek k projednávané věci. V daném případě orgány veřejné moci v obsahu právních předpisů upravujících umístění stavby oporu pro omezení nenašly, neboť zásah do práv účastníků řízení, který umístění předmětné stavby způsobí,

neshledaly zásahem, který by přesahoval přiměřenou míru, ani nebylo prokázáno, že stavba je v rozporu s veřejným zájmem.

11. Odvolací orgán prověřil, zda se stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí zabýval všemi námitkami uplatněnými účastníky v průběhu řízení. Odvolací orgán je názoru, že se stavební úřad vznesenými námitky řádně zabýval, nic nenasvědčuje tomu, že by stavební úřad zjištěné skutečnosti neposuzoval objektivně. To, že se stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí odkázal na vydaná stanoviska dotčených orgánů, a s jejich závěry se ztotožnil, či uvedl vyjádření žadatele, se kterým se ztotožnil, dle názoru odvolacího orgánu nelze označit za důvod pro nepřezkoumatelnost a nezákonnost napadeného rozhodnutí stavebního úřadu. Dle názoru odvolacího orgánu nelze tvrdit, že rozhodnutí stavebního úřadu je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť na všechny námitky stavební úřad reagoval.
12. Odvolací orgán je přesvědčen, že stavební úřad postupoval v souladu s dodržením zásady materiální pravdy. Podstatou ust. § 3 a zásady materiální pravdy je, že se zaměřuje na zjišťování skutkového stavu věci. K uplatnění zásady materiální pravdy jsou zaměřena ustanovení správního řádu o podkladech pro vydání rozhodnutí a dokazování. Správní orgán není povinen zjišťovat stav věci přesně a úplně, nýbrž postačí zjistit takový skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Jde proto o přesvědčení správního orgánu o tom, jaký je skutečný stav věci. Skutková stránka věci má být zjištěna bez důvodných pochybností, a to s využitím zásad legality, proporcionality, právní jistoty a v souladu s veřejným zájmem. Správní řád stanoví, že je povinností správního orgánu vyřídit věc bez zbytečného odkladu. Tomuto požadavku odpovídá zmíněná korekce (racionalizace) zásady materiální pravdy s tím, že je třeba dbát procesní efektivity a ekonomie. Věc by proto měla být vyřízena co nejúčelněji, nejrychleji, nejjednodušeji a nejlevněji. Postačí zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemusí proto být zjištěn přesně a úplně. Neměly by být prováděny důkazy, které jsou zjevně nadbytečné a které nejsou bezpodmínečně nutné. Určitá míra pochybností správního orgánu zůstává takřka vždy, neboť jsou to účastníci, kteří znají přesně a úplně skutkový stav věci. Správní orgán by se měl vydat cestou nejsnazší, ale současně cestou, která umožňuje spolehlivě zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.
13. Obsahem spisu jsou protokoly potvrzující nahlédnutí do spisu jak účastníků, odvolatele a žadatele.
14. Odvolací orgán si dovoluje poukázat na rozsudek NSS ze dne 07.01.2009, sp. zn. 8 As 20/2011-135, v němž NSS souhlasí se stěžovatelem v tom, že stavební úřad musí při svém rozhodování postupovat s respektem k vlastnickému právu a k právu na ochranu soukromí dotčených osob. To však podle soudu neznamená, že v daném případě bylo možné žadateli o vydání dodatečného stavebního povolení nevyhovět jenom proto, že z oken stavby bude vidět na dvůr stěžovatele, čímž se částečně sníží standard jeho soukromí. Soud dále uvedl, že vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrvával i do budoucna.

Odvolací orgán v souladu s ust. § 90 odst. 1 písm. c) změnil bod č. 19 výrokové části II. napadeného rozhodnutí a to tak, že doplnil celé znění výroku I. souhlasného jednotného environmentálního stanoviska č.j. OŽP/24859/2025/Dv ze dne 18.03.2025.

Na závěr odvolací orgán musí tedy konstatovat, že v přezkoumávaném spisovém materiálu a v odvoláním napadeném rozhodnutí nezjistil taková závažná pochybení, která by podle jeho názoru a z důvodů výše uvedených zakládala nesprávnost či nezákonnost napadeného rozhodnutí. Stavební úřad respektoval hlavu II. části první správního řádu, kde jsou uvedena základní pravidla řízení, postupoval v řízení v souladu se zákony a jinými právními předpisy, chránil veřejný zájem, práva a zájmy občanů a dotčených orgánů. Předmětné rozhodnutí podle názoru odvolacího správního orgánu vychází ze zjištěného

stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a samotný výrok přezkoumávaného rozhodnutí i jeho odůvodnění jsou přesvědčivá. Výsledné rozhodnutí ve věci lze proto zhodnotit jako správné a v souladu s právními předpisy.

Rozhodnutí stavebního úřadu a odvolacího orgánu spolu tvoří jeden celek.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti a právní závěry rozhodl odvolací orgán tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí o odvolání.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

V Pardubicích dne 07.04.2026.

„otisk úředního razítka“

Ing. Miroslav Vohlídal
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Radmila Vodičková, oprávněná úřední osoba

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15-ti dnů.

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

K vyvěšení na úředních deskách:

Krajský úřad Pardubického kraje, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice
Magistrát města Pardubic, Štrossova 44, 530 21 Pardubice

Doporučeně obdrží – účastníci řízení dle § 85 odst. 1 písm. a) a b) a odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

OBRŠÁL ARCHITEKTI s.r.o., Jana Masaryka 179/56, 120,00 Praha 2 – Vinohrady, IDDS:
ny3nw2t, zastupující RELAX CLUB s.r.o., třída Míru 92, Zelené
Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Správa a údržba silnic Pardubického kraje, Doubravice 98, 533 53 Pardubice 19, IDDS: ffhk8fq
Magistrát města Pardubic, odbor majetku a investic, Pernštýnské náměstí 1, Staré Město, 530 21 Pardubice, zastupující Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Staré Město, 530 21 Pardubice
ICR SPV Epsilon s.r.o., Čapkova 195, 140 00 Praha 4-Michle, IDDS: 36hj6et
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, Zábřdovice, 602 00 Brno 2, IDDS: jnnyjs6
GasNet, s.r.o., Klíšská 940, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1, IDDS: rdxzhzt
Služby města Pardubice s., Hůrka 1803, Bílé Předměstí, 530 12 Pardubice 12, IDDS: yc9gb95
GLOBI MED s.r.o., třída Míru 92, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2, IDDS: rpmtmt5
Městský obvod Pardubice V, Češkova 22, 530 02 Pardubice 2, IDDS: mbbbxhp
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2, IDDS: xsdgv3v
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín 2, IDDS: v95uqfy
České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6, IDDS: g74ug4f
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3, IDDS: dbyt8g2
EDERA Group a.s., Arnošta z pardubic 2789, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2, IDDS: bz2r37g
Fastport a.s., Masarykovo náměstí 1544, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2, IDDS: de6d3nc
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň, IDDS: qa7425t
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Praha 5 - Stodůlky, 155 00 Praha 515, IDDS: 29acihr
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Praha 4 - Chodov, 148 00 Praha 414, IDDS: ygwch5i
LUKOR invest s.r.o., Českomoravská 2255/12a, Libeň, 190 00 Praha 9
Mgr. Michal Špryňar, Tulis&Špryňar advokátní kancelář s.r.o., sídlem Praha 7, Osadní 324/12a zastupující JUDr. Milana Špryňara, Dražkovice 77, 53333 Pardubice

Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (doručeno veřejnou vyhláškou):

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
St. parc. č. 255, 523, 525, 529, 554, 570, parc. č. 432/2, 432/4, 432/5, 432/6, 432/7, 432/50, 433/4, 433/6, 433/7, 433/8, 435/1, 435/2, 437/1, 492/6, 492/7, 581 v kat. území Dražkovice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy s sousedním stavbám:
Pardubice, Dražkovice čp. 79, 80, 161, 164 a 177

Obdrží na vědomí:

Magistrát města Pardubic, stavební úřad, Štrossova 44, 530 21 Pardubice

Vypraveno dne: