

Odůvodnění:

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 stavbu nazvanou „Novostavba vily 3 bytové jednotky“ Zlín, Smetanova, na pozemcích parc. č. xxxx/xx, parc. č. xxxx/x v katastrálním území Zlín. Podle popisu stavby v uvedeném rozhodnutí se jedná o soubor pěti stavebních objektů: SO 01 – vila 3 BJ, SO 02 – zpevněné plochy, SO 03 – přípojka elektro, SO 04 – přípojka kanalizace a SO 05 – přípojka vody. Podle projektové dokumentace se jednalo o *rodinný dům o třech bytových jednotkách, třípodlažní nepodsklepený objekt*. Společné povolení nabylo právní moci dne 18. 11. 2019.

Dne 13.10.2020 obdržel správní orgán společné podání spolku NA DOMOVĚ, IČ 70856958, které v bodě I. obsahovalo podnět k provedení přezkumného řízení k výše uvedenému společnému povolení. Důvodem podání návrhu na přezkoumání je podle podatele to, že stavební úřad neinformoval účastníky řízení, že stavba vily není rodinný dům, ale jedná se o dům bytový. Podatel uvádí své přesvědčení, že společné řízení a povolení stavby bylo vedeno účelově tak, aby proběhlo bez případných námitek účastníků řízení či dotčených orgánů, kteří se stavbou vily s 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 umístěvaný 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 2397, 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. 2397 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 podatel 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 umístěování 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 je 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 otázce dobré víry stavebníka podatel sdělil, že stavebníkem stavby „vily“ byla xxxxxxxxxxxxxxx následně resp. RIMENT GROUP s.r.o., v zast. xxxxxxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxx 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 (xxxx xxxxxxxx) takto zvýhodněn. Vzhledem ke znalosti stavebně právních předpisů nemohl stavebník tj. xxxxxxxxxxxxxxx, resp. RIMENT GROUP s.r.o., nabýt 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 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. změnu stavby před dokončením a kolaudační souhlas. Je přesvědčen, že shora popsaným porušováním právních předpisů 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 se zjištěný nezákonný postup v případech staveb „vil“ 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 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 z 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, (takto 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 byl 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 zakladovaného 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.

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 doporučuje zastavení přezkumného řízení.

Po předběžném posouzení správního spisu správní orgán dospěl k závěru, že jsou důvody k zahájení přezkumného řízení a usnesením č. j. KUZL 75418/2020 ze dne 12. 11. 2020 zahájil přezkumné řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze podle ust. § 96 odst. 1 správního řádu lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Správní orgán shledal, že jsou důvody k zahájení přezkumného řízení k výše uvedenému rozhodnutí, přičemž lhůta podle § 96 odst. 1 správního řádu je zachována a přezkumné řízení je tedy přípustné. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který rozhodnutí 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.

Správní úřad shledal, že v daném případě jsou důvody k zahájení přezkumného řízení, neboť k žádosti o vydání společného povolení nebyla připojena dokumentace vypracovaná v souladu s ust. § 1d vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která měla obsahovat podle přílohy č. 8 citované vyhlášky v dokladové části závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu – Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje a takové stanovisko a takové stanovisko přiloženo nebylo. Platí totiž, že podle ust. § 31 odst. 1 písm. b) bod. 4. zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se požární dozor vykonává posuzováním projektové dokumentace stavby, u které postačí ohlášení podle § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, jedná-li se o stavbu rodinného domu a stavbu pro rodinnou rekreaci s celkovou zastavěnou plochou nad 200 m². V požárně bezpečnostním řešení stavby – D.1.3 na str. 3 bod. 5 v první větě je uvedeno cit. „*Novostavba je navržena jako rodinný dům o třech bytových jednotkách. Jedná se o třípodlažní nepodsklepený objekt.*“ V Souhrnné technické zprávě B. 21 odst. G) na str. 5 je uvedena zastavěná plocha 209 m². Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad vedl společné řízení, aniž měl všechny zákonem dané podklady pro posouzení stavby. Vzhledem k tomu, že podání spolku NA DOMOVĚ směřovalo také proti části Koordinovaného závazného stanoviska vydaného dne 3. 6. 2019 pod č.j. MMZL 038720/2019 Magistrátem města Zlína, požádal správní orgán dne 2.12.2020 opatřením vydaným pod č.j. KUZL 79281/2020 o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska, konkrétně toho, zda je záměr přípustný v souladu z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

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 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 zjistil:

podle počtu tří bytů by povolená stavba odpovídala stavba rodinnému domu podle 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“). Je ovšem potřeba uvést, že dalším parametrem, tedy podlažností, stavba už tomuto ustanovení neodpovídala, protože za rodinný dům, lze považovat stavbu, ve které *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*. Stavebník podal stavebnímu úřadu žádost o společné povolení na stavbu „NOVOSTAVBA VILY 3 BJ“. Správní orgán zjistil v projektové dokumentaci předložené stavebníkem do řízení rozpor spočívající v tom, že v požárně bezpečnostním řešení stavby a v průkazu energetické náročnosti budovy je jasně uvedeno, že se jedná o rodinný dům. K tomu správní orgán pro úplnost doplňuje, že v případě, kdy by zastavěná plocha stavby rodinného domu o třech bytových jednotkách byla skutečně nad 200 m² tak, jak bylo uvedeno v projektové dokumentaci (209 m²), byl by podle zvláštního právního předpisu dotčeným orgánem při projednání věci ve společném řízení pro stavbu rodinného domu o třech bytových jednotkách Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje. Dle ust. § 31 odst. 1 písm. b) zákona o požární ochraně se provádí posuzování z hlediska požární ochrany v rámci výkonu státního požárního dozoru u staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci nad 200 m². Uvedené skutečnosti vedly také správní orgán po předběžném posouzení k zahájení přezkumného řízení. Po důkladném přezkoumání projektové dokumentace, a především nahlédnutím do veřejného

seznamu, tedy katastru nemovitostí správní orgán zjistil, že předmětná stavba č.p. 7217 je umístěna na p. č. st. 9258 v katastrálním území Zlín, a výměra pozemku je skutečně 198 m² tak, jak ve svém stanovisku k zahájenému přezkumnému řízení uvedl stavební úřad. Byť se jedná o malý rozdíl ve výměře zastavěné plochy stavbou, lze jasně konstatovat, že Hasičský záchranný sbor v daném případě nebyl dotčeným orgánem ve společném řízení.

Stavební úřad ve svém vyjádření uvedl, že uskočené 3. podlaží lze považovat za podkroví. Správní úřad tento výklad považuje za nesprávný¹. Stavební úřad po podání žádosti o společné povolení vyzval stavebníka dne 6. 5. 2019 k jejímu doplnění a odstranění jiných nedostatků žádosti (a současně usnesením vydaným pod č.j. MMZL 053126/2019 společné řízení přerušil), současně ale měl vyzvat stavebníka k opravě projektové dokumentace s chybným výpočtem zastavěné plochy a jasnému deklarování, zda stavebník žádá o umístění a povolení stavby rodinného nebo bytového domu, současně také k opravě štítků výkresů definujících stavbu. Odkazuje-li totiž stavební úřad na to, že stavba byla od samého začátku povolována jako bytový dům, je jasný rozpor v projektové dokumentaci předložené stavebníkem. Z uvedeného je tedy zřejmé, že stavební úřad měl v rozhodnutí mj. přesvědčivě uvést, že se jednalo o stavbu bytového domu o třech bytových jednotkách a třech nadzemních podlažích.

Správní orgán dále uvádí k údajnému nesouladu stavby s územním plánem, 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 souvisejícího občanského vybavení

Nepřípustné 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.

¹ Viz MMR Definice podkroví 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 určený k účelovému využití. Dostupné dne 3. 2. 2021 na <https://www.mmr.cz/getmedia/6d281120-a76e-4f08-b622-f10c2b0511ab/PODKROVI> a dále např. výkres řez A-A plochá střecha v úrovni +9,050.

- záměr „Novostavba vila 3BJ, p.č. xxxxxxxxxx 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 a správní orgán námitku nesouladu stavby s územním plánem města Zlína má za nedůvodnou.

Správní orgán posuzoval také podatelovu námitku týkající se odstupů stavby od sousedních nemovitostí. K této záležitosti se vyjádřil stavební úřad tak, že odstupové vzdálenosti ve společném řízení posuzoval podle sklopných výšek, což je z předložené projektové dokumentace patrné, tedy že jsou dané odstupy splněny (viz výkres odstupové vzdálenosti). 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 mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách*, tak jak je uvedeno v ust. § 25 odst. 4 vyhlášky OPVÚ. Jak je zřejmé ze situačního výkresu stavby a zejména z ortofotomapy, je stavba umístěna v proluce mezi č.p. xxxx a č.p. xxxx² a podle výše uvedeného je stavba v souladu s vyhláškou OPVÚ. Námitka podatele je tedy irelevantní stejně jako námitka nedostatečného počtu parkovacích míst, neboť dostatečný počet je v projektové dokumentaci doložen výpočtem.

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, 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, 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 nepřihlídně, 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 samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů, dle kterého je úředník povinen jednat a rozhodovat nestranně bez ohledu na své přesvědčení a zdržet se při výkonu práce všeho, co by mohlo ohrozit důvěru v nestrannost rozhodování, námitce podjatosti uplatněné až v podání k podnětu na přezkumné řízení nevyhověl.

Správní orgán dále uvádí, že pro povolovací režim původní stavby bytového domu o třech nadzemních podlažích byl správně použit režim podle ust. §94j a následujících stavebního zákona, ve znění platném v době do 31. 1. 2020.

Podle ust. § 97 odst. 1 správního řádu platí, že jestliže správní orgán po zahájení přezkumného řízení zjistí, že právní předpis porušen nebyl, řízení usnesením zastaví. Usnesení se pouze poznamená do spisu. Správní orgán po zahájení přezkumného řízení došel k závěru, že ačkoli bylo společné povolení vydáno stavebním úřadem z výše uvedenými pochybeními, nejedná se o vady, které by měly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy a jeho správnost, a proto k nim v souladu s ust. § 96 odst. 2 správního řádu nepřihlédl a řízení usnesením, které lze pouze zaznamenat do spisu, podle ust. § 97 odst. 1 správního řádu zastavil.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

RIMENT GROUP s.r.o.

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>

Poučení účastníků:

Proti tomuto usnesení se podle § 76 odst. 5 správního řádu nelze odvolat. Podle § 12 správního řádu se usnesení pouze poznamená do spisu.

Mgr. Jaromír Čumíček, LL.M.
referent oddělení stavebního řádu