

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 17. 9. 2020 kolaudační souhlas s užíváním stavby pod. č.j. MMZL 136948/2020, spis. zn. MMZL-SÚ-114707/2020/An, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby „Novostavba vily 5 bytových jednotek“ Zlín, Smetanova, na pozemcích parc. č. xxxx/xx, xxxx/x v katastrálním území Zlín. Stavba je svým charakterem bytový dům – bydlení 5 bytových jednotek a nebytová část (parkování, sklepy) a zpevněné plochy.

Dne 13.10.20120 obdržel správní orán společné podání spolku NA DOMOVĚ, IČ 70856958, které v bodě I. obsahovalo podnět k provedení přezkumného řízení k výše uvedenému kolaudačnímu souhlasu. Důvodem podání návrhu na přezkoumání je podle podatele to, že stavební úřad neinformoval účastníky předcházejícího společného 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 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 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 umístování 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 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 (xxxxxxxxxxxx) 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 souhlasu 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 souhlasem 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 uvedené fakta podatele za zkrácené, ničím nepodložené 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, kteří 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 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. § 122 odst. 4 stavebního zákona platí, že souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

K námitce podatele, že oprávněná úřední osoba byla podjatá, uvádí správní orgán, že 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, ale ne při kolaudaci stavby a 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 samosprávních 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 konstatuje, že pro stavbu vydal stavební úřad 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 a současně v dalších výrocích rozhodnutí stanovil podmínky pro její umístění, její provedení a užívání. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 18. 11. 2019. Dne 17. 2.2020 správní orgán vydal pod č.j. KUZL 7916/2021 usnesení, kterým zastavil přezkumné řízení zahájené 12. 11. 2020 na základě výše uvedeného podnětu. Dále správní orgán konstatuje, že změnu stavby před jejím dokončením vydal dne 28. 1. 2020 souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru pod č.j. MMZL 011931/2020, spis. zn. MMZL-SÚ-010086/2020/An. Tímto souhlasem schválil rozšíření počtu bytových jednotek na 5. Dne 17.2.2020 správní orgán vydal pod č.j. KUZL 4809/2021 usnesení, kterým rovněž zastavil přezkumné řízení zahájené 12. 11. 2020 na základě výše uvedeného podnětu.

Vzhledem k výše uvedenému a na základě podrobného zkoumání předaného spisu správní orgán došel k závěru, že právní předpis porušen nebyl, a proto 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.

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