

Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor strategického rozvoje kraje
Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č.j.: KUOK 80235/2022

V Olomouci dne 26. července 2022

Spis.zn.: KÚOK/49413/2022/OSR/856

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Martin Veselý

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Vladimír Urbánek

Počet listů: 4

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

ROZHODNUTÍ

Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje (dále též jen „Odbor SR KÚOK“, nebo „odvolací správní orgán“), bylo Odborem stavební úřad, životního prostředí a dopravy Městského úřadu Hranice (dále jen „Stavební úřad MěÚ“), předloženo k rozhodnutí odvolání [redacted] (dále též jen „Odvolatelka“), kterým je napadáno rozhodnutí vydané tímto stavebním úřadem pod č.j. OSUZPD/41463/21-8, ze dne 2. 2. 2022.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, příslušný podle § 67 odst. 1 zákona č.129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 89 odst. 1 a § 178 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí a na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

odvolání [redacted] podané u Stavebního úřadu MěÚ dne 8. 2. 2022, se s použitím ust. § 90 odst. 5 správního řádu

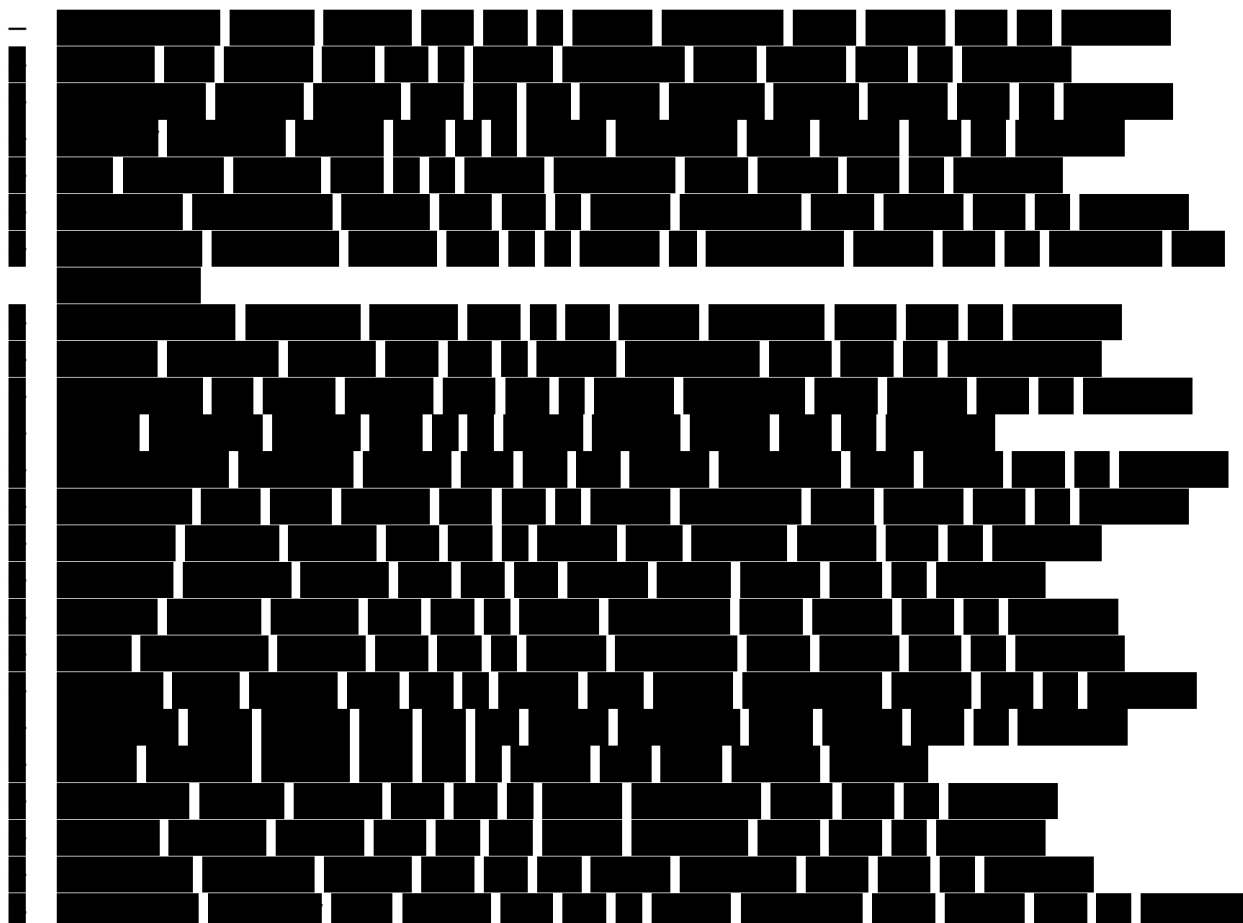
z a m í á

a jím napadené rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č.j. OSUZPD/41463/21-8, ze dne 2. 2. 2022, **se potvrzuje.**

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

- Společenství vlastníků jednotek domu Obránců míru 1360, 1361, 1362 Hranice, IČ 25891642, Obránců míru 1361, 753 01 Hranice

[redacted]



O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad MěÚ na základě žádosti Společenství vlastníků jednotek domu Obránců míru 1360, 1361, 1362 Hranice, Obránců míru 1361, 753 01 Hranice (dále jen "Žadatel", nebo „SVJ“) rozhodnutím č.j. OSUZPD/41463/21-8, ze dne 2. 2. 2022 (dále též jen „Rozhodnutí“), dle ust. § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), povolil výjimku z ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“), spočívající v osazení 17 nových ocelových balkonů o rozměru 3000 x 1500 mm, přesahujících v celé své ploše na sousední pozemek parc.č. ■■■■■ v k.ú. Hranice. Výjimka byla povolena pro záměr „změna stavby bytového domu Obránců míru č.p. 1360, 1361 a 1362 spočívající v osazení 17 nových ocelových balkonů o rozměru 3000 x 1500 mm v místech stávajících standardních a francouzských oken na východní fasádě domu, umístěného na stavební parcele parcelní číslo st. ■■■■■ v katastrálním území Hranice“ (dále též jen Záměr“).

Do takto vydaného Rozhodnutí podala ■■■■■ ■■■■■ dne 8. 2. 2022 odvolání, ve kterém nesouhlasí s osazením 17 nových ocelových balkonů z následujících důvodů.

„Projektová dokumentace je mnoho let zastaralá a nereflektuje aktuální technický stav budovy. Vzhledem k technickému stavu a stáří budovy osazení balkonů naruší nosné konstrukce a dojde k celkovému narušení samotné statiky budovy, což může vyústit v majetkovou újmu všech obyvatelů a samozřejmě tím pádem také k ohrožení lidských životů, což předpokládám, že si nikdo na svá bedra nebude chtít vzít.

Již tak podivné hlasování o výstavbě balkonů v rámci společenství vlastníků je již neplatné, jelikož se za dobu průběhu řízení změnili majitelé bytových jednotek, někteří zemřeli a stále je počítáno s těmito hlasy či plnými mocemi, které již zákonitě také nemohou být platné.

Nutno uvést finanční aspekt této věci - majitelé bytu, kteří již balkon mají, na této akci budou finančně tratit: (a) Již při pořizování bytu připláceli za balkon (m² se počítají do výměry bytu, s tím souvisí i další platby, které se řídí metry čtverečními), budou tak znevýhodněni oproti majitelům, kteří pořizovali byt bez balkonu, (b) budou nuceni finančně přispívat na výstavbu nových balkonů (splácení úvěru v rámci příspěvků SVJ), (c) dojde ke ztrátě hodnoty nemovitosti/konkrétní bytové jednotky - souvisí s bodem 1.“

Odvolatelka vyjádřila své přesvědčení, že k jí uvedeným důvodům bude přihlédnuto a že stavební úřad nedopustí uskutečnění neracionálního záměru, který je výplodem úzké skupiny lidí.

Odvolatelka taky uvedla, že její námitky, zaslané Stavebnímu úřadu MěÚ dne 16. 9. 2021 do datové schránky, byly tímto správním orgánem přehlednuty, a že doufá, že tentokrát ke stejnému pochybení nedojde.

Stavební úřad MěÚ následně v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil přípisem ze dne 4. 4. 2022 ostatní účastníky řízení s obsahem odvolání a vyzval je, aby se k němu ve stanovené lhůtě vyjádřili. Této možnosti využil účastník [REDAKCE] který ve svém podání ze dne 19. 4. 2022 zejména uvedl, že dle jeho názoru nesměruje podané odvolání do rozhodnutí o povolení výjimky a že odvoláním nebyla napadena výroková část rozhodnutí, Vyrozumění o podaném odvolání tak [REDAKCE] považuje za zcela zbytečné a nehodlá se k obsahu odvolání vyjadřovat, neboť s udělením výjimky nijak nesouvisí.

Možnosti vyjádřit se k podanému odvolání využil rovněž Žadatel, který ve svém podání ze dne 21. 4. 2022 zejména uvedl, že z odvolání je zřejmé, že toto směřuje proti záměru jako takovému a ani náznakem z něj nevyplývá, že je jím napadeno povolení výjimky. I přes uvedený názor Žadatele tento považoval za nezbytné reagovat na jednotlivé body odvolání, jelikož dle něj *naprosto hrubým způsobem, a v několika ohledech i nepravdivými výroky, znevažují před správními orgány konkrétní situaci ve společenství* (obsah této části vyjádření není v tomto rozhodnutí uváděn, neboť obsah odvolacích námitek skutečně nesměruje do rozhodnutí o povolení výjimky – viz argumentace dále v rozhodnutí). Žadatel má za to, že „*stavebnímu úřadu sotva přísluší jakkoli zkoumat důvody, jaké „odvolávající se” proti povolení výjimky uvádí. Totiž žádný z jejích argumentů se povolené výjimky ve smyslu přesahu přístaveb nad sousední pozemek (s čímž jeho majitel Město Hranice souhlasí) nikterak netýká. Vše, co pí [REDAKCE] předestřela, nemá žádný relevantní základ pro stavební řízení, jedná se vesměs o tvrzení zcela nepřesná, zavádějící, ba až s nádechem iracionality se snahou pouze oddalovat vydání stavebního povolení, a tím škodit spoluvlastníkům domu minimálně finančně, jelikož náklady stavebních materiálů neustále míří vzhůru...* Objektivně vzato — stavební úřad by se takovýmto (ne)odvoláním vůbec neměl zabývat. *jelikož tím opakovaně dochází již skutečně k neúměrnému protahování celého řízení. Pokud nikomu nevadí, že SVJ doslova bojuje už takřka 3 (slovy: TŘI) roky o „pár pitomých balkonů”, jako by stavební záměr představoval zrození pomalu snad atomové elektrárny s nestandardními vlivy na své okolí, zřejmě ve státní správě leccos nefunguje, jak by korektně mělo...*“.

Další část podání Žadatele již není vyjádřením k podanému odvolání, ale námitkami proti postupu Stavebního úřadu MěÚ v daném řízení. Žadatel uvedl, že „(...) *korektní rozhodně není vedené stavební řízení v tom smyslu, že stavební úřad neustále dokola obesílá všechny členy Společenství písemnostmi v rámci každého učiněného kroku, čímž z hlediska*

správních lhůt již nyní řízení dlí v prodlení minimálně jednoho roku. Stavební úřad v souladu s platnou legislativou má komunikovat toliko s osobou odpovědnou za správu domu a pozemku — stavebníkem, která k takovéto komunikaci disponuje aktivní legitimací ze zákona. Neboli právnická osoba Společenství vlastníků přirozeně zastupuje všechny své členy v jakýchkoli jednáních se třetími stranami.

Byrokratická, papírová válka mezi stavebním úřadem a všemi členy SVJ každopádně není na místě — nákladově, ani časově.

Situaci, kdy stavební úřad v Hranicích, a činí tak, žel, i jeho nadřízený orgán Olomouckého kraje, nerespektuje ustálený legislativní stav prakticky od roku 2014, jsme před časem řešili s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Ministerstvo, ač velmi opatrně, připustilo, že náš právní názor v záležitosti komunikace stavební úřad — společenství (osoba odpovědná za správu domu a pozemku) stranou členů společenství je věcně správný. Ovšem současně (MMR) dodalo, že komunikace stavebního úřadu výhradně s vedením SVJ musí být „posvěcená“ stanovami, respektive ve stanovách toho kterého konkrétního SVJ musí být uvedeno, že je oprávněno (zmocněno) zastupovat své členy v rámci stavebních řízení.

K tomuto názoru ministerstva ovšem dodáváme, že je vpravdě scestný, jelikož zmocnění k zastupování členů společenství plyne obecně přímo ze zákona č. 89/2012 Sb. Netřeba tudíž tuto pravomoc SVJ přenášet do stanov coby podmínku, aby stavební úřady komunikovaly výhradně se statutárním orgánem společenství.

A nadto podobný názor vyslovil i Nejvyšší soud České republiky, který dokonce aplikoval aktivní zákonnou legitimaci SVJ k zastupování svých členů v jednáních se všemi třetími stranami nikoli pouze jako právo, nýbrž i jako povinnost s tím, že právě tyto zákonné skutečnosti mohou být, na rozdíl od názoru MMR, stanovami omezeny.“ Žadatel na podporu svého názoru ke svému vyjádření připojil „výkladový materiál detailně mapující postavení SVJ ve stavebních řízeních“ (z přiloženého materiálu není zřejmé, kdo ho vypracoval a takto se má za to, že jde o názory Žadatele a o jeho výklad právních předpisů).

Žadatel na základě výše uvedeného navrhuje, aby se Stavební úřad MěÚ nesouhlasem Odvolatelky se záměrem realizovat závěsné balkóny nezabýval, jelikož svým obsahem ani formální (ne)správností nenaplní stanovená kritéria pro odvolání vůči Rozhodnutí o povolení výjimky z přesahu přístaveb nad sousední pozemek. Dle Žadatele „Zatěžovat nesmyslnými i překroucenými tvrzeními „odvolávající se“ dokonce i Krajský úřad Olomouckého kraje je skutečně na pováženou, jelikož další časová ztráta bude značná. Stavební úřad Hranice by měl v této fázi řízení urychleně vydat Stavební povolení, vůči němuž, jak jinak, se pí [REDAKCE] bezpochyby opětovně odvolá... Pak teprve necht' k její argumentaci zaujme orgán Krajského úřadu Olomouckého úřadu závazné stanovisko.“ V neposlední řadě Žadatel odkázal na přílohu svého vyjádření k odvolání s tím, že jejím obsahem by se správní orgány měly rozhodně zabývat.

Poté bylo Stavebním úřadem MěÚ předloženo odvolání spolu se správním spisem Odboru SR KÚOK, jako příslušnému odvolacímu orgánu, k rozhodnutí. Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval otázkou, zda se v případě předmětného odvolání jedná o odvolání přípustné a včasné (tzv. řádné odvolání). Odborem SR KÚOK bylo ověřeno, že odvolatelka je vlastníkem bytové jednotky [REDAKCE] v k.ú. Hranice, tedy v bytovém domě [REDAKCE] [REDAKCE] Hranice, kterého se týká záměr, pro který byla napadeným Rozhodnutím povolena výjimka z ust. § 23 odst. 2 vyhlášky OPVÚ. Okruh účastníků řízení o povolení výjimky z právních předpisů, provádějících stavební zákon, není speciálně upraven a takto se na něj vztahuje obecné vymezení účastníků dle ust. § 27 správního řádu. Odbor SR KÚOK má za to, že odvolatelce náleželo v daném řízení postavení účastníka dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jako dotčené osobě, na kterou se pro společenství práv nebo povinností s

žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu. Stran lhůt bylo ze spisu ověřeno, že Rozhodnutí bylo Odvolatelce oznámeno dne 6. 2. 2022 a její odvolání bylo u Stavebního úřadu MěÚ podáno dne 8. 2. 2022, tedy v zákonné 15denní lhůtě. Z uvedených důvodů se jedná o odvolání řádné. Odbor SR KÚOK proto následně přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu. Dle tohoto ustanovení odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem.

Dále se odvolací správní orgán zabýval otázkou důvodnosti podaného odvolání, přičemž musí konstatovat, že odvolání není důvodné a to z důvodu, že z obsahu odvolání je zřejmé, že nesměruje vůbec proti povolení výjimky, nýbrž proti samotnému záměru Žadatele realizovat na bytovém domě nové balkony. Umístění, resp. povolení nových balkonů však nebylo předmětem daného řízení o povolení výjimky.

Z úřední povinnosti se odvolací správní orgán dále zabýval zákonností Rozhodnutí a zákonností postupu Stavebního úřadu MěÚ v řízení, které vydání Rozhodnutí předcházelo. Na základě provedených zjištění a jejich porovnání se zákonnou úpravou, která se na jejich řešení vztahuje, nemůže odvolací správní orgán než konstatovat, že prvoinstanční stavební úřad postupoval při vydávání Rozhodnutí, kterým povolil výjimku, v souladu s právními předpisy. Řízení o výjimce bylo vedeno na základě podané žádosti, která obsahovala potřebné náležitosti, a takto poskytovala dostatečný podklad pro řádné posouzení možnosti povolit výjimku spočívající v osazení nových balkonů na bytovém domě nad sousední pozemek. V řízení pak Stavební úřad MěÚ postupoval procesně v souladu se stavebním zákonem i správním řádem, zejména s ohledem na základní zásady správního řízení. To se netýká způsobu, jakým se Stavební úřad MěÚ vypořádal s námitkami Odvolatelky, uplatněnými v průběhu daného řízení. Ze spisu vyplývá, že dne 16. 9. 2021 byly do datové schránky města Hranice doručeny z datové schránky Odvolatelky její námítka proti Záměru. Podání stejného obsahu bylo téhož dne doručeno rovněž na pracovní el. adresu pracovnice Stavebního úřadu MěÚ, která vedla dané řízení. E-mail byl odeslán z adresy [REDAKCE] a nebyl opatřen kvalifikovaným el. podpisem, vytvořeným za pomoci kvalifikovaného certifikátu (QCA). Pracovnice Stavebního úřadu MěÚ na e-mail reagovala e-mailem, obsahujícím poučení o tom, jakým způsobem je možno učinit podání. V napadeném Rozhodnutí následně Stavební úřad MěÚ konstatoval, že podání Odvolatelky nebylo v souladu s ust. § 37 odst. 4 správního řádu doplněno a takto je *nelze akceptovat jako včasné podané*. Takový postup je nutné označit za nezákonný, neboť podání Odvolatelky bylo u Stavebního úřadu MěÚ učiněno zákonem předpokládaným způsobem – do datové schránky města Hranice a Stavební úřad MěÚ byl povinen se obsahem podání zabývat. Vzhledem k tomu, že obsahem podání jsou námítka proti realizaci Záměru (obsah námitek odpovídá obsahu odvolání), nikoli proti povolení předmětné výjimky, je zřejmé, že námítka Odvolatelky, uplatněné v průběhu řízení, nesměřují do předmětu posuzovaného řízení. Důvodností námitek se bude muset Stavební úřad MěÚ zabývat až v řízení o umístění a povolení Záměru, resp. ve společném územním a stavebním řízení, pokud v nich budou Odvolatelkou uplatněny. V daném řízení o povolení výjimky nebyl důvod námítky věcně posuzovat. Toto dílčí pochybení správního orgánu nedosáhlo takové intenzity, aby ohrozilo zákonnost napadeného Rozhodnutí. Vždy je totiž nutné poměřovat míru procesního pochybení a jeho vliv na zákonnost správního rozhodnutí.

Stavební úřad MěÚ rovněž nepostupoval v souladu s právními předpisy, když poté, co zjistil úmrtí účastníka řízení Emila Březíka, nezasílal právnímu nástupci této osoby, v souladu s ust. § 32 odst. 2 písm. e) správního řádu a ust. § 32 odst. 3 správního řádu v řízení písemností veřejnou vyhláškou, a místo toho čekal na ukončení dědického řízení. Rovněž

v tomto případě platí, že zjištěné dílčí pochybení správního orgánu nedosáhlo takové intenzity, aby ohrozilo zákonnost napadeného Rozhodnutí.

K samotnému Rozhodnutí odvolací správní orgán uvádí, že toto má zákonné náležitosti, uvedené v ust. § 68 správního řádu, a jsou z něj tak zřejmé též důvody, na základě kterých Stavební úřad MěÚ žádosti Žadatele vyhověl. Odbor SR KÚOK nemá proti argumentaci Stavebního úřadu MěÚ v odůvodnění Rozhodnutí výhrady.

V souvislosti s částí vyjádření Žadatele, která se týká způsobu vyřízení podání Odvolatelky, učiněného u Stavebního úřadu MěÚ dne 8. 2. 2022, se uvádí, že z předmětného podání jednoznačně vyplývá, v rámci jakého řízení bylo učiněno a že je podáním, navazujícím na předchozí podání Odvolatelky, učiněné po zahájení řízení o povolení výjimky. Jednoznačně se tak jedná o odvolání do Rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ. Fakt, že odvolatelka v daném řízení uplatňuje námitky, které nesměřují do předmětu řízení, na uvedeném závěru nic nemění. Stavební úřady jsou povinny se v meritorním rozhodnutí vypořádat se všemi námitkami, včetně těch, které nesměřují do předmětu řízení, byť by šlo právě jen o konstatování, že námitky nesměřují do vedeného řízení, jako je tomu v daném případě. V obecné rovině se dále uvádí, že na postup správního orgánu po podání odvolání nemůže mít vliv skutečnost, kdy bylo zcela zjevné, že odvolání není důvodné. Stran způsobu doručování písemností v daném řízení nebylo odvolacím správním orgánem zjištěno na straně Stavebního úřadu MěÚ pochybení. Přestože se v posuzovaném řízení jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, ve kterém je v souladu s ust. § 144 odst. 1 správního řádu možné doručovat písemnosti veřejnou vyhláškou, nedával by tento způsob doručování smysl, resp. byl by v rozporu s požadavkem na rychlost řízení. I v řízení s řízením s velkým počtem účastníků se totiž dle ust. § 144 odst. 6 správního řádu doručují písemnosti účastníkům, uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu, kterých je v daném řízení většina, jednotlivě.

Pokud jde o argumentaci Žadatele v příloze vyjádření k odvolání stran možnosti postavení vlastníků bytů ve stavebních řízeních, týkajících se bytových domů, kde existuje společenství vlastníků bytů, Odbor SR KÚOK uvádí, že okruh účastníků stavebního řízení je vymezen speciálně v ust. § 109 stavebního zákona, nikoli obecně v ust. § 27 správního řádu, jako v případě daného řízení o povolení výjimky. Rovněž otázka prokázání práva provést záměr, kterou se Žadatel zabývá v příloze svého vyjádření k odvolání, není předmětem tohoto řízení. Odbor SR KÚOK přesto považuje za vhodné, nad rámec tohoto odvolacího řízení, poukázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 10 As 26/2021 – 50, ze dne 21. 1. 2022, které se podrobně zabývá otázkou postavení společenství vlastníků jednotek a vlastníků jednotek v územním a stavebním řízení a na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 126/2020 – 47, ze dne 11. 5. 2022, které se podrobně zabývá otázkou souhlasu k umístění/provedení stavebního záměru, týkajících se bytových domů, kde existuje společenství vlastníků bytů, a způsobem, jakým splnění této zákonné povinnosti stavební úřad posuzuje (obě rozhodnutí jsou veřejně přístupná na www.nssoud.cz).

Na základě výše uvedených zjištěných skutečností odvolací správní orgán dospěl k závěru, že podané odvolání Odvolatelky je nedůvodné, a protože ani sám nezjistil žádné jiné důvody pro zrušení či změnu napadeného Rozhodnutí, rozhodnul tak, jak je ve výrokové části uvedeno, odvolání zamítnul a napadené Rozhodnutí potvrdil.

P o u č e n í ú č a s t n í k ů

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se dle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Účastníci řízení, jimž se rozhodnutí doručuje do vlastních rukou:

1. Společenství vlastníků jednotek domu Obránců míru 1360, 1361, 1362 Hranice, Obránců míru 1361, 753 01 Hranice

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. [REDACTED]
25. [REDACTED]
26. [REDACTED]
27. [REDACTED]
28. [REDACTED]
29. [REDACTED]
30. [REDACTED]
31. [REDACTED]
32. [REDACTED]
33. [REDACTED]
34. [REDACTED]
35. [REDACTED]
36. [REDACTED]
37. [REDACTED]
38. [REDACTED]

39. Město Hranice, Pernštejnské náměstí 1, 753 01 Hranice, IDDS

40. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

Otisk úředního razítka

Ing. Vladimír Urbánek
zástupce vedoucí oddělení
stavebního řádu

Dále obdrží na vědomí:

41. Městský úřad Hranice, IDDS (*odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy*)

42. Ad/a., 330 V/5