

Obec Prosenice

Na Návsi 10

751 21 Prosenice

Ve Zlíně dne 18. 5. 2026

Vyřizuje: Mgr. Ondřej Bělošek

tel. číslo: + [redacted] 344

e-mail: [redacted]

Věc: Oznámení o převzetí právního zastoupení:

**Výzva k udělení souhlasu s připojením stavebního záměru na vodovod a kanalizaci
a s umístěním přípojek na pozemcích obce**

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení mých klientů, pana **Ing. Jiřího Svitáka**, bytem [redacted], a paní **Mgr. Veroniky Belíčkové**, bytem [redacted] (dále jen „**klienti**“), a to ve věci opakovaného odmítnutí Obce Prosenice, IČO: 003 01 809, sídlem Na Návsi 10, 751 21 Prosenice (dále jen „**Obec Prosenice**“), vydat souhlasné stanovisko k připojení stavebního záměru klientů „novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 293 v katastrálním území Proseničky“ (dále jen „**stavební záměr**“) na vodovod a kanalizaci, jakož i ve věci odmítnutí udělení souhlasu s umístěním a vedením přípojek přes pozemek parc. č. 285 a pozemek parc. č. 287 v katastrálním území Proseničky, které jsou ve vlastnictví Obce Prosenice.

Klienti mají zájem realizovat stavební záměr na pozemku parc. č. 293. Z dokumentace pro stavební záměr (zpracované Ing. Peterem [redacted], ČKAIT č. 1004368), vyplývá, že připojení stavebního záměru na inženýrské sítě má být provedeno přípojkami ke stávajícím sítím, vedenými k hranici pozemku parc. č. 293, příp. přes pozemek parc. č. 285 nebo pozemek parc. č. 287, které jsou ve vlastnictví Obce Prosenice. Vlastník a provozovatel vodovodu, obchodní společnost Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., (IČO: 476 74 521, sídlem Šířava 482/21, Přerov I-Město, 750 02 Přerov), přitom vyslovil souhlas s napojením stavebního záměru na vodovod (vyjádřením č. 2025/0000/PVH/278/OZ-S5 ze dne 29. 7. 2025).

Obec Prosenice je přitom vlastníkem kanalizace, na kterou má být stavební záměr klientů připojen. Současně je Obec Prosenice vlastníkem pozemku parc. č. 285 a pozemku parc. č. 287, v němž, resp. přes nějž mají být přípojky k těmto sítím vedeny.

Klienti v předchozí době podali Obci Prosenice opakovaně již čtyři žádosti o vyjádření k projektové dokumentaci a o souhlas se stavbou na cizím pozemku, a to zejména ve vztahu k vodovodní, kanalizační, plynovodní a NN přípojce a dále ke sjezdu na místní komunikaci se zpevněnou plochou. Ke třem žádostem však Obec Prosenice vydala negativní stanoviska, přičemž čtvrtá žádost byla ze strany klientů podána teprve nedávno, a Obec Prosenice se k této čtvrté žádosti doposud nevyjádřila.

V prvním stanovisku ze dne 2. 9. 2025 Obec Prosenice odůvodnila nesouhlas zejména údajnými písemnými nesouhlasy vlastníků sousedních pozemků a sděleními obyvatel žijících poblíž pozemku parc. č. 293. Obec Prosenice současně uvedla, že je povinna hájit zájmy občanů a předcházet případným hrozbám, které mohou mít dopad na kvalitu života místních obyvatel.

Ve druhém stanovisku ze dne 11. 9. 2025 Obec Prosenice naopak uvedla, že nesouhlas se stavebním záměrem odůvodňuje zejména tím, že jsou plánovány stavební úpravy ulice Na Loukách (výstavba parkovacích míst, chodníků, prvků pro zpomalení dopravy a výsadba zeleně), a dále tím, že má probíhat obnova plynofikace v této ulici.

Konečně ve třetím stanovisku ze dne 12. 12. 2025 Obec Prosenice uvedla, že aktualizuje odůvodnění předchozího stanoviska, přičemž nesouhlas znovu odůvodnila obnovou plynofikace ulice Na Loukách, pokládkou nové telekomunikační sítě (optického kabelu), a dále tvrzením, že kanalizace v ulici Na Loukách má být v havarijním stavu.

Tato stanoviska však vykazují zásadní vady. U některých stanovisek **není uvedeno ani číslo jednací dokumentu**. Ze stanovisek **není zřejmé, z jakých konkrétních podkladů Obec Prosenice vycházela, jak zjistila skutkový stav, zda si ověřila skutečný technický a kapacitní stav vodovodu a kanalizace, ani jaké konkrétní podmínky by bylo případně nutné splnit, aby mohl být souhlas udělen**. Obec Prosenice tak opakovaně odmítla vyslovit souhlas se stavebním záměrem klientů, aniž by své závěry opřela o řádně zjištěné, přezkoumatelné a technicky relevantní důvody.

Klienti si navíc skutečnosti uváděné Obcí Prosenice následně vlastní činností ověřovali, a to mimo jiné prostřednictvím žádostí podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a dále žádostmi adresovanými příslušným orgánům veřejné moci a správcům technické infrastruktury. Z obdržených odpovědí vyplývá, že některé skutečnosti uváděné Obcí Prosenice v jejích stanoviscích nejsou pravdivé. Zejména tvrzené písemné nesouhlasy vlastníků sousedních pozemků, na něž ve svém prvním stanovisku odkazovala, nebyly klientům na základě žádosti doloženy. Stejně tak nebylo klientům řádně doloženo, že by existovala konkrétní technická nebo kapacitní překážka, která by bránila připojení stavebního záměru na vodovod a kanalizaci.

Klienti proto mají důvodně za to, že postup Obce Prosenice je nezákonný, nepředvídatelný a diskriminační.

V návaznosti na shora uvedené si dovoluji dále poukázat na rozhodnou právní úpravu a na rozhodovací praxi v této oblasti.

Podle § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích; dále jen „ZVK“) platí, že „**Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. Připojení vodovodní nebo kanalizační přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo odvádění i čištění odpadních vod nesmí být podmiňováno vyžadováním finančních nebo jiných plnění. Náklady na realizaci vodovodní přípojky na vodovod nebo kanalizační přípojky na kanalizaci hradí osoba, které je umožněno připojení. Materiál na odbočení přípojek a uzávěr vodovodní přípojky hradí vlastník vodovodu nebo kanalizace.**“

Dále pak podle § 8 odst. 6 ZVK platí, že „**Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen uzavřít písemnou smlouvu o dodávce vody nebo odvádění odpadních vod s odběratelem. Závazky vzniklé z této smlouvy přecházejí na právního nástupce vlastníka vodovodu nebo kanalizace a na právního nástupce provozovatele.**“

Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 2. 3. 2017, č. j. 11 A 68/2015-62 uvedl, že „**z ustanovení § 8 odst. 4 a odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích vyplývá povinnost vlastníka vodovodního či kanalizačního řádu povinnost umožnit napojení nebo připojení k vodovodu nebo kanalizaci. Tato povinnost je formulována zcela jednoznačně.** Námitku, že sankční odpovědnost byla vyvozena na základě výkladu žalovaného a nikoliv na základě zákona je nutno odmítnout. Skutkové podstaty správních deliktů, za které byla žalobci uložena pokuta, spočívají v závěru o porušení povinností stanovených v ustanoveních § 8 odst. 4 a odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích. Jak vyplývá z těchto ustanovení, jejichž citace je výše

uvedena, je povinností vlastníka vlastník vodovodu nebo kanalizace umožnit napojení a připojení jiným subjektům, nebrání-li tomu kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. **Jde o povinnost ze zákona, není třeba výkladu uvedených ustanovení.** Skutečnost, že není zákonem stanoveno, jakou formou má dojít ke splnění této povinnosti, neznamená, že je vlastník uvedených řadů splnění této povinnosti zproštěn. **V případě, že je vlastník vodovodu či kanalizace požádán o to, aby umožnil napojení nebo připojení na jím vlastněný řad, je jeho povinností toto napojení umožnit ...“**

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2015, č. j. 2 As 34/2013-28 bylo konstatováno, že „**subjektivní postoj vlastníka (provozovatele) vodovodu a kanalizace k záměru stavebníka připojit se na tyto sítě je irrelevantní, neboť taková povinnost mu plyne přímo ze zákona. Jedinou výjimkou je případ, kdy takovému postupu brání kapacitní či technická omezení.**“

V souladu se závěry vyslovenými Ústavním soudem v usnesení ze dne 25. 11. 2014 sp. zn. II. ÚS 2588/2014 má obec i v soukromoprávních vztazích (např. udělení souhlasu s využitím svého pozemku) jednat předvídatelným a nediskriminačním způsobem.

Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 25. 9. 2020, č. j. 45 A 156/2017-123 uvedl, že „**pokud kapacitní a technické možnosti vodovodu a kanalizace umožňují připojení stavby, je jejich vlastník ze zákona povinen napojení či připojení umožnit (§ 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích) ... s ohledem na zákonnou kontraktační povinnost není možnost připojení vázána pouze na dobrovolný projev vůle vlastníka, ale lze se domáhat jeho nahrazení.**“

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2825/2018 uvedl následující: „**Pro úplnost pak dovolací soud uvádí, že účel povinnosti vlastníka stávajícího vodovodu a kanalizace, obsažené v § 8 odst. 4 zákona o vodovodech a kanalizacích, má docílit toho, aby došlo k faktickému napojení zájemce na stávající vodovod a kanalizaci. Jestliže však jsou vodovody a kanalizace reálně vedeny po pozemcích, nelze si napojení představit, aniž by současně nedošlo k zásahu do pozemku, v němž či na jeho povrchu se stávající vodovod či kanalizace nachází. Zužující výklad vztahující uvedenou povinnost jen na faktické napojení vodovodu na stávající vodovod či kanalizace na stávající kanalizaci by pak byl s uvedeným zákonným účelem zjevně v rozporu. Uvedenou zákonnou povinnost je tedy třeba vykládat širěji, tedy že povinnost se vztahuje nejen na umožnění faktického napojení, nýbrž i na umožnění vést vodovod či kanalizaci po pozemku vlastníka vodovodu a kanalizace, na němž se stávající vodovod či kanalizace nachází ...**“

Dále si dovoluji odkázat na veřejně dostupný dokument Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje, který byl zpracován a schválen na základě § 4 ZVK, a obsahuje jak stávající stav, tak koncepci zásobování pitnou vodou a odkanalizování pro jednotlivé obce Olomouckého kraje. Pro Obec Prosenice z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje vyplývá, že **jak vodovodní, tak kanalizační sítě jsou v Obci Prosenice plně dostačující a nejsou zde žádné překážky či technická omezení, pro která by nebylo možné novou výstavbu individuálního bydlení napojit na stávající vodovod pro veřejnou potřebu a kanalizaci, ani, pro která by nebylo možné vyslovit souhlas s připojením stavebního záměru, který má být umístěn v zastavěném území, nadto v blízkosti stávajícího vodovodu a kanalizace.**

Za této situace jsou klienti přesvědčeni, že Obec Prosenice, jakožto vlastník kanalizace, jedná nezákonným, nepředvídatelným a diskriminačním způsobem, když v rozporu s § 8 odst. 5 ZVK ve svých stanoviscích neuvedla žádné důvody technického rázu, pro které by nebylo možné realizovat napojení stavebního záměru na vodovod a kanalizaci, jakož i vést přípojky k ostatním inženýrským sítím přes pozemek parc. č. 285 nebo pozemek parc. č. 287.

Dále si dovoluji připomenout, že klienti mohou prokázat, že ještě před nabytím pozemku parc. č. 293 proběhlo jednání mezi starostou Obce Prosenice a realitním makléřem panem Ing. Alešem Kučou, při němž byl stavební záměr klientů projednáván. V rámci tohoto jednání **starosta Obce Prosenice potvrdil, že mu nejsou známy žádné překážky, které by bránily výstavbě na uvedeném pozemku ani připojení stavebního záměru na inženýrské sítě.** Klienti na základě těchto informací důvodně

vycházeli z toho, že pozemek parc. č. 293 je reálně využitelný k zamýšlené výstavbě rodinného domu a že Obec Prosenice jim k tomuto udělí souhlas. Právě s ohledem na uvedené informace **klienti v dobré víře a legitimním přesvědčení přistoupili nejen ke koupi předmětného pozemku, ale následně též k přípravě stavebního záměru, včetně vynaložení nákladů souvisejících se stavebním záměrem.**

V návaznosti na shora uvedené je pak pro klienty zcela nepochopitelné a překvapující, že Obec Prosenice následně svůj postoj změnila a začala opakovaně vydávat negativní stanoviska, která realizaci stavebního záměru znemožňují. **Tento postup Obce Prosenice je nepředvídatelný, rozporný s předchozími ujištěními poskytnutými ze strany starosty Obce Prosenice a současně neodpovídá požadavku, aby obec postupovala předvídatelně, nediskriminačně a bez svévole.**

Klienti tak mají důvodně za to, že pokud jim bylo před nabytím pozemku ze strany starosty Obce Prosenice sděleno, že zde nejsou žádné překážky bránící výstavbě ani napojení na inženýrské sítě, avšak následně Obec Prosenice bez konkrétního, zákonného a technicky doloženého důvodu vydává opakovaná negativní stanoviska, **mohli být klienti tímto postupem uvedeni v omyl ohledně skutečné možnosti využití předmětného pozemku k zamýšlené výstavbě. V důsledku shora popsaného postupu Obce Prosenice tak vznikla klientům škoda** spočívající v rozdílu mezi obvyklou hodnotou pozemku využitelného pro výstavbu rodinného domu a hodnotou pozemku, na němž realizace stavebního záměru není v důsledku postupu Obce Prosenice možná, jakož i další škoda spočívající v marně vynaložených nákladech v souvislosti s projektovou dokumentací či další související dokumentací.

Na základě výše uvedených skutečností Vás tak jménem klientů

VYZÝVÁM

k přehodnocení dosavadních stanovisek Obce Prosenice ke stavebnímu záměru klientů a následnému vydání souhlasu k projektové dokumentaci stavebního záměru mých klientů a souhlasu s vedením stavebního záměru (přípojek k inženýrským sítím, tj. vodovodní, kanalizační, plynovodní a NN přípojky, a sjezdu na místní komunikaci se zpevněnou plochou) přes pozemek parc. č. 285 a pozemek parc. č. 287, a to nejpozději ve lhůtě do čtrnácti (14) dnů následujících po dni odeslání této výzvy.

Dále v souladu s usnesením Ústavního soudu České republiky, sp. zn.: II. ÚS 2381/18, ze dne 28. srpna 2018, **Vás vyzývám také k úhradě částky ve výši 10.043 Kč (slovy: deset tisíc čtyřicet tři korun českých) včetně DPH, která představuje náhradu dosavadních nákladů právního zastoupení klientů za dva úkony právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a) a d) ve spojení s § 9 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, a to vše nejpozději ve lhůtě do čtrnácti (14) dnů následujících po dni odeslání této výzvy.** Předmětnou platbu, prosím, proveďte ve prospěch bankovního účtu č. 1130861006/2700, vedeného u společnosti UniCredit Bank Czech republic and Slovakia, a.s. (jako variabilní symbol platby uveďte 7772026).

Pro případ, že ve stanovené lhůtě nebude vydáno výše uvedené stanovisko, popřípadě nebude udělen požadovaný souhlas, a současně neuhradíte uvedenou dlužnou částku, jsem klienty zplnomocněn k provedení všech právních kroků nezbytných k ochraně a uplatnění jejich práv a nároků včetně vymožení dlužných částek.

V takovém případě se klienti následně budou zejména domáhat ochrany svých práv v občanském soudním řízení, a to včetně uplatnění nároku směřujícího **k nahrazení projevu vůle Obce Prosenice** v návaznosti na zákonnou povinnost vlastníka vodovodu a kanalizace podle § 8 odst. 5 ZVK a § 187 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, včetně **uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrských sítí.** V takovém případě Vám bude rovněž soudem **uložena povinnost uhradit náklady občanského soudního řízení a další související náklady právního zastoupení,** čímž dlužné částky dále značně narostou.

Klienti jsou dále připraveni se domáhat náhrady škody, která jim v důsledku dosavadního postupu Obce Prosenice vznikla. Klienti pozemek parc. č. 293 pořizovali v dobré víře jako pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Postupem Obce Prosenice je však realizace stavebního záměru fakticky blokována, a to i přes ujištění starosty Obce Prosenice, který tvrdil, že zde nejsou žádné překážky či technická omezení. Škoda klientů tak bude spočívat zejména v rozdílu mezi obvyklou hodnotou stavebního pozemku a pozemku, na němž nelze z důvodu postupu Obce Prosenice stavební záměr realizovat, dále v nákladech na projektovou dokumentaci, právní zastoupení, znalecké ocenění vzniklé škody a v dalších souvisejících nákladech, které byly z důvodu postupu Obce Prosenice klienty marně vynaloženy.

Tuto předžalobní výzvu, prosím, považujte za **poslední pokus o smírné řešení** ze strany klientů ve smyslu §142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Nebude-li tak z Vaší strany dobrovolně a zcela vyhověno této předžalobní výzvě ve stanovené lhůtě, bude následně již obratem přistoupeno k potřebným právním krokům k uplatnění nároků mých klientů a vymožení dlužných částek, čímž Vaše náklady značně narostou.

Nad rámec shora uvedeného si dovoluji upozornit, že klienti zvažují rovněž další právní kroky, a sice:

- **podání podnětu Krajskému úřadu Olomouckého kraje k zahájení řízení o přestupku ve smyslu § 33 odst. 3 písm. a) a písm. b) ZVK**, zda postupem Obce Prosenice nedošlo k naplnění skutkové podstaty přestupků podle citovaných ustanovení, spočívajícího v opakovaném nesplnění povinnosti umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci, za což lze uložit opakovaně pokutu až do výše 100.000 Kč, a dále v neuzavření písemné smlouvy o dodávce vody nebo odvádění odpadních vod, za který lze uložit opakovaně pokutu až do výše 10.000 Kč;
- **podání podnětu Ministerstvu vnitra k provedení dozoru výkonu samostatné působnosti;**
- **podání podnětu kontrolnímu výboru Obce Prosenice** k provedení kontroly dodržování právních předpisů v činnosti obecního úřadu na úseku samostatné působnosti, zejména ve vztahu k postupu starosty a obecního úřadu při vydávání stanovisek ke stavebnímu záměru;
- **podání trestního oznámení pro trestný čin zneužití pravomoci úřední osoby**, neboť v daném případě mohl starosta vykonat svou pravomoc způsobem odporujícím zákonu č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení; v rozporu s péčí řádného hospodáře), případně mohl překročit svou pravomoc tím, že za Obec Prosenice navenek projevil nesouhlasné stanovisko, jakožto vlastníka pozemku, aniž by o takovém stanovisku rozhodl příslušný orgán obce.

Vzhledem ke skutečnosti, že nároky klientů považuji za zcela nesporné, pokud se budete chtít k této předžalobní výzvě dále jakkoli vyjádřit, omezte se, prosím, pouze na písemný návrh, jakým způsobem hodláte své povinnosti dále splnit. Pro zjednodušení komunikace mě případně kontaktujte na e-mailové adrese [REDACTED].

S úctou
Mgr. Filip Petráš
advokát v plné moci

Přílohy:

- P1 – plná moc pro Mgr. Filipa Petráše
- P2 – plná moc pro Mgr. Filipa Petráše