

**MAGISTRÁT MĚSTA MLADÁ BOLESLAV****Odbor stavební a rozvoje města****oddělení stavebního úřadu**

Komenského náměstí 61,

293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.:	OStRM/44583/2020/LuLh
Č.j.:	130050/2020/SÚ/LuLh

V Praze, dne 4. prosince 2020

Věc: Přístavba a stavební úpravy za účelem změny v užívání "statek Luštěnice" - námitky Obce Luštěnice jako účastníka řízení ve věci „přístavba a stavební úpravy za účelem změny v užívání "statek Luštěnice" na pozemku st. p. 51, 52/1, 52/4, parc. č. 43/1, 43/14, 43/28, 714/2, 730 v katastrálním území Luštěnice, jejímž vlastníkem je SMART QUALITY spol. s r.o., IČO 28521536, Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady (dále jen „změny statku“).

Obec Luštěnice, IČ: 002 38 252, se sídlem Boleslavská 171, Luštěnice byla jako účastník řízení do tohoto řízení zahrnuta Sdělením Magistrátu města Mladá Boleslav ze dne 26.3.2020 pod č.j. 58613/2020/SÚ/LuLh.

Obec Luštěnice je zároveň vlastníkem bezprostředně navazujících sousedních pozemků zapsaných jako pozemky p.č. 713, 842, 43/5 na LV 10001 pro k.ú. Luštěnice, obec Luštěnice.

Obec Luštěnice je dále nositelem povinnosti péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Proto obec Luštěnice vznáší proti výše uvedenému řízení následující námitky:

1) Obec Luštěnice navrhuje, aby řízení bylo zastaveno dle ustanovení § 48 odst. 2 správního řádu pro překážku věci rozhodnuté.

Odůvodnění námitky:

Právním titulem nahrazujícím územní a stavební povolení pro výstavbu původního projektu statku Luštěnice byla a stále je platná a účinná veřejnoprávní smlouva ze dne 23.5.2017 sp.zn. OStRM/8842/2017 (dále jen „VPS“). Tento právní titul představuje tzv. věc rozhodnutou ve smyslu ustanovení §48 odst. 2 správního řádu, protože je dána totožnost účastníků řízení, předmětu řízení, místa a totožnost věci. Veřejnoprávní smlouva nezaložila pouze oprávnění žalobce, nýbrž v souladu s principem právní jistoty a principem materiální právní moci i legitimní očekávání pro dotčené vlastníky sousedních pozemků a staveb, pokud jde o poměry v území v místě stavby.¹ V tomto smyslu je vedené řízení o dodatečném povolení stavby **zcela nicotné a příkře protizákonné.**

¹ Rozsudek NSS 7As 182/2017-28

Změnit záměr projektu v dané lokalitě, pokud je platná a účinná veřejnoprávní smlouva, lze jen její změnou, nebo vydáním nového řádného územního a stavebního povolení za účasti všech subjektů, které byly její stranou, či s veřejnoprávní smlouvou souhlasily. Předpokladem vydání nových povolení však je, aby veřejnoprávní smlouva byla zrušena, resp. pozbyla účinnosti. To lze toliko za předpokladů, že to se tak stane do okamžiku, než započne s realizací projektu. Jedná se tedy o jednostranné odstoupení od veřejnoprávní smlouvy, které připouští zákon. Jakmile je započato s realizací projektu, smlouvu již takto zrušit nelze.

Změna veřejnoprávní smlouvy může nastat toliko po dohodě úřadu a všech osob, které souhlasily s jejím původním zněním. Nese to však s sebou obtíže ve formě opatření si v podstatě nových souhlasů, stanovisek dotčených orgánů a vypracování celé podkladové dokumentace.

Pokud žadatel v rozporu s veřejnoprávní smlouvou realizoval stavbu odlišně od závazných a schválených parametrů, pak druhý způsob, jakým mohl legálně dosáhnout změny stavby, byl postup dle ustanovení § 118 stavebního zákona, tedy požádat o změnu stavby před dokončením. Problémem je, že se tak musí stát ještě před zahájením stavby, nebo v jejím průběhu. Změnu stavby samotnou lze učinit pouze tak, že stavebník nejprve získá povolení stavby před jejím dokončením a teprve následně stavbu provede.² Jiné možnosti, jak dosáhnout změny stavby nejsou ze zákonná přípustné.

V případě realizace statku Luštěnice došlo ke stavbě úplně jiné stavby, než pro kterou byla schválena veřejnoprávní smlouva. Tyto změny zcela zásadního charakteru konstatoval i stavební úřad na obhlídce místa samého dne 10. března 2020 v Protokolu, jež je součástí tohoto spisu. Stavební úřad v objektu A konstatoval závažné odchylky od schválené dokumentace, v případě objektu C pak dokonce uvedl, že „...tento objekt je kompletně v rozporu s VPS“. Proto na něm zakázal jakékoli další stavební práce, na objektu pak jen ty, které byly v rozporu se schválenou VPS.

V daném případě stále existuje účinná VPS se svými závaznými podmínkami, které nebyly do dnešního dne nikým ani zrušeny a ani změněny. V případě prvního způsobu změny je žadatel závislý na dohodě všech zúčastněných, v případě druhém, vzhledem k rozsahům již provedených realizovaných změn nelze realizovat postup dle ustanovení § 118 SZ, tedy požádat o změnu stavby před jejím dokončením. Tohoto si byl patrně vědom stavební úřad, který nařídil odstranění „černé stavby“. Potud byl postup stavebního úřadu správný. Problém nastává v okamžiku, kdy si žadatel podal žádost o dodatečné povolení stavby. **Takový postup je již nelegální, protože v daném okamžiku nastupuje překážka věci rozhodnuté.** Obec Luštěnice znovu odkazuje na zcela jasné judikatorní závěry týkající se této problematiky, tentokrát v hojně citovaném rozhodnutí NSS³, které pro svoji závažnost uvádí v jeho podstatné části. Stavební

² Rozsudek NSS 7As 17/2010-101

³ Rozsudek NSS 6As 182/2017 „Zrušení veřejnoprávní smlouvy je podle obecné úpravy v § 167 správního řádu možné jen se souhlasem ostatních stran smlouvy. Její jednostranná výpověď je podle § 166 odst. 2 správního řádu podmíněna tím, že si takovou možnost smluvní strany ve smlouvě sjednají. Podle zvláštní úpravy obsažené v § 78a odst. 8 stavebního zákona pozbývá ovšem veřejnoprávní smlouva účinností (také) dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že **upustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena**. Obdobně podle § 116 odst. 6 stavebního zákona může stavebník odstoupit od veřejnoprávní smlouvy na základě oznámení stavebnímu úřadu, že od svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena. Stavební zákon zde v souvislosti se stavebníkovým sdělením či oznámením **nehovoří o jednotlivých stavbách, ale volí obecnější termín „záměr“, pod nějž lze nepochybně podřadit i úmysl vybudovat soubor staveb. I stavební zákon tedy zachází s veřejnoprávní smlouvou jako s jedním celkem, jímž je povolen jediný záměr (byť třeba i sestávající z více staveb)**.“

Ačkoliv stavební zákon výslovně nezakazuje stavebníkovi, aby sdělil stavebnímu úřadu, že upustil jen od (dosud nerealizované) části svého záměru, je zároveň zřejmé, že zákonodárce s takovou možností nepočítal, neboť stavební zákon zná pouze jediný důsledek sdělení stavebníka o upuštění od

záměru, a to pozbyl účinnosti celé veřejnoprávní smlouvy. Takový výsledek ovšem není v daném případě žádoucí (a nepřeje si jej zjevně ani sám stěžovatel), neboť by se tím ztratil právní podklad i pro již realizované stavby. Závěry žalovaného i krajského soudu tak vycházejí z textu zákona a nejsou výrazem libovůle – stavební zákon skutečně umožňuje stavebníkovi jednostranně odstoupit pouze od realizace celého záměru, jenž byl předmětem veřejnoprávní smlouvy, a to jen do doby, než s touto realizací v jakékoliv podobě započne. Jen takto je možné docílit jednostranně zániku veřejnoprávní smlouvy, a to jedině jejího zániku jako celku. Po započetí se stavbou rodinného domu stěžovatel tuto možnost nenávratně ztratil. Jeho oznámení o upuštění od záměru tak nemohlo vyvolat zamýšlené účinky a veřejnoprávní smlouva jako celek zůstala v platnosti. Neznamená to samozřejmě, že by stěžovatel musel všechny stavby ze souboru opravdu realizovat – stavebník může od vybudování některých staveb fakticky upustit, aniž by to nutně sděloval stavebnímu úřadu (nejsou-li na jejich vybudování funkčně závislé jiné, již dokončené stavby, u nichž by to bránilo kolaudaci). **Právně však dané území zůstává regulováno veřejnoprávní smlouvou, dokud stavebník nedosáhne její změny zákonem předvídaným postupem.**

Nejvyšší správní soud dodává, že rozšiřující výklad výše popsané a vyložené právní úpravy by byl na místě v případě, že by stavebníka neústavním způsobem omezovala v jeho právech (zde v právu nakládat se svým majetkem, tedy v právu vlastnickém). Tak by tomu bylo v případě, že by jediným způsobem, jak dosáhnout změny záměru, byla **změna veřejnoprávní smlouvy na základě dohody stavebního úřadu a žadatele podle § 78a odst. 8 stavebního zákona**. Taková změna je totiž přípustná pouze za podmínek § 94 odst. 1 stavebního zákona (tj. jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území), a navíc probíhá postupem podle § 78a odst. 1 až 4 (tudíž stejně jako veřejnoprávní smlouva samotná vyžaduje, aby žadatel zajistil souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení, se změnou veřejnoprávní smlouvy). **Pokud by tedy stěžovatel usiloval o takovou změnu stavby, s níž by vlastníci okolních pozemků nesouhlasili, ocitl by se v pasti. Stal by se rukojmím v rukou svých sousedů, neboť bez jejich souhlasu by nemohl k žádné úpravě záměru přistoupit.** Přitom důvody pro takovou změnu mohou být mnohdy oprávněné a pragmatické, např. nutnost snížit rozpočet stavby a tím pádem omezení záměru ve smyslu jeho zmenšení, vypuštění některých stavebních objektů apod.

Jak ale správně upozornil žalovaný i krajský soud, stěžovateli se otevírala ještě druhá možnost, jak změny svého záměru docílit. Tato druhá možnost souhlas sousedů nevyžaduje. Jde o postup podle § 118 stavebního zákona. Podle odst. 1 citovaného ustanovení je stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona, za něž se považuje též veřejnoprávní smlouva. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit ještě před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby. Podle § 118 odst. 2 stavebního zákona lze sice změnu stavby před jejím dokončením povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí, vyžaduje-li však změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve spojeném řízení, ustanovení § 94 a 94a stavebního zákona se použijí přiměřeně. (...)

Jestliže tedy stěžovatel dospěl k závěru, že oproti původní verzi svého záměru, k níž získal souhlas sousedů, chce svůj záměr upravit takovým způsobem, který sousedům vyhovovat nebude, měl požádat o změnu stavby před dokončením. V tomto řízení by se transparentně pojmenovaly změny, k nimž má oproti původně odsouhlasené verzi dojít, sousedé by proti těmto změnám vznesli své námitky a stavební úřad by vyhodnotil, zda jde o námitky oprávněné, jež brání realizaci záměru v upravené podobě, nebo zda je namístě námitky zamítnout a změnu stavby před dokončením povolit. Taková situace by byla přehledná a práva všech stran by byla respektována. Místo toho se stěžovatel pokusil o tah, který stavební zákon nezná a který nadto vytvořil nepřehlednou situaci. Namísto části původně povoleného souboru staveb měly být povoleny na stejném místě stavby nové, jejichž odlišnost od staveb původních by bylo možno zjistit jen důkladným porovnáním původní a nové projektové dokumentace. Nadto měly být povoleny ve třech různých řízeních (přičemž jen oplocení samotné bylo rozděleno do dvou samostatných řízení), ačkoliv šlo o pouhé rozdělení původního záměru. Popsaný postup jeví jasné rysy účelovosti. Jak Nejvyšší správní soud vyložil výše, stavební zákon upravuje odstoupení od záměru a jeho následky jednoznačně jen pro záměr jako celek, a naopak nabízel stěžovateli řízení, jímž mohl dosáhnout sledovaného výsledku, a to právem předvídaným postupem, tedy změnou stavby před dokončením ve spojeném řízení podle § 118 odst. 2 stavebního zákona.

Za takové situace se nelze úspěšně dovolávat ústavního pravidla, že co zákon nezakazuje, je dovoleno. Jak uvedl tzv. konfliktní senát ve svém usnesení ze dne 21. května 2008, č. j. [Konf 31/2007-82](#), č. 1675/2008 Sb. NSS, „Pro vztahy navazované v oblasti soukromého práva je typické, že strany si mohou svobodně smluvit to, co uznají za vhodné; je přitom na nich, zda využijí rejstříku pojmenovaných smluv, které jim nabízí zákon, aiv případě, že uzavřou pojmenovanou smlouvu, mohou její obsah v převážné míře sami ovlivnit vlastními ujednáními, upravujícími jejich práva a povinnosti odlišně od zákona. Veřejnoprávní vztah je naopak charakteristický tím, že jeho podstatný obsah je předepsán zákonem, případně stanoven individuálním správním aktem, aniž by se od něj strany mohly odchýlit.“ Tuto úvahu můžeme obdobně vztáhnout též na dodatečné změny obsahu uzavřeného veřejnoprávního závazku. Přípustné sice jsou, avšak striktně jen za takových okolností a prostřednictvím těch právních nástrojů, které zákon výslovně předvídá. I podle § 170 správního řádu se ustanovení občanského zákoníku (včetně základní zásady vymezené v § 1 odst. 2 občanského zákoníku, reflektující obecný ústavní princip demokratického právního státu, jehož se dovolává stěžovatel) použijí (toliko) přiměřeně a jen pokud to nevylučuje povaha a účel veřejnoprávních smluv, a výslovně je vyloučeno použití ustanovení o neplatnosti právních jednání a relativní neúčinnosti a o odstoupení od smlouvy. I z citovaného ustanovení je tedy zřejmé, že režim změny obsahu veřejnoprávní smlouvy, výpověď a zrušení veřejnoprávní smlouvy je kogentně regulován a právní

úřad nemá za dané situace jinou možnost, než řízení o dodatečném **povolení stavby zastavit a pokračovat v řízení o odstranění stavby, jak o to usiluje obec Luštěnice.**

Jestliže stavební úřad i přes výše uvedené bude pokračovat v řízení o dodatečném povolení stavby, je toto řízení vedeno protizákonně, je nicotné. Z této skutečnosti pak vyplývají následující souvislosti:

- Veškerá dosavadní rozhodnutí vydaná v tomto řízení jsou stížena zásadní procesní vadou a jsou tudíž nulitní.
- Z takových rozhodnutí nemohou účastníkům řízení vzniknout žádná práva a ani povinnosti.
- Vzhledem ke skutečnosti, že stavebnímu úřadu bude nejpozději po přečtení tohoto podání známo (i když správně by judikatorní závěry měl aplikovat z úřední povinnosti sám), že dalšímu vedení tohoto řízení brání překážka věci rozhodnuté, a tedy že event.vydání dodatečného povolení stavby bude nicotné, je nutno zdůraznit, že v takovém případě by mohla být naplněna ze strany rozhodujících osob skutková podstata zločinu zneužití pravomoci úřední osoby, ne toliko z nedbalosti, ale přímo úmyslně.

Obec Luštěnice se proto necítí být vázána 15 denní lhůtou stanovenou k podání námitek jako lhůtou konečnou a vyhrazuje si právo kdykoli do budoucna činit jakékoli podání.

2) Právo podávat námítky i po uplynutí 15 denní lhůty od doručení výzvy

V přípisu nazvaném „oznámení o zahájení řízení a pozvání k ústnímu jednání“ je stanovena lhůta pro podání námitek jako 15 dní od doručení tohoto přípisu, resp. od jeho doručení na úřední desce. V následném poučení stavební úřad uvádí, že účastníci mohou námítky uplatnit nejpozději při ústním jednání. K později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. Ve výrokové části oznámení pak zcela absentuje jakákoli zmínka o ústním jednání. Poučení žádným způsobem nenavazuje na výrokovou část, je logicky rozporné a tudíž zmatečné. Chyby v poučení o následcích zmeškání lhůty k podání námitek tak mají v souladu s konstantní judikaturou⁴ za následek absenci následku marného

úprava nedává prostor pro jiné způsoby změny obsahu či zániku veřejnoprávní smlouvy, ať už zcela nebo zčásti, než které výslovně umožňuje.

Zbývá tak jen připomenout, že podle § 48 odst. 2 správního řádu lze totéž právo přiznat nebo uložit tutéž povinnost z téhož důvodu téže osobě pouze jednou. Byla tedy správná i úvaha žalovaného, že překážka věci pravomocně rozhodnuté bránila stavebnímu úřadu v tom, aby vydal územní rozhodnutí, jímž by se „umísťovala stavba (...) v místě, kde již bylo dříve pravomocně umístěna“ stavba „na základě platné veřejnoprávní smlouvy, jež nebyla ani změněna, ani nepozbyla svých účinků.“

Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem shrnuje, že veřejnoprávní smlouva o provedení stavby ve smyslu § 116 odst. 1 stavebního zákona nezakládá pouze oprávnění stavebníka stavět, nýbrž v souladu s principem právní jistoty a principem materiální právní moci i legitimní očekávání pro dotčené vlastníky sousedních pozemků a staveb, pokud jde o poměry v území v místě stavby. Postupem, kdy ve fázi realizace stavby či souboru staveb podle veřejnoprávní smlouvy stavebník stavebnímu úřadu podle § 116 odst. 6 stavebního zákona sdělí, že upouští od provedení části stavby podle veřejnoprávní smlouvy, a požádá o vydání rozhodnutí o umístění jiné stavby podle § 86 stavebního zákona, jež však materiálně představuje změnu provedení stavby či souboru staveb, nelze docílit změny předmětu ani zániku účinků veřejnoprávní smlouvy. Pokud stavebník zvolí pro umístění a povolení své stavby režim veřejnoprávní smlouvy, pak dojde-li k závěru, že je namístě změna stavby, je povinen postupovat podle příslušných ustanovení stavebního zákona týkajících se změny veřejnoprávní smlouvy či změny stavby před jejím dokončením.

Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že krajský soud zhodnotil věc správně. Z výše popsaných důvodů vyhodnotil Nejvyšší správní soud kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Brně v souladu s § 110 odst. 1 větou druhou s. ř. s. jako nedůvodnou a zamítl ji.“

⁴ např. Krajský soud v Praze č.j. 46A 20/2014-88

uplynutí lhůty, jinak řečeno, v takovém případě je možno námitky podávat i po lhůtě stanovené výrokovou částí.

3) Rovné postavení účastníků v řízení

Žadatel podal žádost o dodatečné povolení stavby dne 26.března 2020, v mezidobí mu byla adresována výzva k doplnění podkladů (11.května 2020), usnesením byla lhůta prodloužena na žádost žadatele (10.6.2020), doplnění probíhalo až do 12.října 2020. Žadatel zakládal do spisu podklady déle, než půl roku za vydatné pomoci stavebního úřadu, který opakovaně žadateli vycházel vstříc a lhůtu mu prodlužoval. Ačkoli obec Luštěnice již ve své žádosti ze dne 23. dubna 2020 požadovala poskytnutí kopie dokumentace, nebyla ji tato stavebním úřadem poskytnuta. Naopak stavebním úřadem byla stanovena poměrně krátká 15 denní lhůta k podání námitek, což předpokládá seznámení se s projektovou dokumentací. Obec Luštěnice žádostí ze dne 4. listopadu 2020 požádala o poskytnutí kopie upravené stavební dokumentace a prodloužení lhůty k podání námitek na 90 dnů. Stavební úřad do konce 15 denní lhůty (tj. k datu 5. prosince 2020) k podání námitek o jejím prodloužení nerozhodl ani kladně ani záporně, zatímco žadateli k jeho žádosti o prodloužení lhůty k doložení podkladů kladně rozhodl do jednoho týdne. Problémem je, že již pouhá nečinnost stavebního úřadu krátí obec Luštěnice na jeho procesních právech, protože se nachází ve lhůtě, kdy musí činit úkony. Proto Tento nepoměr mezi přístupem stavebního úřadu k žadateli a obci Luštěnice zakládá nepoměr v procesních právech účastníků. Během krátké 15 denní lhůty musela obec Luštěnice pořídit kopii stavební dokumentace (viz dále), prostudovat ji a z preventivních důvodů i v této lhůtě podat námitky. Projekt statku Luštěnice je poměrně složitá věc, jejíž realizace/nerealizace může zcela zásadním způsobem ovlivnit život v centru obce. A jedná-li se o složitou věc, měl by na tuto skutečnost adekvátním způsobem reagovat i stavební úřad.⁵ Lze konstatovat, že postupem stavebního úřadu byla obec Luštěnice zkrácená na svých procesních právech zjevně v její neprospěch odlišným přístupem stavebního úřadu k účastníkům správního řízení.⁶

4) Neposkytnutí projektové dokumentace

Jak již bylo uvedeno výše do dnešního dne obec Luštěnice nemá k dispozici kompletní stavební dokumentaci. V rámci lhůty k podání námitek nadto omezené přijatými opatřeními vlády z důvodu pandemie COVID a s tím souvisejícím omezením úředních hodin na úřadě (jen dva půl dne za týden), bylo účastníkovi na jeho žádost umožněno nahlížení do spisu s možností pořídit si kopie dokumentace avšak bez bočních pohledů. Technicky mají některé podkladové listy délku 2m, při pořizování fotokopii mobilním telefonem dojde ke kompresi rozlišení snímku do té podoby, že po zvětšení jsou čitelné jen s obtížemi. Navíc se jedná o výkresy, které právě obsahují detaily technického řešení, jež se mají posuzovat, zda-li odpovídají platným právním předpisům. Po celou dobu žádá obec Luštěnice o poskytnutí kopie kompletní dokumentace stavebním úřadem, do konce lhůty k podání námitek jí to však stavební úřad z neznámých důvodů neposkytl, naopak opakovaně byl ze strany obce Luštěnice ujišťován, že na tomto svém požadavku trvá a je ochotna a připravena hradit s tím spojené náklady. Je pravdou, že obec Luštěnice 3 dny před koncem 15 denní lhůty získala část dokumentace v elektronické podobě od stavebního úřadu, kterou mu zaslal žadatel, avšak zase se jednalo o torzo

⁵ Např. Městský soud v Praze č.j. 8A 135/2013-38

⁶ § 7 správního řádu zní:

(1) *Dotčené osoby mají při uplatňování svých procesních práv rovné postavení. Správní orgán postupuje vůči dotčeným osobám nestranně a vyžaduje od všech dotčených osob plnění jejich procesních povinností rovnou měrou.*

(2) *Tam, kde by rovnost dotčených osob mohla být ohrožena, správní orgán učiní opatření potřebná k jejímu zajištění.*

neobsahující např. plány vnitřních rozvodů plynu, elektřiny a dalších sítí. Namísto toho, aby si stavební úřad sám rozhodl o tom, zda-li projektovou dokumentaci poskytne a v jakém rozsahu a postupoval podle již notoricky známého judikátu řešící tuto problematiku⁷, tedy o balancování práv na spravedlivý proces a ochranou vlastnického práva žadatele, rezignoval na své rozhodnutí a spokojil se s tím, co mu milostivě poskytl a dovolil žadatel.

5) Nepřezkoumatelnost stanovisek dotčených orgánů

Žadatel si v průběhu léta a podzimu opatroval stanoviska tzv. dotčených orgánů. Obec Luštěnice je přesvědčena o tom, že některá z nich jsou pro svoji nesrozumitelnost nepřezkoumatelná, popř. vůbec neobsahují odůvodnění, což ve svém důsledku nepřezkoumatelnost stejně způsobuje. Tak např. se jedná o závazné stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru stavebního a rozvoje města ze dne 9.7.2020, ve kterém je posuzován změněný záměr statku Luštěnice s politikou územního rozvoje a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Toto závazné stanovisko obsahuje popisnou část, podklady, právní regulaci, uvádí, co se bude posuzovat, avšak kromě obecných formulací jako „...na základě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s ZÚR SK, orgán územního plánování dospěl k závěru, že záměr není v rozporu s relevantními krajskými prioritami..... ..na základě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování orgán územního plánování dospěl k závěru, že ... není v rozporu..“

Stanovisko dotčeného orgánu tak nenabízí ani jednu myšlenku, úvahu, či logický postup, který by správní úřad vzal do úvahy při svém rozhodování, či posuzování, jaké konkrétní okolnosti poměřoval se ZUR, cíli a úkoly územního plánování. Naopak, obec Luštěnice je hluboce přesvědčena, že záměr změny projektu statku Luštěnice je v příkrém rozporu se ZUR SK, konkrétně pak s čl. 1 stanovení priorit územního plánování odst. 1 kde se hovoří o „vyváženém rozvoji Středočeského kraje, založeného na zajištění příznivého životního prostředí.... a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. V odst. 7 písm. a) se pak hovoří o posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel....“.

Cíle a úkoly územního plánování rovněž stanoví potřebu udržitelného rozvoje prostředí, vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost společenství obyvatel apod. To vše jsou kritéria, která měla být při rozhodování dotčeného orgánu vzata v potaz a pokud by se tak skutečně stalo, musel by dotčený orgán vydat zamítavé stanovisko.

Dlouhodobá snaha obce Luštěnice je účinně se bránit vzniku sociálně patologických jevů na svém území. Za tímto účelem obec Luštěnice velice citlivě privatizovala a privatizuje svůj bytový fond zděděný po sovětské armádě, v minulosti přijala stavební úzavěru, která si kladla za cíl zamezit vzniku ubytoven. Přivítala proto revitalizaci statku Luštěnice jako školící středisko s kapacitou 46 lidí, která se jí pod příslibem investora, že se bude jednat pouze o ubytování pro školené s krátkodobým trváním kurzu, zdála pro centrum obce únosná. O to větší rozčarování bylo, když zjistila, **že zcela v rozporu s dohodami, ale i povoleními se realizuje v centru obce ubytovna pro 180 lidí.** Z navrhovaného projektu lze usuzovat, že dispoziční řešení bytů s jedním pokojem v naprosté většině případů do velikosti 15m², se nebude jednat o klasické byty k dlouhodobému užívání, jež by zaručily nějakou sociální stabilitu. Naopak záměr má zcela jasnou potenci vyvolat vznik sociopatologických jevů (alkoholismus, drogy, drobná kriminalita) přímo v centru obce, kde se v bezprostřední blízkosti statku Luštěnice nachází základní a mateřská škola. Navrhovaná změna projektu statku Luštěnice není nic jiného než ubytovnou, jejichž výstavbu zapovídá platná stavební uzávěra obce Luštěnice. Tato hypotéza není nereálná, když konkrétní zkušenosti z regionu Mladé Boleslavi, Vrchlabí, či Plzně, jsou ve veřejných sdělovacích prostředcích prezentovány v pravidelných intervalech.

⁷ Rozsudek NSS č.j. 2As 256/2017-48

Rovněž další stanovisko dotčeného orgánu – Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru životního prostředí ze dne 11.6.2020, je nesrozumitelné – nepřezkoumatelné rovněž pro nedostatek důvodů jeho odůvodnění. Stejně jako v předešlém případě se objevují stejné obecné fráze, avšak konkrétní úvahy, které správní orgán vedly při vydání povolení, chybí. Navíc se orgán dovolává svého předešlého stanoviska ke změně stavby před dokončením, když 11.6.2020 vydal stanovisko k dodatečnému stavebnímu povolení, když dokumentace k dodatečnému stavebnímu povolení je datována 3/2020. Je s podivem, že příslušný odbor stihl vypracovat stanovisko do 3 dnů po obdržení žádosti, nastudovat novou podkladovou dokumentaci, tuto srovnat s dokumentací ke změně stavby před dokončením a prohlásit, že původní stanovisko k dokumentaci pro změnu stavby před dokončením je platné pro dodatečné stavební povolení.

Obec Luštěnice dále namítá, že podkladová dokumentace pro dodatečné povolení změn statku Luštěnice, která mu byla předložena k nahlédnutí je jiná, než podkladová dokumentace předložená dotčeným orgánům, na základě které byla následně dotčenými orgány vydána jejich stanoviska.

6) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování, územně plánovací dokumentací a územním opatřením o stavební uzávěře

Argumentace obce uvedená pod námitkou č.5 v části, kde se dotýká cílů a úkolů územního plánování a územně plánovací dokumentace, je platná i pro námitku v tomto bodě. Navíc obec Luštěnice k tomu uvádí, že závazné stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru stavebního a rozvoje města ze dne 9.7.2020, ve kterém je posuzován změněný záměr statku Luštěnice s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, zcela opomíjí tu skutečnost, že obec Luštěnice vydala opatřením obecné povahy stavební uzávěru na ubytovací zařízení na území obce Luštěnice, a to dnem 7.12.2017 (dále jen „stavební uzávěra“). Obec Luštěnice trvá na svém stanovisku, že stavební odbor měl zejména své vyjádření směřovat k porovnání obsahu znění stavební uzávěry a změn v projektu statku Luštěnice. V tomto stanovisku naopak není o stavební uzávěře ani jedna zmínka, byť je to zásadní územně plánovací podklad, ke kterému měl být porovnán s projektovou dokumentací dodatečného stavebního povolení. V tomto smyslu se jedná o další důvod nepřezkoumatelnosti tohoto stanoviska s tím, že tak dokumentace k dodatečnému stavebnímu povolení není ve stavu, o němž by stavební úřad mohl rozhodovat v souladu s platným právem (kromě dalších, v předešlých bodech zmíněných překážek pro rozhodnutí).

V článku II. Stavební uzávěry je rozsah uveden takto: „Stavební uzávěrou se zakazuje stavební činnost (stavba, změna dokončené stavby, změna v užívání stavby, změna stavby před jejím dokončením, dodatečné povolení, stavební úpravy a přístavby za účelem rozšíření kapacity stávajících staveb) směřujících ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v §2 odst. c vyhlášky č. 501/2006Sb.:

stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií:

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty,

kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Bytový dům pak stejná vyhláška definuje jako bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Z dokumentace přiložené k žádosti o dodatečné stavební povolení však vyplývá, že dispozice jednotlivých „bytů“ byla volena tak, aby co nejvíce navýšila kapacitu ubytovaných osob, dále dispozice jednotlivých bytů nesplňuje zákonné požadavky na definici bytové jednotky (v detailech viz dále), malometrážní charakter bytů pak vzhledem k jejich dispozici a rozměrům – řešení bytu v podstatě o jedné malé místnosti (mezi 13-15m²) a příslušenstvím, vylučuje požadavky na trvalé bydlení. Změna projektu statku Luštěnice na bytový dům tak neodpovídá dikci vyhlášky, která požaduje, aby více než polovina podlahové plochy odpovídala požadavkům na trvalé bydlení s tím, že takto bude užívána i do budoucna. Jedná se o příliš velkou koncentrací lidí na malém prostoru, než aby to mohl být bytový dům. Ostatně, v původním projektu část „C“ byla charakterizována plochami skladovými a manipulačními.

Jestliže se žadatel dále zaštiťuje tím, že změna projektu splňuje standardy ŠKODA AUTO pro ubytování, pak ŠKODĚ AUTO není nic známo o tom, že by se na tomto projektu podílela, či se žadatelem spolupracovala. Paradoxní na této situaci je, že žadatel prakticky odůvodňuje výstavbu bytového domu splněním standardu pro ubytování. Již jen tento rozpor naznačuje, že ve **skutečnosti není záměrem žadatele vybudovat bytový dům, ale prostou ubytovnu**. Toto je však v příkrém rozporu s platnou stavební uzávěrou obce Luštěnice a tuto skutečnost nevzal ani jeden z dotčených orgánů do úvahy při svém rozhodování a v dosavadním průběhu řízení o dodatečném povolení stavby, tak nečinil ani orgán rozhodující o žádosti. Bez ohledu na výše uvedené, již jen tato skutečnost by měla zabránit, aby žadatel byl se svoji žádostí úspěšný.

Obec Luštěnice tvá na svém stanovisku, že změna projektu statku Luštěnice, byť jen v části „C“ nazvaná bytový dům, ve skutečnosti bytovým domem není, když se ve své ryzí podstatě jedná o ubytovnu, což je v rozporu územně plánovací dokumentací.

Obec Luštěnice, jako účastník předchozího řízení svůj souhlas podmínila pouze realizací školícího střediska s ubytovací kapacitou 46 ubytovacích míst. Na základě změny by měl vzniknout Objekt „A“ – školící zařízení a Objekt „B“ - ubytovna nazvaná „bytový dům“ o kapacitě 26 BJ a 4 ateliérů, tj. ubytování pro cca. 180 lidí. **Dalšímu řízení tedy zcela zásadně brání absence souhlasu jak obce Luštěnice, tak i dalších subjektů souhlasů z předchozího řízení.**

7) Další rozpor s procesními předpisy

Řízení o dodatečném stavebním povolení musí být vedeno v rozsahu územního řízení, nikoli řízení stavebního. Dále chybí posouzení vlivu na životní prostředí resp. posouzení stavebního úřadu, zda ho změněný projekt nevyžaduje, z těchto i dalších důvodů pak vyplývá, že je chybně definovaný rozsah účastníků řízení a jejich nepřibráním do řízení jsou krácena jejich práva.

8) Neúřední osoby v procesu řízení dle stavebního zákona

Obec Luštěnice dále namítá, že jak řízení, tak i jednotlivá rozhodnutí v něm jsou vydávána osobou, která nemá odbornou způsobilost osoby oprávněné taková řízení vést a vydávat autoritativní rozhodnutí. Zejména absentuje autorizace dle zákona 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a právní vzdělání.

9) Rozpor s obecnými požadavky na výstavbu nebo veřejným zájmem

Předložená projektová dokumentace je v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, např. s prováděcími vyhláškami č. 268/2009Sb. ze dne 12. srpna 2009 o technických požadavcích na stavby a vyhláškou 398/2009 Sb. ze dne 5. listopadu 2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, zejména v těchto bodech:

Bytové jednotky nesplňují požadavky:

- minimální plochy jedné obytné místnosti dle § 3 písm. i) min. výměru 16 m², nesplňuje mnoho místností označených jako pokoj
- není splněn požadavek -záchod nesmí být přístupný z obytné nebo pobytové místností v bytě dle § 10 odst. 6 vyhlášky
- z podkladové projektové dokumentace nelze zjistit výšky místností ani výšky místností v 1. NP nad terénem
- není splněn požadavek dle ustanovení § 11 odst. 5
- ubytovací prostory nesplňují zejména požadavky § 43 a § 45 vyhlášky
- chybí návrh likvidace srážkových vod na pozemku
- chybí požárně bezpečnostní řešení
- chybí nezbytné výpočty
- chybí stavebně konstrukční část včetně ověření

Předložená projektová dokumentace k dodatečnému stavebnímu povolení není úplná a není možno s k ní vyjádřit přesněji.

10) Závěr

Z výše uvedených námitek vyplývá, že řízení, které vede stavební úřad k dodatečnému stavebnímu povolení změn na projektu statku Luštěnice, je zcela protizákonné a jako takové nemůže vyvolat žádné účinky vůči účastníkům řízení.

V případě neexistence překážky uvedených v předchozí větě, by i tak podklady doložené jak žadatelem, tak i dotčenými orgány, a samotný procesní postup stavebního úřadu, byly zatíženy tolika vadami, které vylučují vydání jakéhokoli řádného správního rozhodnutí, že je namístě, aby stavební úřad žádost bez dalšího zamítnul.

S pozdravem,

JUDr. Tomáš David, advokát v plné moci

Datovou schránkou