

V Praze dne: 17. 4. 2026
Spisová značka: SZ 028684/2026/KUSK ÚPS/Hr
Č. j.: 051053/2026/KUSK
Vyřizuje: Hrabcová / 257 280 592, 702 297 439

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 30 odst. 1 písm. e) a § 30 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na podkladě odvolání, které dne 28. 1. 2026 podala společnost VONIC s. r. o., IČ 03124967, Feřtekova 543/15, 181 00 Praha (dále jen „odvolatelka“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č. j. TnS-2025/11673 ze dne 5. 1. 2026, spis. zn. Výst. 2986/2025/Ct, které vydal Městský úřad Týnec nad Sázavou, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), jímž bylo společnosti VONIC s. r. o., IČ 03124967, Feřtekova 543/15, 181 00 Praha,

- I. nařízeno odstranění nepovolených „*terénních úprav*“ (dále jen „stavba“), na pozemcích parc. č. 48 (zastavěná plocha a nádvoří), 49 (zastavěná plocha a nádvoří), 50 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemcích par. č. 196/4 (vodní plocha), 197/3 (trvalý travní porost), 197/5 (ostatní plocha), 200/6 (ostatní plocha), 200/10 (orná plocha), 200/11 (trvalý travní porost), 267 (orná plocha), 275/48 (orná plocha), 345/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Všetice,
- II. stanoveny podmínky pro odstranění stavby:
 1. Terénní úpravy, včetně navážky budou odstraněny nejpozději do tří měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí
 2. Způsob provedení odstranění terénních úprav:
 - a) Odvoz navezeného materiálu pomocí automobilového nákladní dopravy
 - b) Zahájení odvozu bude písemně oznámeno stavebnímu úřadu
 - c) Každý týden bude proveden monitoring pomocí fotodokumentace a následně bude zasláno stavebnímu úřadu, a to až do konečného odstranění veškerého navezeného materiálu k případnému provedení kontrolních prohlídek
 3. Odstranění navážky bude oznámeno bezodkladně po jejím dokončení stavebnímu úřadu

4. Materiál získaný odstraněním navezeného materiálu, včetně stavební suti z nepovolených terénních úprav bude likvidován v souladu s právními předpisy na povolené veřejné skládce (povinný předloží zdejšímu stavebnímu úřadu doklad o povolení od místně příslušného stavebního úřadu, kam se odstraňovaný materiál odváží).
 5. Po odstranění stavby bude pozemek upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod (pozemek bude urovnán a vyspádován v souladu se zaměřenými původními vrstevnicemi v geodetickém zaměření zpracovaném Ing. Tomášem Dvořáčkem, pod zakázkou č. 25112).
 6. Při odstraňování nesmí být znečišťováno životní prostředí, ani poškozeny přilehlé pozemky, vozidla používaná při odstraňování stavby nesmí znečišťovat přilehlou komunikaci (případné znečištění musí být neprodleně odstraněno).
 7. Při odstraňování terénních úprav budou dodrženy obecně závazné předpisy o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích.
 8. Skutečnost, že předmětné terénní úpravy byly odstraněny, bude písemně oznámena stavebnímu úřadu k provedení závěrečné kontrolní prohlídky.
 9. Pozemky evidované jako zemědělský půdní fond, tedy pozemky parc. č. 196/6, 197/3, 197/5, 267, 275/48 a 200/11 v katastrálním území Všetice, budou po odvozu navážky ohumusovány orníci v mocnosti min. 0,20 m v celé své ploše.
- III. Podle § 252 odst. 2 stavebního zákona uloženo povinnému předložit do 30 dnů ode dne nabytí právní moci návrh technologického postupu prací při odstraňování terénních úpravy, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle stavebního zákona nebo jiných právních předpisů.
- IV. Podle § 79 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb. uložena povinnému povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši 2500 Kč (slovy dva tisíce pět set korun českých), splatných do 15 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet 19-0320082359/0800, variabilní symbol 2160002855,

se ruší a věc se vrací k novému projednání stavebnímu úřadu.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou: VONIC s. r. o., Feřtekova 543/15, 181 00 Praha, JOKOMA s. r. o., Všetice 10, 257 44 Netvořice, Jan Šebek, nar. 23. 12. 1975, Všetice 11, 257 44 Netvořice, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha, GONURA PROPERTY s. r. o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 5. 1. 2026 pod č. j. TnS-2025/11673 výše uvedené rozhodnutí.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal odvolání, ve kterém uvedl (upraveně a zkráceně), že *nezpochybňuje, že na předmětné terénní úpravy nebylo vydáno stavební povolení. Poukazuje však na skutečnost, která je stavebnímu úřadu známa, tj. že účastník v září loňského roku předmětné pozemky zakoupil od pana Jana Šebka již ve stavu, kdy se na nich navážka nacházela. Záměrem účastníka přitom mimo jiné je uvést situaci na pozemcích do pořádku, resp. do souladu s právními předpisy. Jelikož účastník jeví snahu po nápravě, nerozumí tomu, proč je mu nařízeno odstranit terénní úpravy jako celek, resp. Má za to, že v předmětné věci je prostor pro hospodárnější přístup ze strany stavebního úřadu, jenž by mohl zahrnovat např. jen nezbytné odstranění části terénních úprav spojené s jinými vhodnými opatřeními k ochraně veřejného zájmu. Dále připomíná, že judikatura správních soudů vyžaduje, aby se při rozhodování o odstraňování staveb (terénních úprav) stavební úřady zaobíraly též přiměřeností takových úprav. A v tomto smyslu má účastník za to, že napadené rozhodnutí zde neobstojí, když prvostupňový správní úřad se snaží bez bližšího vysvětlení okolností tvrdit, že záměr nelze rozdělit na „povolitelnou“ a „nepovolenou“ část, resp. že pro takové rozdělení „ve spisu není podklad“.* Uvádí, že pokud správní úřad dále odůvodňuje své rozhodnutí požadavkem na odstranění veškerého rizika pro krajinu, tj. rizika zahrnujícího krajinný ráz, odtokové poměry, stabilitu území, má za to, že nařízením odstranit terénní úpravy jako celek se takovéto riziko nijak nesnižuje. V neposlední řadě namítá, že *podmínky, které mu byly pro odstraňování terénních úprav jsou zčásti šikanózní (např. bod 2c), zčásti nadbytečné (např. body 6 a 7) a zčásti mimo kompetenci stavebního úřadu (např. bod 4).* Navrhuje proto, aby Krajský úřad Středočeského kraje napadené rozhodnutí zrušil.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim k podanému odvolání se vyjádřit. Této možnosti nikdo z účastníků řízení nevyužil. Následně předložil stavební úřad odvolání se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Spis byl u odvolacího správního orgánu evidován dne 24. 2. 2026.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Odvoláním lze podle § 82 odst. 1 správního řádu napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřijatelné. Rozhodnutí stavebního úřadu je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatel byl účastníkem řízení ve věci, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 13. 1. 2026, odvolání bylo na poště (správnímu orgánu) podáno dne 28. 1. 2026, odvolání je proto včasné.

Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a zjistil, že stavební úřad dne 7. 4. 2025 oznámil zahájení řízení podle § 250 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Současně stavebníka pana Jana Šebka (původní vlastník pozemků) vyzval, aby ve lhůtě do 30. 6. 2025 předložil dokumentaci pro odstranění stavby, vyjádření, závazné stanovisko a rozhodnutí dotčeného orgánu, a to jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství a geodetické zaměření rozsahu terénních úprav, zpracované oprávněnou osobou. Současně poučil stavebníka, že má možnost podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby a poučil ho o důsledcích, pokud žádost nebude podána.

Stavebník využil práva požádat o dodatečné povolení stavby podáním ze dne 7. 5. 2025 a žádost doložil projektovou dokumentací. Protože žádost nebyla úplná, vyzval dne 26. 5. 2025 stavební úřad stavebníka, aby žádost doplnil ve lhůtě do 30. 8. 2025 a usnesením řízení přerušil. Dne 27. 8. 2025 předložil zástupce stavebníka část požadovaných podkladů a současně požádal o prodloužení lhůty k doložení dokladů, které se nepodařilo ve stanoveném termínu obstarat. Dne 4. 9. 2025 provedl stavební úřad kontrolu dotčených pozemků, o které pořídil protokol. Této prohlídky se Jan Šebek nezúčastnil a dne 4. 9. 2025 oznámil stavebnímu úřadu, že pozemky prodal společnosti VONIC a oznámení doložil kupní smlouvou ze dne 4. 9. 2025. Stavební úřad vzhledem ke změně vlastníka, a především textu v kupní smlouvě, kde se výslovně za původce terénních úprav prohlásil nový vlastník, shledal žádost o prodloužení termínu k doplnění podkladů jako bezpředmětnou, de facto nezákonnou, protože o prodloužení požádala nepříslušná osoba a rozhodnutím ze dne 6. 10. 2025 ji zamítl.

Dne 6. 10. 2025 stavební úřad oznámil účastníkům řízení změnu okruhu účastníků řízení a upřesnění rozsahu řízení (upřesnění dotčených pozemků), kdy novým vlastníkem se stala společnost VONIC s. r. o. V oznámení vyzval stavebníka ve lhůtě do 30. 11. 2025 k doložení potřebných podkladů a současně nového stavebníka poučil o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby a o důsledcích, pokud žádost nebude podána. Dne 6. 10. 2025 stavební úřad požádal o součinnost v řízení Krajský úřad Středočeského kraje. Vyjádření obdržel dne 21. 10. 2025. Dne 8. 12. 2025 vyznamenal stavební úřad účastníky řízení, že se mohou seznámit s doplněným spisem a vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí. Možnosti využila starostka a místostarostka Netvořic. Dne 5. 1. 2026 bylo vydáno napadené rozhodnutí.

Odvolací správní orgán zjistil, že v daném případě se jedná o případ stavby uvedený v ustanovení § 250 odst. 1 písm. b) SZ, tj. „*se jedná o případ stavby prováděné nebo provedené bez povolení nebo v rozporu s ním (včetně povolené stavby zahájené před nabytím právní moci povolení)*“. Základní zásada procesního postupu je vyjádřena v § 255 odst. 4 SZ: „*Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.*“ V § 257 SZ je stanoveno, že: „*Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.*“. Stavební úřad nevede samostatné řízení o žádosti o dodatečném povolení, vede jedno správní řízení, a to řízení o odstranění stavby. V něm posuzuje i možnost dodatečného povolení stavby (pokud k tomu dal povinný podnět, tím že o ně požádal).

V daném případě byla žádost o dodatečné povolení stavby podána dřívějším vlastníkem dotčených pozemků panem Janem Šebkem, nar. 23. 12. 1975, Všetice č. p. 11, 257 44 Netvořice. Stavební úřad opatřením č. j. TnS-2025/5985 ze dne 26. 06. 2025 vyzval stavebníka k doplnění podané žádosti a stanovil mu lhůtu k doplnění podkladů do 30. 8. 2025 a současně usnesením řízení o podané žádosti přerušil. V uvedené lhůtě žádost nebyla řádně doplněna. Dne 27. 08. 2025 byla podána žádost o prodloužení lhůty k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby, ale tato nebyla podána stavebníkem a vlastníkem dotčených pozemků a stavební úřad ji rozhodnutím č. j. TnS-2025/9 127 ze dne 6. 10. 2025 zamítl. Z tohoto důvodu je nutno o žádosti o dodatečné povolení stavby rozhodnout současně s rozhodnutím o nařízení odstranění stavby.

K podanému odvolání, ve kterém odvolatel uvádí, že si je vědom existence nepovolených terénních úprav, avšak tvrdí, že se snaží situaci napravit, a proto nerozumí tomu, proč mu bylo nařízeno odstranění celé stavby a proč stavební úřad nezvolil hospodárnější způsob, odvolací správní orgán uvádí, že skutečnost, že současný vlastník pozemků projeví dodatečně snahu o nápravu, sama o sobě nezakládá důvod pro změnu postupu podle stavebního zákona. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolatel nabyl předmětné pozemky v době, kdy se na nich již nacházely nepovolené terénní úpravy značného rozsahu. Odvolatel si tedy byl, případně při vynaložení běžné míry opatrnosti mohl a měl být vědom, že nabývá nemovitosti zatížené existencí nepovolených terénních úprav.

Odvolací správní orgán zdůrazňuje, že povinnost odstranit nepovolenou stavbu nebo terénní úpravy podle stavebního zákona se váže k vlastníkovi stavby, resp. pozemku, a přechází na jeho právního zástupce. Samotná změna vlastnictví proto nemůže být důvodem k tomu, aby stavební úřad upustil od postupu stanoveného právními předpisy, v tomto případě stavební zákon.

Stavební úřad je při vedení řízení o odstranění stavby vázán zákonnými podmínkami a nemůže nahrazovat zákonem stanovený postup úvahou o hospodárnosti ve prospěch zachování nepovoleného stavu. Pokud nebyly splněny zákonné předpoklady pro dodatečné povolení stavby, je stavební úřad povinen rozhodnout o jejím odstranění, a to v souladu s § 257 stavebního zákona, cit.: „*Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.*“

Z obsahu správního spisu přitom vyplývá, že stavební úřad po obdržení sdělení o změně vlastníka dotčených pozemků povinného znovu opatřením č. j. TnS-2025/9128 ze dne 6. 10. 2025 poučil o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení této písemnosti, což ale ve stanovené lhůtě neučinil. Z tohoto důvodu je jediným správným řešením v souladu se stavebním zákonem, že stavební úřad nařídí odstranění nepovolených úprav v plném rozsahu. Odvolací námitku, že stavební úřad měl zvolit „hospodárnější“ řešení, proto odvolací orgán neshledal důvodnou.

Odvolatel dále v odvolání namítá, že podmínka rozhodnutí spočívající v týdenním monitoringu postupu odstraňování stavby je šikanózní. Odvolací správní orgán tuto námitku neshledal důvodnou. Stanovení povinnosti pravidelně monitorovat postup odstraňování stavby představuje kontrolní nástroj, který umožňuje stavebnímu úřadu ověřovat, zda je rozhodnutí plněno řádně a v souladu s uloženými podmínkami. Takový postup je v souladu s povinností stavebního úřadu dohlížet na plnění jím vydaných rozhodnutí. V ust. § 152 jsou taxativně stanoveny náležitosti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Nařízené monitorování postupu

odstraňování terénních úprav je v souladu s § 252 odst. f) „*kdy rozhodnutí obsahuje povinnost oznámit určité stádium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky.*“

Stanovená periodicita monitoringu nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv odvolatele, ale sleduje legitimní cíl spočívající v zajištění řádného a kontrolovatelného průběhu odstraňování stavby. Ze správního spisu nevyplývá, že by stavební úřad tuto podmínku stanovil svévolně či z jiných než věcných důvodů. Odvolací orgán proto tento odvolací důvod neshledal důvodným.

Odvolatel dále v odvolání uvedl, že podmínka rozhodnutí, kterou mu byla uložena povinnost předložit doklad od příslušného úřadu o místě, kam bude odstraňovaný materiál odvážen, překračuje pravomoc stavebního úřadu. Odvolací správní orgán s tímto nesouhlasí. Při odstraňování stavby, vznikají materiály, se kterými je nutno nakládat v souladu s právními předpisy upravujícími nakládání s odpady. Stavební úřad je při rozhodování o odstranění stavby oprávněn stanovit podmínky, které zajistí řádný, bezpečný a kontrolovatelný průběh odstraňování stavby a současně zabrání vzniku nežádoucích dopadů na životní prostředí. Požadavek na doložení místa, kam bude materiál z odstraňované stavby odvážen, představuje kontrolní opatření, které umožňuje ověřit, že se materiálem vzniklým při odstraňování stavby bude nakládáno v souladu s příslušnými právními předpisy. Stanovení této podmínky proto nepředstavuje výkon působnosti orgánu odpadového hospodářství, ale opatření související se zajištěním řádného provedení odstranění stavby. Skutečnost, že se uvedená problematika současně dotýká oblasti nakládání s odpady nic nemění na tom, že je stavební úřad oprávněn stanovit podmínky směřující k tomu, aby odstraňování stavby probíhalo v souladu s právními předpisy a aby bylo možné průběh těchto prací účinně kontrolovat. Stanovená podmínka je v souladu s ust. § 252 odst. 1 písm. d) „*rozhodnutí obsahuje podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů. I tento odvolací důvod nebyl shledán důvodným.*“

Odvolatel v odvolání dále uvedl: „*a v tomto smyslu má účastník za to, že napadené rozhodnutí zde neobstojí, když prvostupňový správní úřad se snaží bez bližšího vysvětlení okolností tvrdit, že záměr nelze rozdělit na „povolitelnou“ a „nepovolenou“ část, resp. že pro takové rozdělení „ve spisu není podklad“.* Uvádí, že pokud správní úřad dále odůvodňuje své rozhodnutí požadavkem na odstranění veškerého rizika pro krajinu, t. j. rizika zahrnujícího krajinný ráz, odtokové poměry, stabilitu území, má za to, že nařízením odstranit terénní úpravy jako celek se takovéto riziko nijak nesnižuje.“ Tento odvolací důvod směřuje proti odůvodnění napadeného rozhodnutí, kdy stavební úřad uvedl důvody, proč nemůže vyhovět stavebníkovi mírnějším postupem v řízení. Odvolatel zcela záměrně odvádí pozornost od předmětu řízení, kdy se jedná o rozsáhlé terénní úpravy na ploše cca 18 830 m² o objemu cca 54 602 m³ dle geodetického zaměření provedeným Ing. Tomášem Dvořáčkem, které stavební úřad objednal na své náklady pod zak. č. 25112. Jedná se o nedostatečně formulovaný odvolací důvod (není zřejmé, jaký právní předpis byl porušen), a proto ho odvolací orgán neshledal důvodným.

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 255 odst. 4 stavebního zákona bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou: VONIC s. r. o., JOKOMA s. r. o., Jan Šebek, Státní pozemkový úřad, GONURA PROPERTY s. r. o., Městys Netvořice, VONIC s. r. o.

Po vrácení spisového materiálu stavební úřad znovu posoudí žádost a následně bude pokračovat v řízení a po novém projednání věci vydá rozhodnutí v souladu se stavebním zákonem.

P o u č e n í

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

Jarmila Hrabcová

odborný referent

otisk úředního razítka

Obdrží:

účastníci řízení (dodejky):

VONIC s. r. o., IDDS: thvjxqm

sídlo: Feřtekova č. p. 543/15, Bohnice, 181 00 Praha 81

JOKOMA s. r. o., IDDS: 8fed9sq

sídlo: Všetice č. p. 10, 257 44 Netvořice

Jan Šebek, Všetice č. p. 11, 257 44 Netvořice

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3

sídlo: Husinecká č. p. 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

GONURA PROPERTY s. r. o., IDDS: 54rjf4x

sídlo: Bucharova č. p. 1314/8, Praha 5 - Stodůlky, 158 00 Praha 58

Městys Netvořice, IDDS: jgzatu8

sídlo: Mírové náměstí č. p. 19, 257 44 Netvořice

VONIC s. r. o., IDDS: thvjxqm

sídlo: Feřtekova č. p. 543/15, Bohnice, 181 00 Praha 81

ostatní:

MěÚ Týnec nad Sázavou, odbor výstavby, K Náklí č. p. 404, 257 41 Týnec nad Sázavou
+ zapůjčený spis (oznámení o nabytí právní moci rozhodnutí bude zasláno SÚ následně)

Co: spis KÚ