

ODVOLÁNÍ PROTI ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZMĚNY ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM
STAVBY

Č. j.: MMB/0212404/2026

Sp. zn.: OSR/MMB/0040850/2026/Tos

Odvolatelky:

Kristína Šlesingerová, nar. 4. 5. 1976, bytem Brno, Poděbradova 117

Andrea Vašíčková, nar. 29. 1. 1971, bytem Brno, Heleny Malířové 4

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor stavebního řádu	
Došlo: 10 -07- 2026	8
Č.j. MMB: 0379649	
Příl.:	

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Doručeno: 10.07.2026 10:03
Listy: 13 Přílohy: 1

MMB/0379649/2026



mmb1es9aff7aa1

Odvolání s doplněním odvolacích námitek – ochrana soukromí

Naše zahrada je soukromým prostorem, který slouží k odpočinku a běžnému rodinnému životu. Při pořízení a dlouhodobém užívání nemovitosti jsme oprávněně očekávaly, že bude chráněna před přímými pohledy z okolních staveb. Navýšením stavby o další podlaží a vznikem nových oken, balkonů a teras orientovaných směrem k mé zahradě bude výrazně zvýšena možnost přímého nahlížení do tohoto soukromého prostoru. Nebudeme moci zahradu běžně užívat způsobem, který je na soukromém pozemku obvyklý, například odpočívat, opalovat se nebo trávit čas s rodinou bez pocitu, že jsme nepřetržitě pozorováni. Při navrhovaném zvýšení domů se jedná o zásah do práva na pohodu bydlení, neboť nově navrhovaná stavba nepřiměřeně a nedůvodně omezí naše soukromí. Rovněž dojde vlivem navýšené výstavby k zastínění a nedostatečnému oslunění naší nemovitosti, přičemž k této skutečnosti nebyl vypracován řádný posudek a nebyla tak řádně posouzena. Domníváme se, že stavebník ani stavební úřad tento dopad na naše práva vůbec individuálně neposoudili. Dále uvádíme následující námítky:

I. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva a práva na soukromí navýšením objektu o další podlaží představuje podstatnou změnu oproti dosud povolenému stavu. Touto změnou dojde k přímým pohledům z nově vzniklých bytů, balkonů a teras na naši zahradu, která je součástí nemovitosti a slouží výhradně k soukromému rodinnému životu.

Při nabytí nemovitosti jsme mohly oprávněně očekávat, že míra soukromí bude odpovídat tehdejší schválené zástavbě. Navýšením stavby se tyto poměry zásadně mění.

Nebudeme moci zahradu užívat obvyklým způsobem bez možnosti zamezení nepřetržitého sledování. Omezení se dotkne odpočinku, pobytu rodiny, dětí i běžného využívání zahrady.

Takový zásah představuje významné omezení výkonu vlastnického práva a zásah do pohody bydlení.

II. Nedostatečné odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu, který měl veškeré v tomto odvolání uvedené skutečnosti posoudit sám a ze zákona, bez ohledu na to, zda byly podány účastníkem formou námitek či nikoliv.

V odůvodnění není konkrétně vysvětleno zejména:

- proč je navýšení stavby o další podlaží přijatelné. V této souvislosti namítáme, že:
 - navrhovaná změna je v rozporu s územním plánem města Brna,
 - stavba nesplňuje požadované odstupy od hranic sousedních pozemků
- jak budou chráněna práva vlastníků sousedních nemovitostí

- jak budou omezeny přímé pohledy do zahrad
- proč stavební úřad považuje zásah do soukromí za přiměřený

Rozhodnutí pouze obecně konstatuje splnění zákonných podmínek, aniž by se konkrétně vypořádalo s námitkami týkajícími se ochrany soukromí a běžného užívání naší nemovitosti. Takové odůvodnění považujeme za nedostatečné.

III. Zhoršení kvality užívání nemovitosti navýšením stavby dojde k trvalému zhoršení kvality a pohody bydlení.

Konkrétně pak nastane:

- výrazné omezení soukromí
- zvýšení hluku z balkonů a teras
- větší pohyb osob v horních podlažích
- zvýšení světelného smogu ve večerních hodinách
- změnu charakteru okolního prostředí.

Tyto skutečnosti mají přímý dopad na běžné užívání naší nemovitosti a zásah do soukromí.

IV. Možné snížení hodnoty nemovitosti

Soukromí je jedním ze základních faktorů určujících hodnotu rodinného domu a zahrady.

Navýšením stavby a vznikem přímých pohledů na zahradu dochází ke snížení atraktivity nemovitosti.

Je důvodně předpokládat, že uvedené změny nohou mít negativní dopad na tržní hodnotu nemovitosti.

Stavební úřad se touto otázkou vůbec nezabýval.

V. Neúplně zjištěný skutkový stav

Navrhujeme, aby odvolací orgán doplnil dokazování zejména o:

- místní šetření,
- fotodokumentaci,
- posouzení skutečných pohledových vztahů po navýšení stavby
- odborné posouzení vlivu na soukromí sousedních nemovitostí

Bez těchto podkladů nelze objektivně posoudit skutečný dopad stavby.

VI. Dále namítáme, že stavební úřad dostatečně neposoudil možné dopady navrhované změny stavby na životní prostředí v bezprostředním okolí.

Navrhovaná stavba bude umístěna ve vzdálenosti přibližně **1,5 metru od hranice našeho pozemku**, proto považujeme za nezbytné odborně posoudit zejména:

- vliv stavby na **mikroklima** okolních zahrad, zejména s ohledem na rozsah zastavění, výšku objektu a omezení proudění vzduchu
- vliv rozsáhlých zpevněných ploch a plánovaných **fotovoltaických panelů na střeše** na tepelné poměry v bezprostředním okolí a na kvalitu prostředí sousedních zahrad

- dopad stavby na stávající vzrostlou zeleň a podmínky pro její další existenci
- vliv navrženého hospodaření s dešťovou vodou a rozsahu stavby na **přírozené vsakování vody** a na možné ovlivnění přítoku podzemních vod do naší studny

Tyto otázky nebyly podle našeho názoru dostatečně odborně posouzeny, přestože mohou významně ovlivnit výkon našich vlastnických práv i dlouhodobou kvalitu bydlení.

Proto navrhuje doplnit dokazování zejména o:

- místní šetření,
- fotodokumentaci,
- posouzení skutečných pohledových vztahů po navýšení stavby,
- odborné posouzení vlivu stavby na soukromí sousedních nemovitostí,
- **odborné posouzení vlivu stavby na mikroklima, vzrostlou zeleň a vodní poměry v území, včetně možného ovlivnění přítoku podzemních vod do studny.**

VII. Dále namítáme vady doručení prvostupňového rozhodnutí, neboť toto rozhodnutí nám nebylo doručeno do vlastních rukou. Doručování formou veřejné vyhlášky nepovažujeme v tomto konkrétním případě za správné, jsme přímými vlastníky sousední nemovitosti, která má být navrhovanou výstavbou výrazně zasažena, přitom stavební úřad usoudil, že naše práva jsou dostatečně chráněna vyvěšením rozhodnutí na úřední desce.

Problematikou doručování se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 26. 2. 2021, č. j. 2 As 104/2019-69, ve kterém uvedl, že „[i]v řízeních s velkým počtem účastníků (§ 144 správního řádu) je třeba k doručování veřejnou vyhláškou přistupovat uvážlivě a poměřovat v konkrétním případě náklady doručování v širším smyslu (nejen náklady finanční, ale také časové, administrativní a náklady v podobě zvýšeného rizika chyb při doručování a s tím spojených procesních důsledků atd.) a zájem na tom, aby každé osobě zúčastněné na řízení bylo zaručeno, že se do její dispoziční sféry dostanou písemnosti mající význam pro řízení.“

Vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce tedy není obligatorní a špatné zhodnocení situace může mít vliv na zákonnost rozhodnutí ve věci samé.

VIII. Návrh

Navrhujeme, aby Krajský úřad Jihomoravského kraje, napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil Oboru stavebnímu úřadu k novému projednání, v němž bude doplněno dokazování a individuálně posouzen dopad navýšení stavby na práva vlastníku nemovitosti.

V Brně dne 9.7.2026

Podpis:



















