doleček
ADVOKÁTI

JUDr. Rostislav Doleček, advokát
Mgr. Jan Rozner, advokát
JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka
Mgr. Kateřina Novotná, advokátka
Mgr. Tomáš Ryger, advokátní koncipient
Mgr. Matěj Štěpánek, advokátní koncipient
Mgr. Adéla Bille, advokátní koncipientka
Mgr. Aneta Švabová, advokátní koncipientka

Odbor životního prostředí a zemědělství
Krajského úřadu Pardubického kraje

prostřednictvím

Magistrát města Pardubic
Odbor životního prostředí
Oddělení vodního hospodářství
Štrossova 44
530 21 Pardubice

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Praze dne 3. 11. 2026

Spisová značka:	**SZ_MMP 139766/2026;** **R/2026/163060**
Stavebník:	**Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.** IČO 60108631 se sídlem Teplého 2014, 530 02 Pardubice
Zástupce stavebníka:	**Multiaqua s.r.o.** IČO 60113111 se sídlem Veverkova 1343/1, 500 02 Hradec Králové
Odvolatel:	**PSN GRAND a.s.** IČO 06806155 se sídlem náměstí Republiky 1400, 530 02 Pardubice
Zástupce odvolatele:	**JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka,** ev. č. ČAK 20046 se sídlem Seifertova 823/9, 130 00 Praha

Odvolání proti rozhodnutí o povolení stavby, č. j. MmP 191135/2026/No, ze dne 1. 10. 2026

Přílohy: *Plná moc*

doleček
ADVOKÁTI

JUDr. Rostislav Doleček, advokát
Mgr. Jan Rozner, advokát
JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka
Mgr. Kateřina Novotná, advokátka
Mgr. Tomáš Ryger, advokátní koncipient
Mgr. Matěj Štěpánek, advokátní koncipient
Mgr. Adéla Bille, advokátní koncipientka
Mgr. Aneta Švabová, advokátní koncipientka

I.

Právní zastoupení odvolatele, společnosti PSN GRAND a.s., IČO 06806155, se sídlem náměstí Republiky 1400, 530 02 Pardubice, převzala JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka, ev. č. ČAK 20046, přičemž odvolatel tímto žádá, aby ve výše označené věci byly veškeré písemnosti určené k rukám odvolatele doručovány k rukám uvedené advokátky.

II.

Dne 2. 10. 2026 bylo na Úřední desce výše nadepsaného správního orgánu vyvěšeno rozhodnutí o povolení stavby, č. j. MmP 191135/2026/No, ze dne 1. 10. 2026 (dále jen „***Rozhodnutí o povolení stavby***"), proti kterému podává odvolatel v zákonné lhůtě toto odvolání, které specifikuje, resp. odůvodňuje, jak následuje.

Odvolatel podává odvolání jako vlastník mimo jiné nemovitosti v katastrálním území Pardubice, pozemku p. č. st. 278/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 1400, zapsáno na LV č. 76875, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, a dalších bezprostředně sousedících pozemků, na kterých je umístěn obchodní dům Grand (dále jen „***OC Grand***"), kterých se záměr povolený Rozhodnutím o povolení stavby bezprostředně dotkne, a tedy je účastníkem řízení dle ustanovení § 182 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Odvolatel podává **odvolání proti výroku II. Rozhodnutí o povolení stavby,** kterým se stanovují podmínky pro provedení stavby, a to z důvodu, že prvostupňový správní orgán nerozhodl o podmínkách odvolatele, které odvolatel uvedl ve svém Vyjádření k zahájenému řízení a návrh na stanovení podmínek ze dne 19. 8. 2026 (dále jen „***Vyjádření***"), resp. se s některými z nich žádným způsobem nevypořádal nebo se s nimi vypořádal nedostatečně.

Jelikož prvostupňový správní orgán nijak ve výroku Rozhodnutí o povolení stavby nereflektoval požadavky odvolatele, když o nich nikterak nerozhodl, je zde reálné riziko, že realizací povolené stavby dojde k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv odvolatele, a z toho důvodu podává odvolatel toto odvolání.

Odvolatel bude zejména omezen částí povolené stavby prováděné na náměstí Republiky, tedy před vchodem do OC Grand, a dále částí povolené stavby u třídy Míru. Zároveň bude odvolatel omezen přepojováním vodovodní přípojky na nový vodovod. Vzhledem k těmto omezením se odvolatel ve Vyjádření domáhal především toho, aby byl povolením stavby co nejméně omezen provoz OC Grand a za tím účelem, aby s ním bylo komunikováno ze strany orgánů veřejné moci a ze strany stavebníka, aby se jej stavební záměr, který byl rozhodnutím o povolení stavby povolen, co nejméně dotkl, resp. omezil jej v provozu.

JUDr. Rostislav Doleček, advokát
Mgr. Jan Rozner, advokát
JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka
Mgr. Kateřina Novotná, advokátka
Mgr. Tomáš Ryger, advokátní koncipient
Mgr. Matěj Štěpánek, advokátní koncipient
Mgr. Adéla Bille, advokátní koncipientka
Mgr. Aneta Švabová, advokátní koncipientka

Vzhledem k tomu, že s provozem OC Grand je spojen pohyb mnoha lidí, ať již zaměstnanců nebo zákazníků, a zároveň je zapotřebí zajistit řádné zásobování obchodů, restaurací a dalších nájemců v prostorech umístěných v OC Grand, domáhá se odvolatel, aby s ním stavebník a orgány veřejné moci komunikovali způsob provádění stavby, harmonogram prací, a dále odvolatel požaduje, aby byla zajištěna ochrana objektu OC Grand, zajištěn volný vstup do objektu OC Grand, aby bylo zajištěno zásobování prostor umístěných v OC Grand, resp. jejich nájemců a zajištěno zásobování OC Grand pitnou vodou.

IV.

Prvostupňový správní orgán se k některým podmínkám odvolatele uvedeným ve Vyjádření sice vyjádřil v odůvodnění Rozhodnutí o povolení stavby, nicméně dle odvolatele prvostupňový správní orgán svá stanoviska nedostatečně odůvodnil a nevypořádal se se všemi zásadními požadavky odvolatele.

Správní orgán k požadavku č. 1 na nepřetržitý provoz OC Grand sdělil, že do OC Grand jsou 3 hlavní vstupy, přičemž vzhledem k tomu, že stavba bude realizována po etapách, nedojde k omezení jednotlivých vstupů současně, a tedy bude řádný provoz OC Grand zachován. Dle odvolatele však z Rozhodnutí o povolení stavby nikterak nevyplývá, že by etapy nemohly být realizovány současně, a tím by nemohlo dojít k přerušení, nebo nepřiměřenému omezení provozu OC Grand. Tento požadavek odvolatele tedy není dostatečným způsobem vypořádán a hrozí z něj pro odvolatele, jakož i pro třetí osoby, významné riziko.

Obdobný požadavek pak odvolatel vznesl ve Vyjádření i pod bodem č. 3, na zachování přístupu zákazníků a zaměstnanců, když odvolatel vznesl požadavek na zachování **bezpečného** přístupu osob do OC Grand, tedy aby náhradní trasy do OC Grand byly bezpečné, řádně označené a průběžně udržované. Prvostupňový správní orgán tomuto požadavku nevyhověl s odůvodněním, že OC Grand disponuje více vstupy a z podkladů rozhodnutí nevyplývá, že by povolovaná stavba sama o sobě znemožnila přístup do objektu. K tomu odvolatel uvádí, že povolovaná stavba sice dle prvostupňového správního orgánu neznemožní přístup osob do OC Grand, avšak dle odvolatele provoz OC Grand výrazně ovlivní tím, že jej částečně omezí. Riziko omezení odvolatel neshledává pouze v omezení přístupu osob do OC Grand a v jeho zásobování, ale zejména ve zhoršení přístupu do OC Grand, když bude zapotřebí předcházet nebezpečí úrazu osob, a taktéž odvolatel shledává riziko v omezení, v horším případě zamezení, únikových cest z objektu, čímž by mohlo být ohroženo bezpečí osob nacházejících se v OC Grand.

Prvostupňový správní orgán dále uvádí, že požadovaný způsob zajištění přístupu je otázkou organizace provádění stavby, avšak nikterak nestanovil stavebníkovi povinnost v rámci realizace stavby toto zohlednit a s odvolatelem ohledně zachování bezpečného přístupu do OC Grand, a zabezpečení únikových cest z OC Grand, komunikovat. Rovněž tedy tento požadavek odvolatele není dostatečným způsobem vypořádán a hrozí z něj pro odvolatele, jakož i pro třetí osoby, významné riziko, a to zejména bezpečnostní.

JUDr. Rostislav Doleček, advokát
Mgr. Jan Rozner, advokát
JUDr. Gabriela Elišáková, advokátka
Mgr. Kateřina Novotná, advokátka
Mgr. Tomáš Ryger, advokátní koncipient
Mgr. Matěj Štěpánek, advokátní koncipient
Mgr. Adéla Bille, advokátní koncipientka
Mgr. Aneta Švabová, advokátní koncipientka

V požadavcích č. 10. – č. 14. odvolatel požaduje informování o harmonogramu a etapizaci prací, informování o zahájení prací, označení OC Grand během výstavby, úpravu rozmístění staveniště a koordinaci prací mezi stavebníkem a odvolatelem. Prvostupňový správní orgán se vyjádřil k těmto požadavkům tak, že tyto požadavky se týkají organizace provádění stavby, nikoli že by se jednalo o otázku technického řešení, ani podmínku nezbytnou pro povolení předmětné stavby vodovodu. **Dle odvolatele však Rozhodnutí o povolení stavby mělo uložit stavebníkovi povinnost vypracování harmonogramu prací a koordinaci s dotčenými osobami, aby byla zajištěna ochrana vlastnických práv odvolatele, potažmo ostatních dotčených osob, ochrana veřejného zájmu, a aby byly minimalizovány negativní dopady stavby.**

V neposlední řadě, v požadavku č. 18. odvolatel požadoval koordinaci při souběhu stavby „Pardubice, náměstí Republiky – vodovod, kanalizace" s revitalizací náměstí Republiky, a to z důvodu, aby nedocházelo k opakovaným zásahům do provozu, přístupu, průjezdu a zásobování OC Grand. Prvostupňový správní orgán tento požadavek vyřídil tak, že „*Řízení o povolení stavby je vedeno samostatně, zábory pro realizaci stavby vodovodu a kanalizace budou v rozsahu povolované stavby a lze jí realizovat samostatně, realizace není nutně podřízena jiné stavbě, byť správní orgán upozorňuje ve výroku na jinou stavbu a potřebu koordinace v případě, že budou stavby realizovány současně.*" Dle odvolatele však není naplněno ustanovení § 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého **správní orgány dbají vzájemného souladu všech postupů, které probíhají současně a souvisejí s týmiž právy nebo povinnostmi dotčené osoby.** Odvolatel proto výrok II. bod 38., který zní: „*V daném území má být realizována stavba „PARDUBICE – NÁMĚSTÍ REPUBLIKY", stavebníkem je statutární město Pardubice. V případě, že stavby budou realizovány souběžně, je potřeba zajistit koordinaci obou staveb.*" vnímá jako nedostatečný, jelikož je dle odvolatele nevykonatelným. Výrok nijak nestanoví, co znamená koordinace obou staveb, případně koho tato povinnost váže.

Odvolatel konstatuje, že OC Grand je stavbou občanského vybavení a jedná se o stavbu se zásadním přínosem a využitím veřejnosti. Napadeným Rozhodnutím o povolení stavby nejsou dotčena pouze práva odvolatele, ale rovněž i práva třetích osob.

V.

Dle odvolatele tak došlo k porušení ochrany veřejného zájmu, která je upravená jako jedna ze základních zásad činnosti správních orgánů v ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***správní řád***"), takto: „***Správní orgán šetří*** *práva nabytá v dobré víře, jakož i* ***oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká*** *(dále jen „dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.*" Dle odvolatele právě nerozhodnutím o požadavcích odvolatele dochází k zásahu do oprávněných zájmů odvolatele a do oprávněných zájmů třetích osob.

Na základě ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu platí, že *„**Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu**, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.“* Komentářová literatura[1] pak dovozuje, že správním orgánem přijaté řešení by mělo **co nejlépe odpovídat okolnostem případu** a aby **bylo přiměřené, očekávané a nezasahovalo nad míru do práv a oprávněných zájmů adresátů**. V daném případě se odvolatel právě tohoto domáhá, aby realizace stavby byla přiměřená, odvolatel jako dotčená osoba na základě koordinace se stavebníkem měl povědomí o harmonogramu stavby, a byl pro něj postup stavby očekávatelný a v důsledku toho se odvolatel mohl připravit na jednotlivá stádia stavby přijetím potřebných opatření, a tím pádem by stavba nezasahovala nad míru do práv a oprávněných zájmů odvolatele i třetích osob. Zároveň stanovení povinnosti stavebníkovi, aby informoval v dostatečné lhůtě před zahájení prací dotčené osoby (odvolatele), aby předložil harmonogram s etapizací prací nebo aby koordinoval práce s odvolatelem, nejsou požadavky stavebníka zatěžující nad míru únosnou, a zároveň tak dojde k vyvážení práv mezi stavebníkem a odvolatelem jako dotčenou osobou.

VI.

Rozhodnutí je dále dle odvolatele vadné, jelikož jsou nesprávně identifikovány subjekty, tedy stavebník a zástupce stavebníka, když oba subjekty mají chybně uveden název a zástupce stavebníka i identifikační číslo.

VII.

Vzhledem k výše uvedenému odvolatel navrhuje, aby výše nadepsaný odvolací správní orgán Rozhodnutí o povolení stavby, č. j. MmP 191135/2026/No, jenž vydal Magistrát města Pardubic, Odbor životního prostředí, Oddělení vodního hospodářství dne 1. 10. 2026, **ve výroku II. zrušil a věc vrátil k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal.**

PSN GRAND a.s.
zast. JUDr. Gabrielou Elišákovou, advokátkou

[1] POTĚŠIL, Lukáš. § 2 [Zásada legality, zákaz zneužití správního uvážení, ochrana dobré víry, soulad s veřejným zájmem a ochrana legitimního očekávání]. In: POTĚŠIL, Lukáš, HEJČ, David, RIGEL, Filip, MAREK, David. Správní řád. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 45–46, marg. č. 37.