

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

Č.j.: KUOK 84958/2018

Olomouc 10. srpna 2018

Sp.zn.: KÚOK/68519/2018/OSR/7099

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Hana Kýrová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Vladimír Urbánek

Počet listů: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále též jen Odbor SR KÚOK), jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal, na podkladě odvolání Ladislava Tatýrka, Sabiny Tatýrkové, Ivany Zůvalové, Marcela Zůvala, Břetislava Zlámala a Ivany Zlámalové, všichni, bytem Budovatelů 173/7, 75002 Přerov I – Město (dále též jen odvolatelé), na základě plné moci všichni zastoupeni AK Vlasák advokáti s.r.o., Jankovcova 1518/2, 1700 Praha 7 – Holešovice, podaného dne 12. 4. 2018, rozhodnutí Magistrátu města Přerova, Odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen Stavební úřad Mm Přerova), spis zn.: 2017/074225/STAV/SU/Sk, č.j.: MMPř/035894/2018/Sk, ze dne 13. 3. 2018. Tímto rozhodnutím Stavební úřad Mm Přerova dle ust. § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen stavební zákon), a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017, povolil stavbu „*zateplení bytového domu Přerov Budovatelů č.p. 173, na pozemku parc. č. 2883/1 (ostatní plocha) a 2883/85 (zastavěná plocha a nádvoří), v k. ú. Přerov*“.

Odbor SR KÚOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Přerova spis zn.: 2017/074225/STAV/SU/Sk, č.j.: MMPř/035894/2018/Sk, ze dne 13. 3. 2018, se dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

r u š í

a věc se vrací Stavebnímu úřadu Mm Přerova k novému projednání.

Účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově, IČ 25899031, se sídlem Budovatelů 173/7, Přerov I – Město, 75002 Přerov 2
Antlová Martina Ing., Horní náměstí 12/19, 77900 Olomouc
Blaťák František, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Blaťáková Hana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Bogdanová Emma, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Bosáková Lukaševič Gabriela Ing., Maďarská 2148, Kročehlavy, 27201 Kladno
Božičevič Pavel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Božičevičová Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Císařová Marie, č.p. 17, 67573 Lesní Jakubov
Cvachovcová Emma DiS., K Zahrádkám 1943, Beroun-Město, 26601 Beroun
Fafílek Aleš, Dvořákova 2607/51, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Faitová Věra, tř. 17. listopadu 278/18, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Fišerová Dana, č.p. 342, 75122 Osek nad Bečvou
Fryč Zdeněk, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Fryčová Radka, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Glos Jiří, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Goldšmídová Soňa, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Hlaváček Tomáš, č.p. 93, 75111 Pavlovice u Přerova
Horčíčková Zdenka, č.p. 346, 78357 Tršice
Hůlková Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Janás Jan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Janášová Dagmar, Budovatelů 173/7, Přerov I Město, 75002 Přerov
Jemelíková Renata, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Ježík Pavel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Ježíková Jarmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kadala Vladimír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kalmanová Jarmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kellner Ivan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kohout Kamil, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Krásová Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Krejčířík Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kreuzigerová Ivana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Kubíková Hana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Lenfeld Jan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Lenfeldová Věra, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Mazalová Irena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Meopta - optika, s.r.o., Kabelíkova 2682/1, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Mihal Vlastimil, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Novotný Martin Ing., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Oliva Robert, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Olivová Alena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pavlíček Jan Ing., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pavlíčková Ludmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pavlíček Richard, Vysočanská 240/107, Střížkov, 19000 Praha 9
Pavlík Radomír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pavlíková Renata, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pekarík Vladimír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pekariková Marcela, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Pospíšil Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Pospíšilová Lenka, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Přidal Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Příkryl František, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Příkrylová Alena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Rak Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Rygál Antonín, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Rygálová Božena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Řezníčková Ludmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Sabadášová Drahomíra, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Suchánková Daniela, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Svoboda Radomír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Poláková Ilona, Tyršova 17/2, Přerov II Předmostí, 75124 Přerov
Šlancar Marek, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Šubrt Marcel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Vaculík Marek, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Vojtěchovská Eva Mgr., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Vránová Eva, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Zaoral Miroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Zaoralová Martina Bc., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Zavadilová Jana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Zdráhal Tomáš, Žižkova 2586/8, Přerov I-Město, 75002 Přerov
Zsemberiová Lucie, č.p. 185, 75002 Beňov
AK Vlasák advokáti s.r.o., Jankovcova 1518/2, 17000 Praha 7 – Holešovice,
zastupující Zůvalu Marcela a Zůvalovou Ivanu, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město,
75002 Přerov, Zlámala Břetislava a Zlámalovou Ivanu, Budovatelů 173/7, Přerov I-
Město, 75002 Přerov a Tatýrka Ladislava a Tatýrkovou Sabinu, Budovatelů 173/7,
Přerov I-Město, 75002 Přerov

O d ů v o d n ě n í

Podáním ze dne 6. 6. 2017 požádalo Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově o stavební povolení na stavbu: stavební úpravy, oprava lodžii a zateplení bytového domu č. p. 173 v Přerově, Budovatelů 7.

Opatřením ze dne 29. 6. 2017 Stavební úřad Mm Přerova vyzval žadatele k doplnění jejich žádosti o písemnou plnou moc v případě zastupování žadatele (stavebníka) dle § 33 správního řádu, o doplnění projektové dokumentace v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění, o závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje, o vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny, Odboru koncepce a strategického rozvoje k barevnému řešení fasády, vyjádření správců sítí, doplnění smlouvy o právu provést stavební úpravy a zplnomocnění od vlastníků jednotek. Usnesením pak Stavební úřad Mm Přerova řízení přerušil do 31. 12. 2017.

Podáním, doručeným Stavebnímu úřadu Mm Přerova dne 12. 12. 2017, Ing. arch. Lukáš sdělil, že doplnil dokumentaci o požadované přílohy.

Opatřením ze dne 20. 12. 2017 Stavební úřad Mm Přerova vyzval žadatele k doložení výjimky ze zákazů uvedených v ust. § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a

krajiny ve znění pozdějších předpisů.

Opatřením ze dne 2. 2. 2018 oznámil stavební úřad zahájení stavebního řízení, a protože mu byly dostatečně známy poměry v území, upustil od ústního projednání a ohledání na místě a stanovil 10denní lhůtu pro uplatnění námitek, důkazů, popř. závazných stanovisek.

Uvedeným opatřením rovněž zcela vypovídajícím způsobem všem účastníkům řízení stanovil lhůtu pro seznámení se s podklady pro rozhodnutí.

Následně Stavební úřad Mm Přerova vydal rozhodnutí spis zn.: 2017/074225/STAV/SU/Sk, č.j.: MMPr/035894/2018/Sk, ze dne 13. 3. 2018, kterým předmětné stavební úpravy, spočívající v zateplení bytového domu č.p. 173/7 v ulici Budovatelů, a prací s tím souvisejících a uzavření lodžii schodiště vyzdívkou s okenním otvorem, povolil.

Dne 12. 4. 2018 se proti uvedenému rozhodnutí odvolali Ladislav a Sabina Tatýrkovi, Ivana a Marcel Zůvalovi a Břetislav a Ivana Zlámalo, všichni zastoupeni JUDr. Jiřím Vlasákem, advokátem, Jankovcova 1518/2, Praha 7.

Opatřením ze dne 18. 4. 2018 Stavební úřad Mm Přerova vyzval odvolatele, aby své odvolání doplnili ve smyslu ust. § 37 odst. 2 a § 82 odst. 2 správního řádu.

Podáním dne 25. 4. 2018 odvolatelé své odvolání odůvodnili následně. Stavební úřad vydal napadené rozhodnutí, aniž by k tomu byly splněny podmínky. Dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném ke dni podání žádosti, stavebník k žádosti připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu. Stavebník však k žádosti nepřiložil a ani nemohl přiložit odpovídající smlouvu o výstavbě, případně rozhodnutí vlastníků jednotek. Účelem požadovaného dokladu je prokázat, že stavebník má k předmětným nemovitostem právo danou konkrétní stavbu provést. Pokud je stavebníkem společenství vlastníků jednotek, měl by stavebník k žádosti přiložit takové rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, z něhož bude jednoznačně vyplývat oprávnění provést stavbu, na kterou se má stavební povolení vztahovat. Žádné takové rozhodnutí však shromážděním vlastníků nebylo přijato a nemohlo být tedy ani stavebníkem přiloženo k žádosti o vydání stavebního povolení. Odvolatelé odkazují na doložený zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 5. 5. 2016, načež namítají, že pod bodem 4. schválení celkové rekonstrukce domu (zateplení celého domu, nová fasáda, balkony dle stávajícího vzhledu, nové 2 schodiště vedoucí do domu) projednané opravy nelze považovat za doklad o právu provést stavbu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. V době přijímání tohoto rozhodnutí nebylo a ani nemohlo být zřejmé, jaká bude povaha a podoba rekonstrukce, jak tato rekonstrukce bude probíhat a zejména, jaké budou náklady na její provedení. Proto ani vlastníci nevěděli, o jaké konkrétní stavbě hlasují. O tom svědčí i bod 5. programu, v jehož rámci mělo být schváleno teprve zpracování projektu stavby pro stavební povolení. Je tedy evidentní, že v době rozhodování vůbec nemohla být mezi hlasujícími vlastníky povědomost o konkrétní podobě rekonstrukce. Dále je ve spise založen zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 20. 10. 2016. Bod 3. programu tohoto jednání byl „předložení projektu pro stavební povolení a rozpočtu na rekonstrukci domu“, v rámci kterého došlo pouze k projednání návrhu předmětné projektové dokumentace s tím, že vlastníků byla dána dostatečná

možnost uplatnit návrhy do dopracované dokumentace. Nedošlo ke schválení finální podoby projektové dokumentace (v rámci tohoto bodu nebylo o ničem hlasováno), naopak vlastníci výslovně počítali s tím, že projektová dokumentace bude dále upravována dle jejich připomínek, jak ze zápisu výslovně vyplývá, a toto zcela důvodně očekávali. Dále v bodě 6. tohoto jednání bylo hlasováno o „schválení pověření Ing. arch. Lukáše k vyřízení stavebního povolení stavby na rekonstrukci a pověření k výkonu stavebního dozoru stavby“. Ani toto rozhodnutí nelze považovat za doklad o právu dle ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, neboť jde o rozhodnutí svou podstatou směřující toliko k procesní stránce věci. Domnívají se, že ani jedno z rozhodnutí shromáždění vlastníků není rozhodnutím, které by stavebníkovi zakládalo oprávnění provést konkrétní stavbu, na kterou bylo vydáno stavební povolení. V době rozhodování shromáždění vlastníků nebyla známa finální podoba stavby, vlastníci uplatňovali připomínky k projektové dokumentaci a všichni legitimně očekávali, že budou ze strany stavebníka seznámeni s finální podobou dokumentace, zohledňující jejich připomínky, kterou by nakonec mohli schválit. Jedině takové rozhodnutí shromáždění vlastníků by mohlo být dokladem o právu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro stavební povolení. Opačný závěr by vedl k absurdním důsledkům, kdy by vlastníci jednotek nemohli žádným způsobem ovlivnit konkrétní podobu stavebních prací. V průběhu roku 2017 žádná schůze shromáždění neproběhla a další schůze se konala až dne 26. 3. 2018, tedy až po vydání napadeného rozhodnutí. Stavební úřad tedy vydal napadené rozhodnutí, aniž by k tomu byly splněny zákonem stanovené podmínky.

Následně odvolatelé napadají přiloženou dokumentaci s tím, že v souhrnné technické zprávě je uvedeno, že část lodžii bytů (celkem 5) byla uzavřena a provedeno vyzdění parapetů za stávajícím ocelovým zábradlím s osazením okna nebo balkonového zasklení jednotky (jednotky č. 173/17 – Jaroslav a Lenka Pospíšilovi, 173/19 – Břetislav a Ivana Zlámalovi, 173/20 – Ladislav a Sabina Tatýrkovi, 173/29 – Marcel a Ivana Zůvalovi, 173/39 – Marek Vaculík) bez předchozího stavebního povolení. Z tohoto důvodu že je v projektové dokumentaci navrhováno, resp. rozhodnuto po projednání s výborem SVJ, jejich odstranění a vybourání. Východiska tohoto závěru však odvolatelé považují za chybná, protože k provedení zmíněných úprav, tedy vyzdění parapetů, dle tehdy platné právní úpravy nebylo stavební povolení zapotřebí. I kdyby tomu tak bylo, je dle jejich názoru nepřipustné, aby bylo projektantem resp. výborem SVJ jednostranně rozhodováno o provádění stavebních úprav na těch částech domu, které nejsou společnými částmi, ale součástí jednotky, načež se odkazují na prohlášení vlastníka a objasňují, jaký úmysl měl vlastník budovy při jejím rozdělení na jednotky. Odvolatelé vyslovují přesvědčení, že povolanou stavbou nemůže být svévolně zasahováno do části budovy, která je výlučným vlastnictvím vlastníka jednotky. Tím méně pak dokonce tuto část budovy proti vůli vlastníka bourat a jednostranně zasahovat do jeho vlastnického práva. Následně se odvolatelé odkazují na komentář k zákonu o vlastnictví bytů: *„Příslušnost takové lodžie k bytu by měla mít význam především při rozhodování společenství o případných stavebních úpravách či o způsobu užívání takové lodžie (viz také výklad k § 11 odst. 5). Přitom by měl být respektován i majetkový vztah vlastníka jednotky, ke které lodžie přísluší, k prostoru lodžie, a to i v rámci ochrany jeho soukromí. Zejména by tedy společenství nemělo mít právo takovou lodžii bez souhlasu vlastníka jednotky stavebně zrušit, zmenšit či mu jinak trvale znemožnit její užívání, čímž by však neměla být vyloučena například možnost jejího zvětšení či jiných úprav celého pláště domu.“* Na závěr opakují své přesvědčení, že finální podoba projektové dokumentace nebyla schválena shromážděním SVJ, nebyla s jednotlivými vlastníky ani konzultována.

Opatřením ze dne 3. 5. 2018 vyrozuměl Stavební úřad Mm Přerova ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a vyzval je, v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu, aby se s tímto seznámili a popřípadě se k němu vyjádřili. Tohoto práva využil zástupce stavebníka Ing. arch. František Lukáš, který odvolání okomentoval.

Následně Stavební úřad Mm Přerova, v souladu s ust. § 88 odst. 1 správního řádu, předal spis se svým stanoviskem ze dne 18. 6. 2018 Odboru SR KÚOK jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno ust. § 81 a následujícími správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejblíže nadřízený správní orgán. Z ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán přezkoumá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy s projednávanou věcí souvisejícími. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Přitom je odvolací správní orgán oprávněn věc posuzovat samostatně, jak po stránce právní, tak i po stránce skutkové, přičemž je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemůže se tedy omezovat pouze na to, co tvrdí účastníci řízení a rovněž není závislý na zjištění a hodnocení správního orgánu prvního stupně.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo přezkoumávané rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání a rozhodnutí, nebo též zmiňované rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, které mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací orgán se po obeznámení se spisem nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat. Tedy zda je podané odvolání v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu včasné, a zda bylo v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu podáno osobou k tomu oprávněnou, přičemž shledal, že tomu tak bylo.

Nejprve je třeba konstatovat, že napadené rozhodnutí nebylo odvolatelům ani jiným vlastníkům jednotek nemovitosti č.p. 173/7 v ulici Budovatelů v Přerově, na pozemku parc. č. 2883/85 v k. ú. Přerov, vůbec doručeno. V řízení, jež vydání rozhodnutí předcházelo, pak s těmito vlastníky nebylo ani jednáno. Takto nezbyvá, než konstatovat, že Stavební úřad Mm Přerova porušil ust. § 112 stavebního zákona, a také ust. § 109 písm. b) stavebního zákona, když dostatečně nevymezil účastníky řízení a s nimi pak předmět žádosti ve stavebním řízení neprojednal. Nicméně je možné uzavřít, že odvolatelé se se stavebním povolením mohli seznámit prostřednictvím veřejné vyhlášky vyvěšené na úřední desce, když proti němu podali

včasné odvolání. Rozhodnutí bylo na úřední desku vyvěšeno dne 14. 3. 2018, takže den doručení vyvěšené písemnosti pak připadl na čtvrtek 29. 3. 2018. Odvolání proti takto doručované písemnosti pak bylo možné podat do 13. 4. 2018, respektive s přihlédnutím k ust. § 84 odst. 2 správního řádu až do 27. 6. 2018, pokud jde o opomenuté účastníky, kteří se s rozhodnutím prokazatelně seznámili. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolatelé podali své společné odvolání prostřednictvím svého advokáta již dne 12. 4. 2018, lze považovat jejich odvolání za včasné.

Odbor SR KÚOK přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí a řízení, jež mu předcházelo, dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně, Stavebního úřadu Mm Přerova zjistil níže uvedené skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Jak již bylo výše uvedeno, odvolací orgán zjistil zásadní pochybení v procesní stránce řízení, když Stavební úřad Mm Přerova vůbec v řízení o žádosti Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově mezi účastníky řízení nezahrnul a tudíž v řízení ani nejednal s vlastníky jednotek tohoto domu. Dle ust. § 109 a) stavebního zákona účastníkem stavebního řízení je stavebník. Společenství vlastníků dle ust. § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.... Dle ust. § 1195 odst. 1 občanského zákoníku společenství vlastníků může nakládat s majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku. Ve všech uvedených případech je Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově právnickou osobou založenou účelově právě k činnosti, týkající se správy domu. Co se rozumí správou domu a pozemku upravuje ust. § 1189 občanského zákoníku. Za správu domu pak zcela jistě lze považovat stavební úpravu domu, spočívající v jeho zateplení. Z uvedeného lze potvrdit, že společenství vlastníků bylo legitimováno k podání žádosti o předmětné povolení stavebních úprav na domě č.p. 173/7 v ulici Budovatelů v Přerově. Podle ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona však muselo k žádosti připojit také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.

Dle ust. § 109 písm. b) je účastníkem řízení vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem. Uvedenými účastníky takto jsou vlastníci jednotek bytového domu na ulici Budovatelů č.p. 173/7 v Přerově, jako spoluvlastníci stavby, na níž mají být stavební úpravy provedeny.

Dle obecné právní úpravy ust. § 27 odst. 1 správního řádu je pak účastníkem řízení v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem (tzv. nerozlučné společenství) musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu. Ono nerozlučné společenství pak plyne z ust. § 1194 odst. 2 občanského zákoníku (členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky). Takto jsou zde účastníky řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu také vlastníci všech jednotek.

V daném případě se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30 účastníků dle § 144 odst. 1 správního řádu), kterým, vyjma žadatele, Stavební úřad Mm Přerova doručoval veřejnou vyhláškou. Dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu lze v řízení s velkým počtem účastníků řízení doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 5, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě. Společenství vlastníků jednotek nemá právní subjektivitu vlastníka nemovitosti, ani nedisponovalo plnou mocí jednotlivých vlastníků k jejich zastupování

ve stavebním řízení. Dle uvedeného ustanovení proto měly být vlastníkům jednotek domu č.p. 173/7 v ulici Budovatelů v Přerově písemnosti doručovány jednotlivě. Navíc ještě Stavební úřad Mm Přerova vlastníky jednotek v napadeném rozhodnutí vůbec neoznačil za účastníky řízení, a tudíž je vůči nim zpochybněno i doručení tohoto rozhodnutí veřejnou vyhláškou. Totéž platí i pro celé řízení, které tomuto rozhodnutí předcházelo.

Takto nezbyvá než konstatovat, že Stavební úřad Mm Přerova zkrátil účastníky řízení, vymezené dle ust. § 109 písm. b) stavebního zákona, na jejich procesních právech vyjádřit se k předmětu žádosti, podkladům rozhodnutí, navrhopvat důkazy a podávat návrhy. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolatelé se k předmětu žádosti v řízení vůbec nevyjádřili, lze se důvodně domnívat, že se o jeho vedení nedozvěděli a nemohli proto uplatnit svá procesní práva, jako spoluvlastníka nemovitosti, na které mají být stavební úpravy prováděny. Toto zásadní pochybení pak bylo důvodem ke zrušení napadeného rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Přerova spis zn.: 2017/074225/STAV/SU/Sk, č.j.: MMPr/035894/2018/Sk, ze dne 13. 3. 2018.

K námitce odvolatelů, že Stavební úřad Mm Přerova měl před vydáním rozhodnutí po stavebníkovi požadovat předložení smlouvy o výstavbě, odvolací orgán sděluje, že smlouvu o výstavbě mezi sebou uzavírají smluvní strany v případě, že stavební činností dojde ke zřízení nebo změně jednotek (§ 1170 odst. 1 občanského zákoníku - smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek), nikoli při stavebních úpravách na domě, jehož dispoziční řešení z hlediska jednotek zůstává nezměněno.

K námitce odvolatelů, kteří považují předložený souhlas usnesení shromáždění vlastníků jednotek pro dům čp 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově za nedostatečný, odvolací orgán uvádí, že z bodu 4. tohoto zápisu ze dne 5. 5. 2016 je zřejmé, že zúčastnění vlastníci při tomto byli obeznámeni, že v budoucnu proběhne „rekonstrukce“ domu, která bude spočívat v zateplení celého domu, provedení nové fasády domu, balkonů dle stávajícího vzhledu a dvojí nové schodiště. Ze zápisu je rovněž zřejmé, že tento bod byl schválen v poměru 66,82% přítomných. Nadto je k tomuto zápisu předložen jmenný seznam s podpisy přítomných. Odvolací orgán takto považuje podmínku ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona za naplněnou. Pouze pro doplnění, občanský zákoník ve svém ust. § 1208 písm. f) bod 7 stanoví, že do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem. Tento zákon ani jeho prováděcí předpisy však již nestanovují, na základě jakých podkladů má být rozhodnutí vyjádřeno. Lze pouze předpokládat, že pokud by dokumentace, či jiné podklady pro jejich hlasování nebyly vlastníkům dostatečně srozumitelné, jistě by pro jejich realizaci na shromáždění nehlasovali.

K námitce odvolatelů, jakým konkrétním způsobem bude provedeno zateplení domu Budovatelů č.p. 173/7 v Přerově, a jak dalece se realizace dotkne jimi vybudovaných stávajících stavebních úprav jejich lodžii, odvolací orgán sděluje, že tyto jsou spíše občanskoprávního charakteru, neboť, jak již bylo výše uvedeno, výběr technického a technologického řešení zateplení jejich domu je výhradně na vlastních jednotek domu.

Stavební úřad, jako orgán moci veřejné přezkoumává žádost v rozsahu stavebního zákona a předpisů souvisejících. Tedy zkoumá, zda navrhované stavební úpravy tak, jak jsou navrženy, lze provést, tyto projedná se všemi dotčenými účastníky řízení, a pokud jsou splněny veškeré podmínky podle stavebního zákona, žádosti vyhová a

úpravy povolí. Do občanskoprávních sporů, týkajících se způsobu vlastního provádění úprav na společných částech domu, stavební úřad již nemá oprávnění zasahovat.

K polemice, zda lodžie je společná část domu, či nikoli, odvolací orgán uvádí následující. Dle ust. § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, do společných částí domu patří i balkony a lodžie, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu; v takovém případě jsou vždy jen ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky. Dle prohlášení vlastníka, jímž došlo k rozdělení domu na bytové jednotky, je u každé jednotky uvedeno, že plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky. I z takto uvedeného je zřejmé, že balkon/lodžie, ač byla určena k užívání té dané jednotky, nebyla její součástí, ale společnou částí domu. Sami odvolatelé ve svém odvolání uvedli část „komentářové“ literatury k zákonu o vlastnictví bytů (pozn. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) účinném do 31. 12. 2013 uvedli, že: *„Příslušnost takové lodžie k bytu by měla mít význam především při rozhodování společenství o případných stavebních úpravách či o způsobu užívání takové lodžie (viz také výklad k § 11 odst. 5). Přitom by měl být respektován i majetkový vztah vlastníka jednotky, ke které lodžie přísluší, k prostoru lodžie, a to i v rámci ochrany jeho soukromí. Zejména by tedy společenství nemělo mít právo takovou lodžii bez souhlasu vlastníka jednotky stavebně zrušit, zmenšit či mu jinak trvale znemožnit její užívání, čímž by však neměla být vyloučena například možnost jejího zvětšení či jiných úprav celého pláště domu.“* K tomuto odvolací orgán uvádí, že v daném případě společenství vlastníků lodžie ani neruší, ani nezmenšuje a zateplením pláště budovy ani jakkoli jinak nenarušuje (nesnižuje) soukromí jednotlivých vlastníků. Naopak uvedenými úpravami dojde ke značnému zhodnocení celé budovy a k podstatným finančním úsporám jednotlivých vlastníků vlivem zateplení střechy a pláště nemovitosti. Pokud si jednotliví vlastníci jednotek provedli na společných částech domu, kterými bezesporu jsou i lodžie, nějaké úpravy, kterými zasahují do společných částí domu, čímž by mohlo být i přetížení podlahy lodžie, bez nezbytného souhlasu ostatních vlastníků jednotek, postupovali pravděpodobně nejen v rozporu se svými stanovami, ale i zákonem (tehdy o vlastnictví bytů).

Nicméně, dle sdělení stavebníka k podanému odvolání, shromáždění vlastníků dne 26. 3. 2018 schválilo realizaci předmětného záměru v rozsahu navrženém předloženou projektovou dokumentací. Tento souhlas pak bude projednán v rámci nového projednání věci.

Po důkladném prostudování správního spisu a posouzení celé věci dospěl odvolací orgán k závěru, že rozhodnutí Stavebního úřadu Mm Přerova spis zn.: 2017/074225/STAV/SU/Sk, č.j.: MMPř/035894/2018/Sk, ze dne 13. 3. 2018, a zejména řízení, které mu předcházelo, vykazuje shora citované zásadní pochybení, pro které bylo toto rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání.

Poučení účastníků

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Účastníci řízení, uvedení v ust. § 109 písm. a) a b) stavebního zákona, kterým se dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, doručuje do vlastních rukou:

1. Ing. arch. František Lukáš, Pod Skalkou č.p. 77/19, Přerov II – Předmostí, 75124 Přerov 4, zastupující Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 173 ulice Budovatelů 7 v Přerově, Budovatelů č.p. 173/7, Přerov I – Město, 75002 Přerov 2
2. Antlová Martina Ing., Horní náměstí 12/19, 77900 Olomouc
3. Blažák František, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
4. Blažáková Hana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
5. Bogdanová Emma, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
6. Bosáková Lukaševič Gabriela Ing., Maďarská 2148, Kročehlavy, 27201 Kladno
7. Božičevič Pavel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
8. Božičevičová Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
9. Císařová Marie, č.p. 17, 67573 Lesní Jakubov
10. Cvachovcová Emma DiS., K Zahrádkám 1943, Beroun-Město, 26601 Beroun
11. Fafílek Aleš, Dvořákova 2607/51, Přerov I-Město, 75002 Přerov
12. Faitová Věra, tř. 17. listopadu 278/18, Přerov I-Město, 75002 Přerov
13. Fišerová Dana, č.p. 342, 75122 Osek nad Bečvou
14. Fryč Zdeněk, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
15. Fryčová Radka, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
16. Glos Jiří, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
17. Goldšmídová Soňa, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
18. Hlaváček Tomáš, č.p. 93, 75111 Pavlovice u Přerova
19. Horčíčková Zdenka, č.p. 346, 78357 Tršice
20. Hůlková Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
21. Janás Jan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
22. Janášová Dagmar, Budovatelů 173/7, Přerov I Město, 75002 Přerov
23. Jemelíková Renata, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
24. Ježík Pavel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
25. Ježíková Jarmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
26. Kadala Vladimír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
27. Kalmanová Jarmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
28. Kellner Ivan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
29. Kohout Kamil, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
30. Krásová Jana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
31. Krejčířík Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
32. Kreuzigerová Ivana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
33. Kubíková Hana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
34. Lenfeld Jan, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
35. Lenfeldová Věra, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
36. Mazalová Irena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
37. Meopta - optika, s.r.o., Kabelíkova 2682/1, Přerov IMěsto, 75002 Přerov
38. Mihal Vlastimil, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
39. Novotný Martin Ing., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
40. Oliva Robert, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
41. Olivová Alena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
42. Pavlíček Jan Ing., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov

43. Pavlíčková Ludmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
44. Pavlíček Richard, Vysočanská 240/107, Střížkov, 19000 Praha 9
45. Pavlík Radomír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
46. Pavlíková Renata, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
47. Pekarík Vladimír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
48. Pekaríková Marcela, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
49. Pospíšil Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
50. Pospíšilová Lenka, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
51. Přidal Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
52. Přikryl František, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
53. Přikrylová Alena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
54. Rak Jaroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
55. Rygál Antonín, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
56. Rygálová Božena, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
57. Řezníčková Ludmila, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
58. Sabadášová Drahomíra, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
59. Suchánková Daniela, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
60. Svoboda Radomír, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
61. Poláková Ilona, Tyršova 17/2, Přerov II Předmostí, 75124 Přerov
62. Šlancar Marek, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
63. Šubrt Marcel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
64. Tatýrek Ladislav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
65. Tatýrková Sabina, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
66. Vaculík Marek, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
67. Vojtěchovská Eva Mgr., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
68. Vránová Eva, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
69. Zaoral Miroslav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
70. Zaoralová Martina Bc., Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
71. Zavadilová Jana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov
72. Zdráhal Tomáš, Žižkova 2586/8, Přerov I-Město, 75002 Přerov
73. Zlámal Břetislav, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
74. Zlámalová Ivana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
75. Zsemberiová Lucie, č.p. 185, 75002 Beňov
76. Zůvala Marcel, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
77. Zůvalová Ivana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov
78. Zůvalová Ivana, Budovatelů 173/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Toto rozhodnutí se zveřejňuje způsobem umožňující dálkový přístup na elektronické úřední desce na webových stránkách Olomouckého kraje <http://www.kr-olomoucky.cz> a Magistrátu města Přerova <http://www.prerov.eu>.

Ostatním účastníkům řízení, uvedeným v ust. § 109 stavebního zákona, popřípadě jejich zplnomocněným zástupcům, se toto rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou, dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu. Doručení bude provedeno vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje, úřední desce Magistrátu města Přerova, úřední deska Mm Přerova, Bratrská 34, Přerov – radnice. Zveřejňuje-li se písemnost na více úředních deskách, považuje se za den vyvěšení den, ve kterém byla písemnost vyvěšena na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctý den po vyvěšení se rozhodnutí považuje za doručené.

Účastníci územního řízení dle ust. § 109 písm. c – f) stavebního zákona, kterým se, dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu, doručuje veřejnou vyhláškou:

osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousednímu pozemku parc. č. 2883/86 v k. ú. Přerov, Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., ČEZ Distribuce, a.s., GridServices, s.r.o., Nej.cu, s.r.o., Teplo Přerov a.s., Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., Technické služby města Přerova, s.r.o., Statutární město Přerov

Otisk úředního razítka.

Ing. Vladimír Urbánek
zástupce vedoucí
oddělení stavebního řádu
Odboru SR KÚOK

Dále obdrží:

- 79. Magistrát města Přerova, Odbor stavební úřad a životní prostředí, Bratrská 34, 75011 Přerov
- 80. Magistrát města Přerova, Odbor stavební úřad a životní prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny, Bratrská 34, 75011 Přerov + úřední deska
- 81. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Přerov, IDDS ufiaa6d
- 82. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 40a, Olomouc
- 83. ad/a – 330 – V/5