

Odůvodnění:

Dne 28. 1. 2020 vydal stavební úřad pod č.j. MMZL 011931/2020, spis. zn. MMZL-SÚ-010086/2020/An souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (změna stavby před jejím dokončením) pro výše uvedenou stavbu, který nabyl účinnosti 28. 1. 2020 (doručením stavebníkovi), přičemž po provedení dispozičních úprav uvnitř bytového objektu, pro který bylo dne 21. 10. 2019 stavebním úřadem vydáno společné povolení pod. č.j. MMZL 111639/2019 spis. zn. MMZL-SÚ-049869/2019/An, které nabylo právní moci dne 18. 11. 2019, vzniklo namísto původně navržených 3 bytových jednotek nově 5 bytových jednotek. Současně se změnil stavebník stavby na RIMENT GROUP s.r.o.

Dne 13.10.2020 obdržel správní orgán společné podání spolku NA DOMOVĚ, IČ 70856958, které v bodě I. obsahovalo podnět k provedení přezkumného řízení jak k výše uvedenému společnému povolení, také souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo k rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením a dále ke kolaudačnímu souhlasu pro výše uvedenou stavbu. Důvodem podání návrhů na přezkoumání je podle podatele to, že stavební úřad neinformoval účastníky řízení, že stavba vily není rodinný dům, ale jedná se o dům bytový. Stavební úřad měl povolit změnu této stavby, která spočívala ve zvýšení počtu bytových jednotek ze tří na pět bez jakéhokoliv projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány. Podatel uvádí své přesvědčení, že původní stavební řízení a povolení stavby bylo vedeno účelově tak, aby proběhlo bez případných námitek účastníků řízení či dotčených orgánů, kteří se stavbou vily se třemi bytovými jednotkami souhlasili. Pro upřesnění uvedl, že jako „vila“ je zpravidla označena stavba reprezentativnějšího rodinného domu pro jednu nebo několik rodin (max. 3), a nikoliv stavba bytového domu. V daném případě, podle podatele, stavební úřad povolil a kolaudoval stavbu bytového domu na jižní straně ulice Smetanova v rozporu s právními předpisy a územním plánem. Nezákonným postupem stavebního úřadu tak mělo dojít k významnému narušení charakteru okolní stávající prvorepublikové zástavby a to navíc způsobem, který ani územní plán Zlína nepředpokládá. Dále podle podatele napadané rozhodnutí, kterým byla stavba umístěna a povolena, bylo vydáno v zásadním rozporu s právními předpisy (stavební zákon, správní řád, prováděcí vyhláška). V povolení není uvedeno, že se jedná o bytový dům a pro vzdálenosti od sousedních staveb rodinných domů platí jiné vzdálenosti než pro stavby rodinných domů mezi sebou. K tomu dodal, že postup stavebního úřadu považuje vůči účastníkům řízení za účelový. Podle něj je jednoznačně zavádějícím použitím pojmu „vila“, protože účastník řízení si pod tímto pojmem obvykle představuje luxusní, velkoryse řešený rodinný dům s dostatečným odstupem od sousedních staveb a dostatečně velkou zahradou. Předmětná stavba „vily“ s pěti bytovými jednotkami, nedostatečným parkovištěm a bez přiměřené zahrady tyto požadavky nesplňuje. Podle podatele je špatnou vizitkou orgánu územního plánování, že k předmětné stavbě „vily“ vydal kladné závazné stanovisko, když se fakticky o žádnou „vilu“ nejedná, ale jde o bytový dům umístovaný mezi stávající rodinné domy.

Dále podatel uvedl, respektive opakovat údajné vady povolení stavby, tedy to, že stavba není umístěna v souladu s povolením stavby ani prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. V povolení nejsou uvedené vzájemné odstupové vzdálenosti mezi stavbou „vily“ a sousedními stavbami rodinných domů tzn., nejsou úplně stanoveny podmínky pro umístění a provedení stavby. Z katastrální mapy lze jednoznačně konstatovat, že stavba není umístěna 2m od hranice pozemku p.č.st xxxx, tj. ve vzdálenosti uvedené stavebním úřadem v povolení. Určitě není ani dodržena vzájemná odstupová vzdálenost stavby „vily“ od stavby sousedního rodinného domu umístěného na pozemku p.č. st. xxxx v k.ú. Zlín. Vzájemná odstupová vzdálenost mezi stavbami pro bydlení v tomto případě je stanovena v § 25 odst. 4 citované vyhlášky. V takovém případě je vzájemná odstupová vzdálenost určena výškou vyšší stavby. Podle podatele je zřejmé, že toto ustanovení vyhlášky nebylo stavebním úřadem respektováno. Z povolení stavby není zřejmé, že by stavební úřad povolil pro umístění stavby výjimku z odstupových vzdáleností, tzn., že nezákonně a bezdůvodně stavebníka zvýhodnil. Výjimky z odstupových vzdáleností lze v odůvodněných případech povolit. O povolení však musí stavebník požádat a především svůj záměr řádně odůvodnit. Povolení výjimek je zpoplatněno. Podle podatele lze uzavřít, že stavební úřad stavebníka nezákonným způsobem zvýhodnil.

Ve svém podání dále konstatoval, že stavby „vil“, které podle územního plánu Zlína mohou mít i tři nadzemní podlaží (tj. bytové domy), by měly být, vzhledem ke svému významu tj. zvýraznění reprezentativního a exklusivního architektonického řešení rodinného bydlení, posuzovány z hlediska odstupových vzdáleností od hranic pozemků minimálně jako rodinné domy tzn., že odstupová vzdálenost stavby by neměla být menší než odstupové vzdálenosti od hranic pozemků stanovené pro rodinné domy. Pokud se týká vzájemných odstupových vzdáleností mezi stavbami navzájem, pak by tato vzdálenost, která je určena výškou stavby vyšší, měla by být přinejmenším respektována. Výjimka by neměla v těchto případech přicházet v úvahu. V případě skutečných vil a nikoliv takto účelově označených staveb bytových domů by měl orgán územního plánování dbát na to, aby byla zvýrazněna jejich výjimečnost a kolem stavby vily byl vytvořen dostatečný volný prostor pro vyniknutí architektonického výrazu stavby.

Stavba „vily“ RIMENT GROUP s.r.o. dokazuje, že označování staveb bytových domů pojmem „vila“ je znevážením označení architektonicky výrazných staveb. Není dobrou vizitkou orgánu územního plánování, že se na tomto účelovém pojetí při umísťování staveb podílí. Umístit stavbu třípodlažní „vily“ s plochou střechou a parkovací plochou zasahující až k chodníku, kdy hloubka parkoviště není ani dostatečná, do poměrně úzkého prostoru mezi stávajícími rodinnými domy se šikmými střechami a předzahrádkami, je jednak nejen z hlediska urbanistického i architektonického nevhodné, ale jak je zřejmé z výše uvedeného i nezákonné. Orgán územního plánování je povinen při posuzování stavebního záměru, jak stanoveno v územním plánu Zlína, posoudit zda umístěním nové stavby nedojde k narušení hodnot zlínské architektury. Orgán územního plánování podle názoru podatele však v tomto případě selhal, když vydal závazné kladné stanovisko k umístění „vily“- bytového domu na pozemku v ulici Smetanova. Předmětný stavební pozemek nebyl pro umístění „vily“ z hlediska architektonických a urbanistických zásad ani územního plánu Zlína vhodný. Stavbou bytového domu došlo k významnému zásahu do tradiční prvorepublikové zástavby v ulici Smetanova a podatel je přesvědčen, že i orgán územního plánování byl stavebníkem ovlivněn. Vedle vlastní stavby „vily“ je špatným řešením i parkoviště bytového domu přilehlé k chodníku. Parkující auta vzhledem k malé hloubce parkoviště zasahují do chodníku a tvoří na něm překážku. Rovněž zastavěnost stavebního pozemku stavbou vily a zpevněných ploch navazujících na chodník nesvědčí o erudici orgánu územního plánování, když ostatní staveb v ulici Smetanova jsou od chodníku (mimo nutných vjezdů) odděleny alespoň částečně předzahrádkami.

K rozšíření počtu bytových jednotek ve „vile“ podatel podnětu uvedl: z textové části „Změny 3B a 3D Územního plánu Zlína“, která nabyla účinnosti 3. 1. 2020, mohou mít vily max. 3.NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Tento limit stanovený územním plánem Zlína (tj. regulativ stanovený zastupitelstvem statutárního města Zlína) nebyl stavebním úřadem povolením zvýšení počtu bytových jednotek ve „vile“ respektován. O změnu stavby bylo požádáno společností RIMENT GROUP s.r.o. 21. 1. 2020 tedy v době, kdy již nabyla účinnosti změna územního plánu. Vydáním souhlasu nebo rozhodnutí o změně stavby před dokončením, kterým bylo povoleno v rozporu s územním plánem zvýšení počtu bytových jednotek ze tří na pět, došlo podle podatele k závažnému porušení zákona. Správní akt, kterým ke zvýšení počtu bytů došlo, je pro rozpor s územním plánem nezákonný a je povinností k tomu příslušného orgánu jej zrušit.

K podnětu na zrušení kolaudačního souhlasu podatel uvedl, že z katastru nemovitostí je zřejmé, že pro stavbu byl vydán na základě nezákonných povolení stavebního úřadu i kolaudační souhlas, a proto jeho podnět na přezkoumání směřuje i proti němu.

K otázce dobré víry stavebníka podatel sdělil, že stavebníkem stavby „vily“ byla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx následně resp. RIMENT GROUP s.r.o., v zast. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je bývalá dlouholetá pracovnice stavebního úřadu MMZ, u níž se znalost stavebně právních předpisů předpokládá. Z výše popsané řady pochybení lze podle podatele podnětu k provedení přezkumného řízení poměrně snadno dovodit, že o nezákonnosti postupu stavebního úřadu musela vědět. Z výše popsaných důvodů se domnívá, že stavebník byl ze strany úřední osoby (xxxxxxxxxxxxx) takto zvýhodněn. Vzhledem ke znalosti stavebně právních předpisů nemohl stavebník tj. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx resp. RIMENT GROUP s.r.o., nabytí práv z předmětných nezákonných správních aktů v dobré víře a v návaznosti na výše uvedené je přesvědčen, že zmiňovaná povolení popř. i závazná stanoviska dotčených orgánů (zejména orgánu územního plánování) byla vydávána v rozporu se zákonem podjatými úředními osobami.

Závěrem podatel konstatuje, že tato závažná porušení právních předpisů jsou důvodem pro přezkoumání předmětného povolení a vydaných souhlasů příslušným orgánem. Základem přezkumu je především přezkoumání povolení stavby nadřízeným orgánem. Připomíná, že přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do jednoho roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Proto by si měl nadřízený orgán neprodleně vyžádat předmětný spisový materiál od stavebního úřadu MMZ. Následně je třeba přezkoumat a zrušit další nezákonné správní akty tj. změna stavby před dokončením a kolaudační souhlas. Je přesvědčen, že shora popsaným porušováním právních předpisů a povolení změny stavby v rozporu s územním plánem došlo současně k naplnění znaků trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby a je otázkou, zda by Statutární město Zlín nemělo v tomto ohledu podat trestní oznámení. Podle podatele pro nadřízené a zastupitele města Zlína z výše uvedeného vyplývá nutnost přijetí opatření k zajištění postupu správních orgánů v souladu se zákonem včetně důrazu na respektování vydaného územního plánu. Současně se domnívá, že by bylo zapotřebí prověřit, zda zjištěný nezákonný postup v případech staveb „vil“ se u stavebního úřadu neopakoval.

Dne 30. 11. 2020 upozornil podatel, že za zásadní považuje rovněž nedodržení odstupových vzdáleností a rozpor s územním plánem.

Správní orgán si vyžádal od stavebního úřadu správní spis, který mu byl předán dne 9. 11. 2020 včetně stanoviska k podnětu podatele. Stavební úřad ve svém stanovisku k podnětu uvedl, že je potřeba k dané stavbě uvést, že byla řádně povolena rozhodnutím pod spis. zn. MMZL - SÚ 049869/2019/An dne 21. 10. 2019 v právní moci dne 21. 10. 2019, dále ohlášenou změnou stavby před jejím dokončením

spis. zn. MMZL-SÚ - 010086/2020/An dne 28. 1. 2020 a zkolaudovaná souhlasem vydaným

pod spis. zn. MMZL - SÚ - 114707/2020/An dne 17.9.2020 a je důležité zmínit následující fakta:

- tato stavba byla od samého začátku povolovaná jako bytový dům a pojem „vila“ se objevuje pouze v názvu stavby
- odstupové vzdálenosti v daném řízení stavební úřad posuzoval podle sklopených výšek, což je s předložené projektové dokumentace patrné, že jsou dané odstupy splněny (viz list č. 1-17)
- k danému záměru bytového domu se také v rámci koordinovaného stanoviska kladně vyjádřilo oddělení územního plánování. Podstatou je, že se jedná o plochy smíšené „SO“, kde je možné takovou stavbu umístit. Je potřeba uvést, že odstupové vzdálenosti se posuzují v rámci koordinovaného stanoviska
- již při povolování domu o třech bytových jednotkách se projektant zmiňuje o možnosti úpravy na pět bytových jednotek jednoduchou stavební úpravou a to bez zásahu do nosných konstrukcí změny vzhledu či objemu budovy
- je potřeba i zmínit, že nedošlo k změně parkovacích míst, tedy 6 a vše zůstalo v souladu s ČSN 736110
- změnu stavby před dokončením tak bylo možné schválit zjednodušeným způsobem, tedy souhlasem. Dle 118 odst. 4 stavebního zákona tento postup možný je. Jak se však uvádí v komentářové literatuře, „institut ohlášení změny stavby před dokončením lze nicméně využít zásadně jen za předpokladu, že v důsledku provedení navrhované změny nedojde k překročení parametrů původní stavby stanovených v § 104 stavebního zákona, neboť v takovém případě by již stavba, respektive navrhovaná změna stavby před dokončením, spadala do režimu správního řízení podle odstavce 3, včetně případného předchozího projednání z hlediska jejího umístění do území. Je jasné, že okruh účastníků původního stavebního řízení a řízení o změně stavby před dokončením nemusí být vždy totožný. Pokud tedy změna stavby zahrnuje pouze stavební úpravy dle 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, pak zvolený postup byl dle stavebního zákona možný. V řešeném případě změna stavby spadala pod stavební úpravy dle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, neboť nedošlo k zásahům do nosných zdí
- je potřeba také upozornit na skutečnost, že v současné době je objekt již většinou převeden do vlastnictví soukromých subjektů tedy není vlastnictvím stavebníka

Závěrem stavební úřad uvedl, že považuje uvedená fakta podatele za zkrácená, ničím nepodložená a případná újma, která mu vydáním napadených opatření údajně vznikla, je pouze hypotetická.

Stavební úřad své stanovisko dne 23.11.2020 doplnil tak, že postupoval dle níže uvedené metodiky Hasičského záchranného sboru pro výkon státního požárního dozoru:

Dle ust. § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně je nově vymezen okruh staveb (ve spojení s příslušnými řízeními dle stavebního zákona), u kterých se provádí posuzování z hlediska požární ochrany v rámci výkonu státního požárního dozoru. Dochází k redukci okruhu staveb, u kterých bude státní požární dozor vykonáván. Jedná se především o stavby představující z hlediska požární bezpečnosti malé riziko.

U staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci se hranice zastavěné plochy, která určuje dotčenost k výkonu státního požárního dozoru, zvýšila ze 150 m² na 200 m² a lépe tak reflektuje kodex norem požární bezpečnosti staveb, který od této plochy klade na stavby rodinných domů zvýšené požadavky (z hlediska zásobování požární vodou, nosných konstrukcí střechy aj.). V souvislosti s průběhem novelizace a změnami příslušného ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona bohužel došlo ke stavu, kdy jsou mezi stavby, u kterých postačí dle tohoto ustanovení ohlášení stavebnímu úřadu, zařazeny stavby pro bydlení obecně (tj. kromě rodinných domů i bytové domy) a to bez limitu zastavěné plochy, (tako bylo změněno v ust. § 104 odst. 1 písm. a) zák. č. 225/2017). Hasičský záchranný sbor tedy nově není oprávněn k výkonu státního požárního dozoru v případě bytových domů, u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a to bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavební úřad posoudil stavbu dle ust. § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, bez limitu zastavění, a proto nevyžadoval po stavebníkovi stanovisko hasičského záchranného sboru pro výkon státního požárního dozoru k projektové dokumentaci.

K zastavění plochy vily stavební úřad doplňuje, že se nejedná o zastavěnou plochu s limitem nad 200 m² (i když tento limit je zrušen, viz výše). Jedná se o nepřesný údaj v technické zprávě, protože zastavěná plocha domu je 198 m². Tuto skutečnost lze ověřit ve výkresové dokumentaci a geometrickém plánu

skutečného zaměření stavby zavkladovaného na příslušném katastru nemovitostí. Zbývající část uvedené plochy tvoří pouze zastřešení a nejedná se o zastavěnou plochu.

Novostavba vily se 3 byty má sice charakter rodinného domu, ale neobsahuje podkroví, ale uskočené 3. nadzemní podlaží, které je zastřešeno plochou střechou, což je patrné i z projektové dokumentace (uskočené patro je vnímáno v ustálené praxi jako podkroví a to především v zástavbách, kde nejsou žádoucí šikmé střechy, tak jak je tomu v převážné části Zlína). Proto stavební úřad posoudil stavbu jako bytový dům, jelikož pojem vila není přesně definován žádným právním předpisem.

Stavební úřad posoudil a při svém rozhodování vyhodnotil stavbu z hlediska požární bezpečnosti, a to jako stavbu s nízkým požárním rizikem. Což je zřejmé i z předložené požární dokumentace a proto nevyžadoval posouzení dle ust. § 31 odst. 1 písm. b) o požární ochraně.

Stavební úřad uvádí dále, že změnu stavby před dokončením tak bylo možné schválit zjednodušeným způsobem, tedy souhlasem. Dle § 118 odst. 4 stavebního zákona tento postup možný je. Jak se však uvádí v komentářové literatuře, „institut ohlášení změny stavby před dokončením lze nicméně využít zásadně jen za předpokladu, že v důsledku provedení navrhované změny nedojde k překročení parametrů původní stavby stanovených v § 104 stavebního zákona, neboť v takovém případě by již stavba, respektive navrhovaná změna stavby před dokončením, spadala do režimu správního řízení podle odstavce 3, včetně případného předchozího projednání z hlediska jejího umístění do území. Je jasné, že okruh účastníků původního stavebního řízení a řízení o změně stavby před dokončením nemusí být vždy totožný. Pokud tedy změna stavby zahrnuje pouze stavební úpravy dle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, pak zvolený postup byl dle stavebního zákona možný. V řešeném případě změna stavby spadala pod stavební úpravy dle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, neboť nedošlo k zásahům do nosných zdí.

Z výše uvedeného doplněného stanoviska má stavební úřad za to, že napadené rozhodnutí, citované ohlášení i následně vydaný kolaudační souhlas vydal v dobré víře, že postupoval dle zákona a se všemi podklady a doklady pro rozhodnutí vydanými v souladu se zákonem.

Stavební úřad také upozornil na skutečnost, že v současné době je objekt již většinou převeden nebo se převádí do vlastnictví soukromých subjektů, které ho nabyli v dobré víře. Újma, která by vznikla novým vlastníkům zrušením některého z opatření stavebního úřadu, by byla katastrofální. Dostali by se tak do právní nejistoty a bydlet tak v nově nabyté nemovitosti by jim bylo minimálně na čas znemožněno.

Stavební úřad tak s přihlédnutím na základě uvedeného doporučil zastavení přezkumného řízení.

Po předběžném posouzení správního spisu správní orgán dospěl k závěru, že jsou důvody k zahájení přezkumného řízení ve věci napadeného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a usnesením č. j. KUZL 75418/2020 ze dne 12. 11. 2020 zahájil přezkumné řízení, přičemž lhůta podle § 106 odst. 2 správního řádu je zachována a přezkumné řízení je tedy přípustné. Podle ust. § 106 odst. 2 stavebního zákona platí, že souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Napadený souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nabyl právních účinků 28.1.2020. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků a lhůta je tedy zachována. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

Konkrétně bylo z postoupeného správního spisu (doloženého 9. 11. 2020) správním orgánem zjištěno, že stavební úřad vydal dne 21. 10. 2019 rozhodnutí pod. č.j. MMZL 111639/2019, spis. zn. MMZL-SÚ-049869/2019/An, kterým schválil stavební záměr pro ve výroku uvedenou stavbu. Současně v dalších výrociích rozhodnutí stanovil podmínky pro její umístění, její provedení a užívání. Ve věci souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru pro změnu stavby před jejím dokončením je zřejmé, že stavební úřad ohlášenou změnu posuzoval podle ust. § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, jako změnu v užívání části stavby. V případě změny stavby rodinného domu o třech bytových jednotkách na stavbu bytového domu o pěti bytových jednotkách se ale jedná o změnu celé stavby, nejenom její části a navíc stavba vůbec neodpovídá žádnému z kritérií uvedených v § 104 odst. 1 stavebního zákona. Správní orgán k tomu doplňuje, že uskočené (ustupující) třetí nadzemní podlaží není podkrovím¹, neboť podkrovím je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a je určený k účelovému využití, což není případ řešené stavby. Stavební úřad měl tedy v souladu s ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona postupovat přiměřeně jako při stavebním řízení.

Protože podání směřovalo i proti části koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína vydaného dne 3. 6. 2019 pod č.j. MMZL 038720/2019 (v části týkající se souladu s územním plánem

¹ MMR Definice podkroví -. Dostupné dne 3.2.2021 na <https://www.mmr.cz/getmedia/6d281120-a76e-4f08-b622-f10c2b0511ab/PODKROVI> a viz výkres řez A-A plocha střecha v úrovni +9,050.

města Zlína), požádal správní orgán dne 2.12.2020 (č.j. KUZL 79281/2020), příslušný nadřízený orgán, tedy Krajský úřad Zlínského kraje, odbor stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování, o jeho potvrzení nebo změnu dle ust. § 149 správního řádu. Dne 8. 1. 2021 obdržel správní orgán sdělení od Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování vydané pod sp. zn. KUZL 1355/2021, k uvedenému závaznému stanovisku.

Účastníkům přezkumného řízení bylo umožněno uplatnit procesní práva, zejména vyjádřit se k podkladům přezkumného řízení ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

Správní orgán pak na základě podrobného zkoumání předaného spisu, po důkladném přezkoumání projektové dokumentace ke změně stavby, zjistil, že:

v rámci změny stavby před jejím dokončením došlo ke změně stavebníka na RIMENT GROUP s.r.o. a dispozičními úpravami uvnitř objektu došlo k rozšíření z původních 3 bytových jednotek na 5, konkrétně 2 x 2+kk, 2 x 3+KK a 1 x 4+kk. Na štítcích výkresů předložených stavebníkem k ohlášení žádosti je uveden název stavby „*NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU 3BJ ZMĚNA STAVBY NA BYTOVÝ DŮM*“. V souhrnné technické zprávě je v části B.2.1 g) chybně uvedena zastavěná plocha 209 m² (správný údaj je 198 m²) a v Technické zprávě, k architektonicko-stavebnímu řešení je na předposlední straně k obecným požadavkům na výstavbu chybně uvedena již neplatná vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu, která je nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že stávající povolená stavba svojí podlažností neodpovídala parametrům rodinného domu, tak jak je uvedeno v ust. § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška „OPVÚ“), ale rovněž neodpovídala ust. § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, měl stavební úřad podle ust. § 107 odst. 1 stavebního zákona rozhodnout usnesením o provedení řízení. Správní orgán k tomu doplňuje, že ohlášení stavebnímu úřadu postačí u změn dokončených staveb uvedených v § 104 odst. 1 stavebního zákona, pokud jejich provedením nebudou překročeny parametry stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci. Tyto parametry jsou specifikovány tak, že by muselo jít o stavbu s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Nemělo být tedy postupováno podle ust. § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, tedy souhlasem s ohlášeným záměrem změny stavby před jejím dokončením pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.

K údajnému nesouladu stavby s územním plánem, tak jak ve svých námitkách uvedl podatel, správní orgán konstatuje, že dne 8. 1. 2021 obdržel sdělení od Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování vydané pod sp. zn. KUZL 1355/2021, ve kterém se uvádí, že z předložených podkladů bylo krajským úřadem zjištěno, že rozhodnutí stavebního úřadu, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, nabylo právní moci dne 18. 11. 2019. Dne 18. 11. 2020 tedy marně uplynula lhůta k zahájení přezkumného řízení ve smyslu ust. § 149 odst. 8 správního řádu, jak je uvedeno výše. Vzhledem k propadnutí lhůty nelze již závazné stanovisko orgánu územního plánování přezkoumat. Nad rámec výše uvedeného Krajský úřad posoudil předmětné závazné stanovisko z hlediska jeho věcné správnosti, přičemž nejprve provedl vlastní posouzení záměru dle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona a následně jej porovnal s vyhodnocením, které provedl a v závazném stanovisku uvedl orgán územního plánování. V uvedeném sdělení se zejména uvádí, že:

- z hlediska účinného Územního plánu Zlína ve znění změny č. 3B a 3D (dále jen „územní plán v platném znění“) výkresu č. 1 „*Výkres základního členění území*“ se předmětné pozemky a tedy i záměr nachází v zastavěném území. Dle výkresu č. 2 „*Hlavní výkres*“ se záměr nachází ve stávající ploše bydlení „B“.

Dle textové části územního plánu kap. F) „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*“ jsou stanoveny následující podmínky využití ploch bydlení „B“:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, bytových domech a vilách

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky související občanského vybavení

Neřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěže nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- Jak je uvedeno výše, posuzovaný záměr se nachází ve stávající ploše bydlení „B“. Dle ust. § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen „vyhláška OPVÚ“), tyto plochy zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, atd. Oba typy staveb pro bydlení (bytový dům a rodinný dům) jsou definovány v ust. § 2 písm. a) odst. 1. a 2. tak, že bytový dům je stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena; a rodinný dům je stavba, kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- Z uvedeného hlavního a přípustného využití plochy bydlení „B“ přichází pro dotčené území a předložený záměr v úvahu stavba rodinného domu, bytového domu nebo vily a související dopravní a technická infrastruktura.
- záměr „Novostavba Vila 3BJ, p.č. xxxx/xx k.ú. Zlín“ je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustným.

Krajský úřad, odbor stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování tak dospěl ke stejnému závěru jako orgán územního plánování. Správní orgán uvádí, že v závazném stanovisku je jasně uvedeno, že *„záměrem žadatele je výstavba bytového domu. Tento záměr je v souladu s hlavním využitím předmětné plochy, které je stanoveno v územním plánu Zlína tj. bydlení...Dále záměr svou hlavní hmotou respektuje stavební čáru a maximální výškovou hladinu, která vychází ze stávající zástavby předmětné lokality.“* Vzhledem k výše citovanému vyjádření správní orgán má námitku podatele týkající se údajného nesouladu s územním plánem za nedůvodnou.

Správní orgán posuzoval také podatelovu námitku týkající se odstupů stavby od sousedních nemovitostí, i když tato se přednostně týkala pravomocného společného povolení. K této záležitosti se vyjádřil stavební úřad tak, že odstupové vzdálenosti ve společném řízení posuzoval podle sklopených výšek, což je s předloženou projektové dokumentace patrné, tedy že jsou dané odstupy splněny (viz výkres odstupové vzdálenosti v projektové dokumentaci stavby). Správní orgán k tomu doplňuje, že podle ust. § 25 odst. 4 vyhlášky OPVÚ platí, že jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Jak je zřejmé ze situačního výkresu stavby a zejména z ortofotomapy, je stavba umístěna v proluce² mezi nemovitostmi č.p. xxxx a č.p. xxxxxxxxxxxxxxxxxe uvedeného je stavba v souladu s vyhláškou OPVÚ. Námitka podatele je tedy irelevantní, stejně jako námitka nedostatečného počtu parkovacích míst neboť jejich počet je doložen výpočtem projektanta dle příslušné normové hodnoty.

K námitce podatele, že stavební úřad neinformoval účastníky řízení, že stavba vily není rodinný dům, ale jedná se o dům bytový, uvádí správní orgán, že účastníci původního společného řízení v něm mohli uplatnit své námitky. Nástupci původních účastníků řízení mohli uplatnit své námitky v přezkumném řízení, ale žádný z nich tuto možnost nevyužil. Podatel nebyl účastníkem původního společného řízení, ani není účastníkem přezkumného řízení, neboť není ani právním nástupcem některého z původních účastníků společného řízení, ani mu nepřísluší zastupovat zájmy původních účastníků společného řízení nebo účastníků přezkumného řízení a proto námitku správní orgán zamítl. Námitka podjatosti oprávněné úřední osoby stavebního úřadu byla uplatněna až ve shora uvedeném podání. Takovou námitku bylo možné podat do doby vydání společného rozhodnutí stavebním úřadem, resp. při projednání změny stavby před jejím dokončením, neboť v přezkumném řízení již nelze o námitce podjatosti úředně oprávněné osoby správního orgánu I. stupně rozhodovat. Účastník řízení musí uplatnit námitku podjatosti, jakmile se o ní doví, neboť podle správního řádu se k námitce nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení úřední osoby prokazatelně věděl, ale neuplatnil námitku bez zbytečného odkladu, což ale není tento případ. Správní orgán doplňuje, že dosavadní judikatura (viz SJS 409/1999, 29 Ca 200/96 ze dne 10. 8. 1998) dospěla k závěru, že „má-li mít rozhodnutí o tom, zda je pracovník správního orgánu vyloučen, smysl, musí rozhodnutí o námitce předcházet rozhodnutí o věci samé; rozhodovat o věci dodatečně zákon samostatně zpětně neumožňuje.“ Vzhledem k tomu, že správní orgán neshledal v postupu oprávněné úřední osoby při rozhodování nesoulad s právními předpisy, zejména s ust. § 16 odst. 1 písm. f) zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávních celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů, dle kterého je úředník

² Viz mapy CZ dostupné dne 3.2.2021 na

<https://mapy.cz/zakladni?x=17.6665421&y=49.2305598&z=19&pano=1&source=addr&id=14042845&pid=69325506&yaw=2.848&fov=1.120&pitch=-0.014>

CETIN a.s., IDDS: qa7425t
E.ON Česká republika, s.r.o., IDDS: 3534cwz
GridServices, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., IDDS: b3ge93n
Statutární město Zlín, IDDS: 5ttb7bs
RIMENT GROUP s.r.o., IDDS: ke7w7am

na vědomí

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, IDDS: 5ttb7bs