



Krajský úřad Mladá Boleslav

prostřednictvím:

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.:	56515/2021/SÚ/LuLk

Datovou schránkou

V Praze, dne 4. srpna 2021

Věc: Odvolání proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

1. Dne 21.7.2021 bylo vydáno:

**ROZHODNUTÍ
DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY**

Výroková část:

Magistrát města Mladá Boleslav Odbor stavební a rozvoje města, oddělení stavebního úřadu, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 16.3.2020 podala společnost

SMART QUALITY spol. s r.o., IČO 28521536, Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-

Vinohrady,

(dále jen "stavebník"), kterého zastupuje MB INŽENÝRING, spol. s r.o., Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady a na základě tohoto přezkoumání:

- **Vydává** podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, na stavbu:

d o d a t e č n é p o v o l e n í

stavební úpravy za účelem změny v užívání "statek Luštěnice"

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 51, 52/1, 52/4, parc. č. 43/1, 43/14, 43/28, 714/2, 730 v katastrálním území Luštěnice.

Druh a účel stavby:

- Víceúčelová stavba, která obsahuje část SO 01 „Objekt A“ – ubytovací zařízení, občanskou vybavenost - školící centrum a část SO 02 „Objekt C“ – Bytový dům.
- **SO 01 „Objekt A“** – Víceúčelová stavba, část ubytovací zařízení a část občanské vybavenosti - školící centrum, která bude obsahovat školící místnosti, sociální zázemí, sklady, spisovnou, stávající ubytovací jednotky pro účastníky školení a školitele, kuchyňky.
- **SO 02 „Objekt C“** – Bytový dům, který bude obsahovat 26 bytů, 4 nebytové prostory – ateliéry, včetně zázemí, technické místnosti s výlevkou a možností uskladnění kočárků a vozíků, skladu.
- **SO 03** – Technická infrastruktura a zpevněné plochy: odstavná a parkovací stání, připojení dešťové kanalizace, připojení vody, připojení splaškové kanalizace, připojení plynu a elektrické energie jednotlivých částí stavby, terénní úpravy.

Popis stavby/stavebních úprav:

Předmětné stavební úpravy „Objektu A“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: změna vnitřní dispozice a změna v umístění stavebních otvorů obsahuje posun zdí, změněno umístění okenních a dveřních otvorů, přesunutí sociálního zázemí školícího střediska, v 2. NP umístění dvou samostatných kuchyní, změnu umístění okenních a dveřních otvorů.

Předmětné stavební úpravy „Objektu C“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: stavební úpravy za účelem změny v užívání stavby pro skladování na bytový dům.

Stavba bytového domu bude obsahovat v 1. NP: 8 bytů, 2 nebytové prostory – ateliéry, 4 x zádveří, 4 x technickou místnost s výlevkou, 4 x chodba, 4 x schodiště; v 2. NP: 10 bytů, 2 nebytové prostory – ateliéry, 2 x sklad, 4 x chodba, 4 x schodiště; v obytném podkroví: 8 bytů, 4 x chodba, 4 x schodiště.

Stavba bude vytápěna pomocí kondenzačních plynových kotlů umístěných v 1. NP v technických místnostech.

Předmětné stavební úpravy „Objektu C“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: změna umístění technické infrastruktury.

- připojení dešťové kanalizace, připojení vody, připojení splaškové kanalizace, připojení plynu a elektrické energie jednotlivých částí stavby na pozemku st. p. 51, 52/1.

Stavební objekty, které tímto rozhodnutím nebyly měněny, jsou prováděny v souladu s veřejnoprávní smlouvou spis. zn. OŠRM/8842/2017STFO dne 27.4.2017.

Stavby jsou napojeny na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- Stanoví podmínky pro dokončení stavby:

1. Stavba bude dokončena podle projektové dokumentace, za kterou je odpovědný Ing. Petr Lorenz, CSc., ČKAIT: 0009143, ověřené v řízení o dodatečném povolení stavby, která bude zaslána stavebníkovi a příslušnému obecnímu úřadu po právní moci tohoto rozhodnutí. Případné odchylky nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení prací směřujících k dokončení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby k provedení kontrolní prohlídky stavby:

- Závěrečná kontrolní prohlídka na základě žádosti o kolaudační souhlas.

4. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska, které vydal dotčený orgán:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mladé Boleslavi, závazné stanovisko pod č. j. KHSSC 15699/2020 ze dne 14.5.2020: S předloženou dokumentací pro vydání dodatečného povolení se souhlasí za splnění podmínek stanovených v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů: 1. Pro vydání kladného závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu bude předloženo místopřísežné prohlášení od dodavatele stavby, že pro rozvody pitné a teplé vody použil pouze materiály vyhovující požadavkům ustanovení § 5 odst. 1 až 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody 2. Pro vydání kladného závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu bude doloženo měření hluku z dopravy na komunikaci Boleslavská v denní i noční době v chráněném vnitřním prostoru stavby v obytné místnosti č. 161 bytového domu C v souladu s požadavky § 30 zákona a § 11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády“).
- Magistrát města Mladá Boleslav odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování č. j. 96766/2020/ÚP/ToKu ze dne 9.7.2020: Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně

plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, záměr v rozsahu jím vyvolané změny, pro kterou se podle § 96b odst. 1 stavebního zákona vydává závazné stanovisko orgánu územní plánování, je přípustný: 1. Záměr bude umístěn a proveden podle podkladu připojeného k žádosti o vydání závazného stanoviska, jehož části (situační výkres, pohledy) byly orgánem územního plánování jako dotčeným orgánem ověřeny, další podmínky pro uskutečnění záměru se nestanovují.

5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a to stavebním podnikatelem, kterým je společnost Draspol – stavební podnik, s.r.o., Ptácká 127, 293 01 Mladá Boleslav.
6. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem na základě závěrečné kontrolní prohlídky dokončené stavby.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

SMART QUALITY spol. s r.o., Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady Svatopluk Čech, nar. 6.8.1967,
Kouřimská 2242/21, 130 00 Praha 3-Vinohrady

(dále jen „**rozhodnutí DPS**“)

2. Dne 23. 7. 2021 bylo rozhodnutí DPS doručeno právnímu zástupci účastníka správního řízení, Obce Luštěnice (dále jen „**účastník řízení**“).
3. Účastník řízení ve lhůtě podává proti rozhodnutí DPS v celé jeho šíři a proti všem jeho výrokům následující odvolání.
4. K provedení výstavby původního projektu statku Luštěnice byla uzavřena a stále je platná a účinná veřejnoprávní smlouva ze dne 23.5.2017 sp.zn. OStRM/8842/2017 (dále jen „**VPS**“). VPS nahrazuje jak územní, tak i stavební rozhodnutí.
5. Účastník řízení - obec Luštěnice vydala opatřením obecné povahy stavební uzávěru na ubytovací zařízení na území obce Luštěnice, a to dnem 7.12.2017. 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 čl. 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.

(dále jen „**stavební uzávěra**“).

6. Účastník řízení si dovoluje konstatovat **časový harmonogram** dosavadního průběhu správního řízení:

- 2.3.2020 usnesení o zastavení řízení o vydání společného povolení ve věci stavební úpravy, přístavba a změny užívání „statek Luštěnice“ na pozemcích st. p. 51, 52/1, 52/4, parc. č. 43/1, 43/14, 43/28, 714/2, 730 v katastrálním území Luštěnice – důvodem je rozpor se stavební uzávěrou rady Obce Luštěnice
- 10.3.2020 kontrolní prohlídka
- 26.3.2020 oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby, žádost o **dodatečné povolení stavby – z důvodu rozporu s VPS**
- 12.5.2020 sdělení stavebního úřadu - podkladová dokumentace není úplná
- 25.5.2020 usnesení stavebního úřadu – o přerušení řízení o odstranění stavby
- 2.6.2020 žádost o prodloužení lhůty
- 10.6.2020 prodloužení lhůty k předložení dokumentace do 31.8.2020
- 24.8.2020 první doplnění dokumentace stavebníkem
- 12.10.2020 druhé doplnění dokumentace stavebníkem
- 22.10.2020 oznámení o zahájení řízení a pozvání k ústnímu jednání s výzvou k podání námitek do 15 dnů od doručení tohoto oznámení (ohledání na místě stavby se konalo 10.3.2020). Termín ústního jednání nebyl stanoven
- 4.11.2020 žádost o zaslání doplněné dokumentace, žádost o prodloužení lhůty pro podání námitek a stanovisek orgánů na 90 dnů
- 4.12.2020 podání námitek Obcí Luštěnice
- 12.1.2021 ohledání na místě stavby (**neoznámeno**)
- 21.1.2021 přerušení řízení – výzva k odstranění nedostatků
- 10.2.2021 rozhodnutí o částečném odmítnutí poskytnutí dokumentace
- 10.2.2021 rozhodnutí o prodloužení lhůty pro uplatnění námitek a sdělení stanovisek dotčených orgánů – **odložení z důvodu přerušení řízení**
- 22.3.2021 vyhovění žádosti o poskytnutí stavební dokumentace
- 29.4.2021 oznámení o pokračování v řízení a pozvání k veřejnému ústnímu jednání
- 29.4.2021 oznámení o ohledání stavby
- 10.6.2021 vznesení námítky podjatosti, založení prohlášení – prohlídka stavby

21.6.2021 vyjádření Obce Luštěnice

14.7.2021 rozhodnutí o námitkách – nevyloučení osob

23.7.2021 odvolání proti nevyloučení osob

23.7.2021 doručeno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby

7. Změny statku Luštěnice spočívaly v:

- **SO 01 „Objekt A“ – stavební úpravy, školící zařízení pro svářeče s ubytováním** (v rozhodnutí DSP pak: Víceúčelová stavba, část ubytovací zařízení a část občanské vybavenosti - školící centrum, která bude obsahovat školící místnosti, sociální zázemí, sklady, spisovnou, stávající ubytovací jednotky pro účastníky školení a školitele, kuchyňky).
- **SO 02 „Objekt C“ – přístavba, skladové prostory** (v rozhodnutí DSP: Bytový dům, který bude obsahovat 26 bytů, 4 nebytové prostory – ateliéry, včetně zázemí, technické místnosti s výlevkou a možností uskladnění kočárků a vozíků, skladu.)
- **SO 03 – venkovní úpravy** (v rozhodnutí DSP: Technická infrastruktura a zpevněné plochy: odstavná a parkovací stání, připojení dešťové kanalizace, připojení vody, připojení splaškové kanalizace, připojení plynu a elektrické energie jednotlivých částí stavby, terénní úpravy.)

Rozhodnutí DSP oproti VPS pak již neobsahuje:

- SO 04 drenážní vsaky, dešťová kanalizace, požární nádrž SO 05 vodovodní přípojka vč. areálového připojení
- SO 06 kanalizační přípojka vč. areálového připojení SO 07 plynovodní přípojka vč. areálového připojení
- vedení technického zařízení budovy (TZB) - NN (v rámci připojení NN budou položeny nové rozvody ve stávající trase pro stávající venkovní osvětlení.

8. Účastník řízení má několik argumentů, proč se domnívá, že rozhodnutí DPS nemůže v odvolacím řízení obstát. Lze je rozdělit na procesní vady a hmotněprávní námitky.

9. Účastník řízení se příkře ohrazuje proti tendenci stavebního úřadu prohlašovat, že „tzv. **část stavby je postavena v rozporu s VPS a část stavby je v souladu s VPS** (str. 2, 15 rozhodnutí DPS). Sám stavební úřad v protokolu ze dne 10.3.2020 uvádí, že v objektu A došlo ke změně schodiště, oken, dispozic dveří, změna je u školení svářečů, nové WC atd. Objekt C je zhodnocen jako kompletně v rozporu s VPS. VPS tedy neodpovídal jak objekt A, tak ani objekt C. Navíc, VPS stavbu upravuje jako celek a pokud jsou např. na jedné její části přítomny změny, pak se jedná o realizaci stavby v rozporu s povolením, a ne o částečný soulad. Stavební zákon takový institut nezná a vychází z principu nedělitelnosti řízení. Tento princip obsahuje např. rozsudek NSS 6As 182/2017 (viz poznámka pod čarou č. 2).

10. Stavební úřad dále na kontrolní prohlídce dne 10.3.2020 v souladu se svojí výzvou ze dne 3.3.2020 vyzval k předložení **stavebního deníku**, tento mu předložen do dnešního dne nebyl a účastník řízení ani nezaznamenal žádnou sankci, kterou by stavební úřad vůči stavebníkovi uplatnil. Účastník řízení je toho názoru, že zápisy ve stavebním deníku by mohly blíže objasnit

skutkovou situaci, kdy a za jakých podmínek došlo k odchýlení od závazných parametrů stavby stanovených VPS. V tomto směru má účastník řízení za to, že stavební úřad neúplně zjistil skutkový stav pro vydání rozhodnutí.

11. Dne 10.2.2021 stavební úřad rozhodl o prodloužení lhůty pro uplatnění námitek a sdělení stanovisek dotčených orgánů tak, že věc **odložil z důvodu přerušování řízení**. Poté, co dále v řízení pokračoval, o věci nevydal žádné rozhodnutí a ani se s tímto nevypořádal v rámci rozhodnutí DPS.
12. Stavební úřad rozhodl, že dne 27.5.2021 v 9.00 hod. měl stavebník umožnit prohlídku stavby. Tuto skutečnost zjistil účastník řízení na základě nahlížení do spisu dne 20.5.2021. Obci Luštěnice, stejně jako dalším účastníkům (mj. vlastníkům sousedních pozemků), toto usnesení nebylo doručováno. Vzhledem k tomu, že **ohledání stavby** je považováno za jeden z důkazních prostředků v probíhajícím řízení, má účastník zato, že je jeho přítomnost více než žádoucí z důvodu možnosti vidět stávající stavbu a následně se k ní a k tomuto důkazu vyjádřit. Totéž platí i pro ostatní neobeslané účastníky, kterým tímto postupem stavebního úřadu byla výrazně krácena jejich procesní práva. Skutečnost, že stavební úřad neoznámil účastníku řízení (či ostatním účastníkům řízení), že se daná prohlídka bude konat, považuje účastník řízení za postup v rozporu se zákonem (konkr. §51 odst. 2 správního řádu) a takto opatřený důkaz nebude vůbec možno považovat za důkaz získaný v souladu s právními předpisy (§51 odst. 1 správního řádu).
13. Údajně zjištěné „**nepodstatné odchylky**“ při ohledání stavby byly odstraněny v projektové dokumentaci těsně před ústním jednáním (str. 6 DSP). O jaké odchylky se jednalo, nebylo nikde uvedeno a je udivující, že stavebník podkladovou dokumentaci měnil těsně před ústním jednáním, což opět krátilo účastníka v jeho právech na řádném seznámení se s podklady za situace, kdy podání námitek bylo vymezeno stavebním úřadem ke skončení ústního jednání.
14. **Proti usnesení o nařízení ohledání stavby podal účastník dne 20. května 2021 odvolání** ke Krajskému úřadu z důvodu nepřizvání k provedení tohoto důkazu. Ačkoli o tomto odvolání nebylo do dnešního dne rozhodnuto, stavebnímu úřadu nezabránilo podané odvolání jak v ohledání stavby, falšování protokolu z tohoto ohledání, pořádání ústního jednání a následného rozhodnutí DPS. Protože ohledání stavby je v rámci tzv. dodatečného projednání povinné, má tato okolnost vliv na další zákonný průběh řízení. Jinak řečeno, nepočkáním na rozhodnutí o odvolání stavební úřad opět zatížil řízení hrubou procesní vadou.
15. Dne 14. června 2021 byl účastník přítomen ústního jednání na Magistrátu města Mladá Boleslav. Před tímto jednáním mu bylo umožněno pořídit si kopii Protokolu ze dne 27. května 2021 (ohledání stavby). Z tohoto protokolu zjistil, že předmětem bylo **ústní jednání spojené s ohledáním** na místě stavby, přičemž o ústním jednání v usnesení stavebního úřadu ze dne 27.5.2021 o nařízení ohledání stavby nebylo vůbec nic zmíněno. Ze **strany úředních osob se tak již jedná o manipulaci se stavebním řízením** a zneužití pravomoci úřední osoby. Pokud by bylo ústní jednání oznámeno, nebylo by nutné vyzoumat účastníky, protože však bylo nařízeno provedení důkazu, musel stavební úřad obeslat účastníky řízení.

16. Dne 30.6.2021 vydal stavební úřad rozhodnutí o tom, že Ing. Zdeňka Pejtová a Lucie Lhotská, DiS, nejsou osobami vyloučenými z řízení, a to na základě vznesení **námitek podjatosti** účastníkem řízení. Obě tato usnesení byla účastníkovi řízení doručena 14.7.2021. Proti oběma rozhodnutí podal účastník řízení v zákonné 15-denní lhůtě odvolání, konkrétně se tak stalo 23.7.2021, tedy zhruba v polovině odvolací lhůty. Téhož dne však bylo zároveň účastníkovi řízení doručeno rozhodnutí DPS. Stavební úřad tak nečekal ani uplynutí odvolací lhůty a vydal rozhodnutí osobami, které mohly být z řízení vyloučeny, neboť, dle názoru účastníka řízení, rozhodnutí o námitkách podjatosti byla zcela nepřezkoumatelná, co do jejich výroků a odůvodnění. Stavební úřad tím, že nepočkal na jejich vyřešení, založil v řízení procesní vadu.
17. Účastník řízení rovněž konstatuje, že **vypořádání vznesených námitek podjatosti došlo dvojím způsobem** – jak na ústním jednání dne 14.6.2021, pak i následně písemně, jak již bylo uvedeno. Je zajímavé, že stavební úřad toto vypořádání doručil účastníkovi řízení až 14.7.2021 a hned vzápětí poté vydal rozhodnutí DPS, aniž by vyčkal doběhnutí odvolací lhůty, resp. nabytí právní moci usnesení o vypořádání námitek podjatosti, a to vše, kdy mezi datem konání ústního jednání a doručením usnesení uplynulo 6 týdnů.
18. Ze spisu se rovněž podává, že stavebník opakovaně doplňoval svá podání o projektovou dokumentaci, tak i stanoviska dotčených orgánů statní správy. Tento proces započal 20.4.2020, nicméně poslední nedostatky byly odstraněny (stavebníkem dodána poslední závazná stanoviska až 7.4.2021). V průběhu této doby bylo řízení buď **opakovaně přerušováno**, nebo byly stavebníkovi poskytovány velkorysé lhůty k doplnění dokumentace, namísto toho, aby řízení zastavil z důvodu neodstranění vad žádosti. Navíc ustanovení §111 odst. 3 SZ, které tento postup upravuje, nepřipouští opakované použití institutu přerušování řízení do odstranění vad žádosti, protože by tím stavební úřad zcela rezignoval na kontrolu úplnosti a bezvadnosti projektové dokumentace dle §111 odst. 1 písm. b) SZ. V tomto řízení stavební úřad se vydal metodou „pokusu a omylu“, když z podaných námitek zjišťoval, co chybí, a co je potřeba v projektové dokumentaci upravit tak, aby byla úplná a následně řízení za účelem odstranění vad přerušoval. Má-li být správně řízení vedeno zásadou zákonnosti, pak postup stavebního úřadu celé řízení znepřehlednil, když účastníky nutil opakovaně podávat námítky. Pokud stavební úřad po přerušování řízení zjistil, že nemá veškeré podklady nezbytné pro jeho rozhodnutí, měl řízení v souladu se zákonem zastavit. Tímto postupem contra legem stavební úřad v řízení založil zásadní procesní vady.
19. Jak již bylo uvedeno výše, stavebník měl na odstranění nedostatku vad své žádosti prakticky celý rok. Namísto toho, účastníkovi řízení nebyla nejprve poskytnuta kompletní dokumentace a nebylo mu ani vyhověno co do prodloužení lhůty pro podání námitek. **Námítky byly účastníkem řízení podávány opakovaně za situace, kdy neměl k dispozici dokumentaci buď vůbec, nebo nebyla poskytnuta kompletní.** a doplnění podkladů stavebníkem po lhůtě (viz oznámení z 22.10.2020, oznámení z 29.4.2021).
20. V oznámení ze dne 22.10.2020 stavební úřad určil **lhůtu pro podávání námitek** na 15 dnů, v oznámení ze dne 29.4.2021 byla lhůta pro podání námitek ohraničena dnem konání ústního jednání 14.6.2021, toto oznámení bylo doručeno účastníkovi 4.5.2021. Tedy i v tomto případě měl účastník na podání námitek cca 30 dní. Stavební úřad byl při stanovení lhůty k podání

námitek toliko vázán dolní hranicí této lhůty v době trvání 10 dnů. Judikatura Nejvyššího správního soudu např. 8A 135/2013 NSS 8791/2013 již obecně stanovuje, že jedná-li se o složitou věc (stavebníkovi trvalo rok, než dodal podkladovou dokumentaci), má být stanovena taková lhůta, která umožní účastníkům se řádně s podklady seznámit a případně se k nim vyjádřit. Pokud by lhůty byly stanoveny jako krátké, byli by účastníci kráceni na svých právech. Ke krácení práv účastníka v tomto řízení došlo, když byl nucen podat námitky ve lhůtě 15 dnů v době, kdy vlastně stavební úřad ještě neměl ani všechny podklady pro své rozhodnutí, neboť v řízení bylo pokračováno až od 24.4.2021. Účastník řízení namítá, že byl procesně zkrácen na svých právech, když byl přinucen stavebním úřadem se vyjádřit k nekompletní dokumentaci pod časovým stresem.

21. Řízení nebylo zahájeno a nebylo vedeno **autorizovanými osobami**, jak předpokládá zákon. Z odůvodnění se toliko podává, že úřední autorizace osob byla udělena až v teprve v průběhu řízení, když stavební úřad na začátku vedl řízení p. Lhotskou, kterou měla dozorovat Ing. Pejtová. Zákon však takový postup nezná a vyžaduje, aby úřední osoba vedoucí řízení byla oprávněnou osobou ve smyslu právních předpisů od samého počátku.

22. Pod bodem 5 a 6 účastníkem vznesených námitek bylo účastníkem argumentováno, že tzv. stanoviska dotčených orgánů jsou **nepřezkoumatelná**, a že stavba představuje **rozpor s cíli a úkoly územního plánování, územně plánovací dokumentací a územním opatřením o stavební uzávěře**¹. Na tomto účastník setrvává i nadále, neboť ani po doplnění

¹ Námitka č. 1: **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 uzávěru, 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 nerealná, když konkrétní zkušenosti z regionu Mladé Boleslavi, Vrchlabí, či Plzně, jsou ve veřejných sdělovacích prostředcích prezentovány v pravidelných intervalech.

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.

Námítka č. 2: 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, který 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),

stanovisek dotčených orgánů v roce 2021, nedošlo k odstranění vad – zejména jejich nepřezkoumatelnosti. Bohužel tento stav se pak promítá i do rozhodnutí DPS, když stavební úřad takto nepřezkoumatelná stanoviska dotčených orgánů převzal do svého odůvodnění. Stavebnímu úřadu nic nebránilo v tom, aby dle Metodiky Ministerstva pro místní rozvoj – stanoviska odboru stavebního řádu MMR k přezkumu závazných stanovisek v režimu stavebního zákona, inicioval **přezkumné řízení** stanovisek dotčených orgánů. **Ostatně, tento postup může uplatnit i odvolací orgán a účastník řízení ho tímto žádá, aby tak bez prodlení učinil.**

23. V rozhodnutí DPS stavební úřad dále tvrdí, že ověřil **účinky budoucího užívání stavby**, což měl učinit v souladu s § 111 odst. 2 SZ. Z rozhodnutí DPS však žádným způsobem nelze vyčíst, jaké úvahy, postupy, či fakta pro tento svůj závěr použil. Tímto postupem taktéž založil nepřezkoumatelnost rozhodnutí.
24. Platná a účinná VPS nahradila jak územní, tak i stavební rozhodnutí. Stavební úřad měl tedy v rámci dodatečného povolení (pokud bychom připustili, že tak postupovat lze) stavby postupovat tak, že měl trvat na splnění podmínek pro vydání **územního a stavebního rozhodnutí**. Rozhodnutí DPS, stejně tak jako předcházející řízení **neobsahuje nikde souhlasy účastníků** (protože je účastníci nedali) s realizací změn statku Luštěnice, což je naprosto nezbytná podmínka pro vydání jakéhokoli rozhodnutí. Už jen z tohoto důvodu neměl stavební úřad rozhodnutí DPS vůbec vydávat.
25. Je proto zajímavé, že v usnesení stavebního úřadu ze dne 2.3.2020 stavební úřad shledává, že **fakticky realizovaná stavba je v rozporu se stavební uzávěrou**. Ačkoli se později fakticky na stavbě nic nezměnilo, následně stavební úřad v rozhodnutí DPS již tento rozpor neshledává, zároveň však žádným způsobem neodůvodňuje svůj názorový obrát. Podle názoru účastníka řízení se stavební úřad vůbec nevypořádal s jeho námitkou, že stavba je v rozporu se stavební uzávěrou, ačkoli si tuto otázku měl

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 zaštituje 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 zámlěnem žadatele vybudovat bytový dům, ale prostou ubytovnu**. Toto je však v příkrém rozporu s platnou stavební uzávěrou obce Luštěnice a tuto skutečnost neval 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.**

vyhodnotit. A pokud nebyl stavební úřad dostatečně odborně vybaven, mohl učinit kvalifikovaný dotaz na dotčený orgán.

26. Pro posouzení druhu navržené stavby v územním řízení **je rozhodující skutečný charakter stavby a nikoli její označení v projektové dokumentaci**, či v dalších dokumentech pro umístění stavby (viz např. Nejvyšší správní soud 8As 33/2012, sbírka NSS 2815/2013). Jinak řečeno, tato námitka účastníka řízení měla být posouzena tak, že stavební úřad vyjde z projektové dokumentace a odborně ji posoudí, k čemu má sloužit. Vzhledem k charakteru dokumentace (výměra místností, stavebně-technické provedení), musí být stavebnímu úřadu jasné, že stavba nebude sloužit pro dlouhodobé bydlení, ale bude sloužit jako ubytovna.
27. V případě realizace statku Luštěnice došlo ke stavbě úplně jiné stavby, než pro kterou byla schválena veřejnoprávní smlouva. V daném případě stále existuje platná a účinná VPS se svými závaznými podmínkami, které nebyly do dnešního dne nikým ani zrušeny a ani změněny. **Platnou a účinnou VPS lze měnit dvěma způsoby.** 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.
28. 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 NSS², které pro svoji závažnost uvádí v jeho

² 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 účinnosti (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 pozbytí účinnosti celé veřejnoprávní smlouvy, a to výsledkem 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 namísto 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 kognitně regulován a právní 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 „umisťovala stavba (...) v místě, kde již bylo dříve pravomocně umístěna“ stavba „na základě platné veřejnoprávní smlouvy, jež nebyla ani změněna, ani nepozbyla svých účinků.“

podstatné části. Stavební 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. Odůvodnění rozhodnutí DPS, že daný judikát se dotýká toliko změny předmětu a účinků VPS, je nutno hodnotit buď jako snahu vyhnout se aplikaci daného judikátu na skutkově prakticky totožný případ (a tedy nutnosti vést řízení ke zcela jinému, nechtěnému závěru), nebo jako jeho absolutní nepochopení.**

29. Stavební úřad zcela pomíjí tu skutečnost, že titulem pro stavbu je platná a účinná VPS. Změny veřejnoprávní smlouvy pak upravuje § 116 odst. 6 SZ. V daném případě stavební úřad vůbec neměl umožnit řízení o tzv. dodatečném povolení stavby, protože zákon takový postup neumožňuje. Pokud by byl tento postup připuštěn, dodatečné povolení stavby by ex post měnilo VPS, což by zasahovalo do práv účastníků, což je nepřipustné. **Stávající řízení, stejně jako rozhodnutí DPS je tedy absolutně nulitní** pro svůj rozpor se zákonem. Tyto závěry ostatně vyplývají z již citované judikatury, o které se tak s despektem vyjádřil stavební úřad.
30. Jak uvedl tzv. konfliktní senát ve svém usnesení ze dne 21. května 2008, č. j. Konf 31/2007 - 82, č. 1675/2008 Sb. NSS: „*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 nevyklučuje 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 úprava nedává prostor pro jiné způsoby změny obsahu či zániku veřejnoprávní smlouvy, ať už zcela nebo zčásti, než které výslovně umožňuje.**
31. Nejvyšší správní soud sp.zn. 7As 182/2017 shrnuje, že veřejnoprávní smlouva o provedení stavby ve smyslu § 116 odst. 1 stavebního zákona nezakládá

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 namísto 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.“

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.**

32. Podle § 48 odst. 2 správního řádu lze totéž právo přiznat nebo uložit tutéž povinnost z téhož důvodu téže osobě pouze jednou. **Překážka věci pravomocně rozhodnuté** bránila stavebnímu úřadu v tom, aby vydal rozhodnutí DPS, jímž by se realizovaly „stavební úpravy za účelem změny v užívání „statek Luštěnice“ když tytéž úpravy stavba byly a jsou povoleny na základě platné veřejnoprávní smlouvy, jež nebyla ani změněna, ani nepozbyla svých účinků.
33. Účastník konečně namítá, že podkladová projektová dokumentace obsahuje chyby a odchylky oproti závazným právním předpisům a normám upravující podmínky ve výstavbě. Bližší odůvodnění účastník doloží.
34. S ohledem na výše uvedené důvody, pro které účastník řízení považuje napadené usnesení za nezákonné, potažmo nepřezkoumatelné, se tímto navrhuje, aby odvolací orgán vydal následující

rozhodnutí:

Řízení o dodatečném povolení stavby 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 na základě žádosti o dodatečné povolení stavby, kterou dne 16.3.2020 podala společnost SMART QUALITY spol. s r.o., IČO 28521536, Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady, se zastavuje.

In eventum, aby:

Rozhodnutí Magistrátu města Mladá Boleslav, Odbor stavební a rozvoj města, oddělení stavebního úřadu, ze dne 21.7.2021, sp.zn.: OStRM/44583/2020/LuLh, č.j.: 56515/2021/SÚ/LuLh:

DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Magistrát města Mladá Boleslav Odbor stavební a rozvoje města, oddělení stavebního úřadu, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 16.3.2020 podala společnost

SMART QUALITY spol. s r.o., IČO 28521536, Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-

Vinohrady,

(dále jen „stavebník“), kterého zastupuje MB INŽENÝRING, spol. s r.o., Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady a na základě tohoto přezkoumání:

- **Vydává** podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, na stavbu:

d o d a t e č n é p o v o l e n í
stavební úpravy za účelem změny v užívání „statek Luštěnice“

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 51, 52/1, 52/4, parc. č. 43/1, 43/14, 43/28, 714/2, 730 v katastrálním území Luštěnice.

Druh a účel stavby:

- Víceúčelová stavba, která obsahuje část SO 01 „Objekt A“ – ubytovací zařízení, občanskou vybavenost - školící centrum a část SO 02 „Objekt C“ – Bytový dům.
- **SO 01 „Objekt A“** – Víceúčelová stavba, část ubytovacího zařízení a část občanské vybavenosti - školící centrum, která bude obsahovat školící místnosti, sociální zázemí, sklady, spisovnou, stávající ubytovací jednotky pro účastníky školení a školitele, kuchyňky.
- **SO 02 „Objekt C“** – Bytový dům, který bude obsahovat 26 bytů, 4 nebytové prostory – ateliéry, včetně zázemí, technické místnosti s výlevkou a možností uskladnění kočárků a vozíků, skladu.
- **SO 03** – Technická infrastruktura a zpevněné plochy: odstavná a parkovací stání, připojení dešťové kanalizace, připojení vody, připojení splaškové kanalizace, připojení plynu a elektrické energie jednotlivých částí stavby, terénní úpravy.

Popis stavby/stavebních úprav:

Předmětné stavební úpravy „Objektu A“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: změna vnitřní dispozice a změna v umístění stavebních otvorů obsahuje posun zdí, změnu umístění okenních a dveřních otvorů, přesunutí sociálního zázemí školícího střediska, v 2. NP umístění dvou samostatných kuchyní, změnu umístění okenních a dveřních otvorů.

Předmětné stavební úpravy „Objektu C“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: stavební úpravy za účelem změny v užívání stavby pro skladování na bytový dům.

Stavba bytového domu bude obsahovat v 1. NP: 8 bytů, 2 nebytové prostory – ateliéry, 4 x zádveří, 4 x technickou místnost s výlevkou, 4 x chodba, 4 x schodiště; v 2. NP: 10 bytů, 2 nebytové prostory – ateliéry, 2 x sklad, 4 x chodba, 4 x schodiště; v obytném podkroví: 8 bytů, 4 x chodba, 4 x schodiště.

Stavba bude vytápěna pomocí kondenzačních plynových kotlů umístěných v 1. NP v technických místnostech.

Předmětné stavební úpravy „Objektu C“ provedené v rozporu s uvedenou veřejnoprávní smlouvou: změna umístění technické infrastruktury.

- připojení dešťové kanalizace, připojení vody, připojení splaškové kanalizace, připojení plynu a elektrické energie jednotlivých částí stavby na pozemku st. p. 51, 52/1.

Stavební objekty, které tímto rozhodnutím nebyly měněny, jsou prováděny v souladu s veřejnoprávní smlouvou spis. zn. OŠIRM/8842/2017STFO dne 27.4.2017.

Stavby jsou napojeny na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- Stanoví podmínky pro dokončení stavby:

1. Stavba bude dokončena podle projektové dokumentace, za kterou je odpovědný Ing. Petr Lorenz, CSc., ČKAIT: 0009143, ověřené v řízení o dodatečném povolení stavby, která bude zaslána stavebníkovi a příslušnému obecnímu úřadu po právní moci tohoto rozhodnutí. Případné odchylky nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení prací směřujících k dokončení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby k provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - Závěrečná kontrolní prohlídka na základě žádosti o kolaudační souhlas.
4. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska, které vydal dotčený orgán:
 - Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Mladé Boleslavi, závazné stanovisko pod č. j. KHSSC 15699/2020 ze dne 14.5.2020: S předloženou dokumentací pro vydání dodatečného povolení se souhlasí za splnění podmínek stanovených v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů: 1. Pro vydání kladného závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu bude předloženo místopřísežné prohlášení od dodavatele stavby, že pro rozvody pitné a teplé vody použil pouze materiály vyhovující požadavkům ustanovení § 5 odst. 1 až 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a § 3 vyhlášky č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody 2. Pro vydání kladného závazného stanoviska ke kolaudačnímu souhlasu bude doloženo měření hluku z dopravy na komunikaci Boleslavská v denní i noční době v chráněném vnitřním prostoru stavby v obytné místnosti č. 161 bytového domu C v souladu

s požadavky § 30 zákona a § 11 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády“).

- Magistrát města Mladá Boleslav odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování č. j. 96766/2020/ÚP/ToKu ze dne 9.7.2020: Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, záměr v rozsahu jím vyvolané změny, pro kterou se podle § 96b odst. 1 stavebního zákona vydává závazné stanovisko orgánu územní plánování, je přípustný: 1. Záměr bude umístěn a proveden podle podkladu připojeného k žádosti o vydání závazného stanoviska, jehož části (situační výkres, pohledy) byly orgánem územního plánování jako dotčeným orgánem ověřeny, další podmínky pro uskutečnění záměru se nestanovují.
5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a to stavebním podnikatelem, kterým je společnost Draspol – stavební podnik, s.r.o., Ptácká 127, 293 01 Mladá Boleslav.
6. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem na základě závěrečné kontrolní prohlídky dokončené stavby.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

SMART QUALITY spol. s r.o., Slezská 1919/87, 130 00 Praha 3-Vinohrady Svatopluk Čech, nar. 6.8.1967,
Kouřimská 2242/21, 130 00 Praha 3-Vinohrady

se ruší a věc se vrací k novému projednání správního orgánu, který rozhodnutí vydal.

Obec Luštěnice

zast. JUDr. Tomášem Davidem, advokátem