



Záměr: Z/2024/34229
Řízení: R/2024/59958
Č.j.: R/2024/59958/7

Dne: 03.12.2024

Úřad: Krajský úřad Olomouckého
kraje
Jeremenkova 1191/40a
Hodolany
77900 Olomouc
qiabfmf

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Mgr. Bc. IVETA BĚHALOVÁ
Tel: 585 508 562

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán“ nebo „OKSÚ“), jako příslušný odvolací orgán podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal na podkladě odvolání [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (dále také jako odvolatelé nebo vlastníci stavby), podaného dne 23. 10. 2024, rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odbor stavební (dále jen Stavební úřad Olomouc), č.j. R/2024/20343/4, ze dne 2. 10.



2024. Tímto rozhodnutím Stavební úřad Olomouc výrokem č. I. dle § 294 odst. 1 písm. c) stavebního zákona vlastníkům stavby nařídil bezodkladně ukončit nepovolené užívání změny dokončené stavby kryté soukromé jízdrny pro koně v podobě její přístavby, nacházející se na pozemku [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] která je situována ve východní části tohoto pozemku a je o půdorysných rozměrech cca 18 m (šířka) x 12 m (délka) (dále jen „přístavba jízdrny“), přičemž celá stavba jízdrny, vč. přístavby je o půdorysných rozměrech 18 m (šířka) x 40,5 m (délka), a to nejpozději do 1 dne ode dne oznámení tohoto rozhodnutí a výrokem č. II. dle § 79 odst. 5 správního řádu uložil každému z vlastníků stavby uhradit 1250 Kč do 15 dní od nabytí právní moci rozhodnutí.

OKSÚ na základě zjištěných skutečností rozhodl o podaném odvolání následovně:

odvolání [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] ze dne 23. 10. 2024, proti rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc, č.j. R/2024/20343/4, ze dne 2. 10. 2024, se v souladu s § 90 odst. 5 správního řádu

zamítá

a odvoláním napadené rozhodnutí ze dne 2. 10. 2024, č. j. R/2024/20343/4,

se potvrzuje.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Odůvodnění

Stavební úřad Olomouc byl usnesením OKSÚ ze dne 23. 8. 2023, č.j. KUOK 89996/2022, pověřen mimo jiné také k uplatnění prostředků zákona č. 183/2006



Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý stavební zákon“), k nápravě závadného stavu, včetně kontroly jejich plnění a využití institutů k vymožení uložených povinností ve věci přístavby kryté soukromé jízďárny pro koně na pozemku [REDACTED]

Stavební úřad Olomouc provedl dne 12. 9. 2024 v souladu s § 291 a násl. stavebního zákona z míst veřejně přístupných kontrolní prohlídku přístavby jízďárny, při níž zjistil, že v době konání kontrolní prohlídky byla shora definovaná stavba užívána tím, že vraty orientovanými na východ do této stavby vstoupila osoba vedoucí koně.

Dne 2. 10. 2024 vydal Stavební úřad Olomouc rozhodnutí, kterým vlastníkům stavby nařídil, aby bezodkladně ukončili nepovolené užívání přístavby jízďárny nejpozději do 1 dne ode dne oznámení rozhodnutí.

Dne 23. 10. 2024 bylo podáno vlastníky stavby odvolání proti výše uvedenému rozhodnutí, v němž uvádějí, že doposud nebylo nařízeno odstranění části stavby pravomocně, jelikož bylo podáno proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání a nevidí proto důvod pro nařizování zákazu užívání, byť části stavby.

Dále uvádějí, že východní strana kryté soukromé jízďárny je jediným místem disponujícím dostatečně rozměrným a volným průchodem pro koně, kterým se lze do stavby dostat s koněm. Ze západní strany se nelze s koněm do stavby vstoupit. Jediný možný vstup je tedy z východní strany kdy nelze dovozovat, že průchodem koně do zbývajících částí stavby je stavba užívána.

Odvolatelé nadále trvají na právním názoru, že stavba přístavby jízďárny je stavbou v celém rozsahu právně platně povolenou. Odvolatelé podali na Magistrát města Prostějova žádost o „oznámení změny v užívání stavby“ dne 15. 1. 2009 o schválení změn, přičemž k písemnému oznámení doložili projektovou dokumentaci nazvanou „AKCE: DOSTAVBA AREÁLU Stavba letních stájí a jízďárny“, která odpovídala již prodloužené stavbě soukromé jízďárny. Vydáním „souhlasu se změnou užívání stavby“, jehož součástí byla ověřená projektová dokumentace, došlo ke změně v době trvání, na kterou byla soukromá jízďárna povolena, ale také k povolení její dostavby. Povolené parametry soukromé jízďárny tak byly nově: jednopodlažní budova s rozměry



40,5 m na délku a 18 m na šířku. Takto schválená změna byla zanesena do katastru nemovitostí, a to jako stavba o rozloze 742 m² na samostatném pozemku. Po více než 13 letech došlo k zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, ačkoli stavba odpovídá žádosti obsahující požadavek na povolení dostavby i ověřené projektové dokumentaci, jež je grafickou součástí souhlasu. Grafická část je přitom postavena na roveň textové části (v textové části se rozměry nenacházely).

Dále odvolatelé v odvolání odkazují na judikaturu a citují ustanovení ze stavebního zákona vztahující se k řízení o stavební povolení. Povolení změny stavby z dočasné na trvalou a zvětšení jejího rozměru nepovažují odvolatelé za nicotné.

Odvolatelé závěrem navrhuji, aby bylo rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc ze dne 2.10.2024, č.j. R/2024/20343/4, zrušeno a řízení zastaveno.

Následně Stavební úřad Olomouc předal odvolání spolu se svým vyjádřením a spisem OKSÚ jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno § 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 nejbližší nadřízený správní orgán. 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 nejprve zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s § 81 odst. 1 správního řádu, a zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s § 83 odst. 1 správního řádu, a shledal, že tomu tak bylo. Rozhodnutí bylo zástupci odvolatelů doručeno dne 8. 10. 2024 a následující den jim počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na středu 23. 10. 2024. Vzhledem k tomu, že zástupce odvolatelů doručil odvolání dne 23. 10. 2024, byla lhůta zachována a odvolání lze považovat za odvolání včasné. Postavení účastníků řízení odvolatelům, jakožto vlastníkům stavby, svědčilo.

Při přezkoumávání napadeného rozhodnutí odvolací orgán z předloženého správního spisu a z jeho úřední činnosti zjistil následně uváděné skutečnosti, které byly pro posouzení věci rozhodující.

Stavební úřad Olomouc při kontrolní prohlídce konané dne 12. 9. 2024 zjistil z míst veřejně přístupných užívání přístavby jízдарny, tím, že v době konání kontrolní prohlídky vešel do předmětné přístavby východními vraty kůň vedený jezdkyň, která následně vrata jízдарny zavřela. Stavební úřad Olomouc dospěl k závěru, že vlastníci stavby neuposlechli výzvu ze dne 20. 7. 2023 na neužívání přístavby jízдарny. Vzhledem k tomu, že v mezidobí od vydání výzvy ze dne 20. 7. 2023 se změnila právní úprava, kdy od 1. 7. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vydal správně Stavební úřad Olomouc rozhodnutí zakazující užívání nepovoleného záměru dle platné právní úpravy ke dni vydání rozhodnutí, tj. dle § 294 odst. 1 písm. c)



stavebního zákona. Dle § 294 odst. 2 stavebního zákona může být vydání rozhodnutí prvním úkonem v řízení.

Jak Stavební úřad Olomouc v napadeném rozhodnutí s odkazem na své rozhodnutí o nařízení odstranění stavby č.j. SMOL/306576/2024/OS/SUI/Mie ze dne 16.07.2024, uvedl: „*podle ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Jelikož výše jmenovanou stavbu nelze zařadit do tzv. drobných, jednoduchých či vyhrazených staveb dle příloh 1 – 3 ke stavebnímu zákonu, jedná se tudíž o ostatní stavbu, vyžadující i dle dnes platného stavebního zákona povolení a vydání kolaudačního rozhodnutí.*“. Dále uvádí: „*v návazném řízení o dodatečném povolení stavby, které bylo vedeno pod sp. zn. S-SMOL/244570/2023/OS nebyla řešená stavba dodatečně povolena, byl stavební úřad nucen nařídit její odstranění.*“

Z tohoto zařazení stavby vyplývá, že přístavba jízďárny vyžadovala a vyžaduje i dnes dle platného stavebního zákona povolení a vydání kolaudačního rozhodnutí.

K námitce odvolatelů, že doposud nebylo ukončeno odvolací řízení ve věci nařízení odstranění přístavby jízďárny odvolací orgán uvádí, že v odvolacím řízení o nařízení odstranění stavby OKSÚ svým rozhodnutím ze dne 25. 11. 2024, č.j. KUOK 129317/2024, zamítl odvolání vlastníků staveb a potvrdil rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc ze dne 16. 7. 2024, č.j. SMOL/306576/2024/SUI/PS/Mie, kterým bylo vlastníkům stavby nařízeno odstranit přístavbu jízďárny, a to ve lhůtě 90 dnů ode dne právní moci tohoto rozhodnutí. Toto řízení bylo tedy ukončeno rozhodnutím ze dne 25. 11. 2024. Odvolatelům bylo toto rozhodnutí doručeno dne 25. 11. 2024.

K námitce odvolatelů, že do stavby kryté soukromé jízďárny nelze vstoupit jinudy než východními vraty a nelze považovat pouhé projití, za nepovolené užívání části stavby, odvolací orgán uvádí následující.

V dokumentaci ke stavebnímu řízení, ověřené Stavebním úřadem Prostějov dne 12. 10. 1998, sp.zn. SÚ/259/98 – Sa, je vymezen jediný účel stavby, a to jízďárna pro koně pro soukromé využití investora, kdy se předpokládá využití



jízdárny 1-2 hodiny denně, přičemž není uvažováno o ustájení koní. Kolaudačním rozhodnutím ze dne 10.12. 1998, zn. SÚ/3099/98 – Sa, bylo povoleno užívání kryté soukromé jízdárny pro koně na dobu dočasnou na 10 let. V kolaudačním rozhodnutí není stanoven bližší účel užívání stavby. V oznámení o změně v užívání stavby ze dne 15. 1. 2009 vlastníci stavby vedli jako dosavadní účel užívání stavby „krytá hala pro trénink koní“ a jako nový způsob užívání uvedli změnu užívání stavby dočasné na stavbu trvalou. V souhlasu se změnou v užívání stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou ze dne 21. 1. 2009, č.j. PVMU 13935/2009 61, Stavební úřad Prostějov vymezil dosavadní a nový účel užívání stavby shodně s účelem užívání stavby v oznámení změny v užívání stavby ze dne 15. 1. 2009. Jak tedy vyplývá z výše uvedeného hlavním účelem kryté soukromé jízdárny je trénink a pohybování koní po jízdárně, které jak uvádějí odvolatelé mají v zájmovém chovu, lze tedy považovat i pouhé vodění nebo projití koní přístavbou jízdárny právě za užívání stavby v souladu s účelem, ke kterému má tato stavba sloužit. Nejedná se tedy o pouhý průchod, ale již samotným průchodem je naplněn účel užívání stavby a pokud je zakázáno užívání stavby nelze z něj činit výjimky, jelikož právě procházením koní skrze nepovolenou přístavbu jízdárny je naplněn účel, ke kterému má stavba sloužit, tj. trénink a pohybování koní.

Nelze tedy povolit jakési částečně užívání stavby jen pro průchod s koňmi do povolené části stavby, když samotným průchodem je stavba užívána v souladu s účelem, pro který má sloužit jako celek, jednalo by se v podstatě o umožnění užívání nepovolené stavby, a to za situace, kdy stavba má povolený a zkolaudovaný druhý vstup na západní straně, který lze využít, avšak z důvodu zastavěnosti okolních pozemků se k němu nelze s koněm dostat a využívat jej, jak tvrdí odvolatelé.

Za důvodnou nelze považovat ani námitku odvolatelů, že odvolatelé nemají jiný vstup s koňmi do povolené části kryté soukromé jízdárny než právě přes nepovolenou přístavbu jízdárny. Jak vyplývá z dokumentace ke stavebnímu povolení z roku 1998, stavba kryté soukromé jízdárny byla od samého počátku povolena se dvěma vstupy (2x vraty o rozměrech 9x4 m), jedním ze západní strany a druhým z východní strany. Stavba na pozemku ■■■ ■ ■ ■ je



umístěna cca 4 m od západního vstupu, tak aby bylo možné vcházet i západním vstupem do kryté soukromé jízdárny.

Skutečnost, že si odvolatelé v mezidobí zastavěli své pozemky tak, že nemají přístup do kryté soukromé jízdárny z jiné strany než východními vraty, nelze považovat za důvod, který by odůvodňoval možnost užívání nepovolené přístavby jízdárny. V případě, že vlastníci stavby splní povinnost, jenž je jim byla uložena rozhodnutím Stavebního úřadu Olomouc ze dne 16. 7. 2024, tj. odstraní přístavbu jízdárny, budou moci využívat vstup z východní strany a užívat tak krytou soukromou jízdárnu.

K namítané „dobré víře“ odvolatelů, že přístavba byla řádně povolena a v souladu s povolením vlastníky stavby užívána po dobu 13 let, odvolací orgán uvádí, že z mapy.cz je zřejmé, že již v roce 2003 byla krytá soukromá jízdárna provedena včetně přístavby. Skutečnost, že odvolatelé podali až v roce 2009 žádost o změnu v užívání stavby a ač jim byl vydán souhlas se změnou v užívání stavby, nemůže tato skutečnost ovlivnit jejich dobrou víru ve správnost správního aktu, když stavba v době podání žádosti již byla umístěna a provedena. Námitky týkající se ověřené projektové dokumentace, nicotnosti správního aktu jsou námitkami, které měli odvolatelé směřovat do řízení o nařízení odstranění stavby. Tyto námitky nemohou ničeho změnit na skutečnosti, že bylo pravomocně rozhodnuto o nařízení odstranění přístavby jízdárny. Proto se jimi odvolací orgán dále blíže nezabýval a odkazuje na řízení o nařízení odstranění přístavby jízdárny. Na základě výše uvedeného odvolací orgán vyhodnotil odvolací námitky jako nedůvodné.

Po zhodnocení všech skutečností a podkladů OKSÚ nevidí jakýkoliv důvod se od rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc odchýlit. Skutečnosti, které odvolatelé namítali, neobstojí a s ohledem na výše uvedené OKSÚ nezbývalo než rozhodnout tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí a odvolání vlastníků stavby ze dne 23. 10. 2024, v souladu s § 90 odst. 5 správního řádu zamítnout a napadené rozhodnutí potvrdit.

Poučení



Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 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.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal Robert Černocký
dne 06.12.2024 07:47

.....

Ing. ROBERT ČERNOCKÝ,
Ph.D.

Rozdělovník:

odvolání



Magistrát města Olomouce, Hynaisova 10, 77900 Olomouc