

Krajskému úřadu Olomouckého kraje

Odboru strategického rozvoje kraje

Oddělení stavebního řádu

prostřednictvím

Městského úřadu Mohelnice

Odboru stavebního úřadu

oddělení stavebního úřadu

K č. j.: MUMO-OSU/38109/24

Sp. zn.: OSU/4533/2021/Nejk

Odvolání Stavebníka proti rozhodnutí Městského úřadu Mohelnice

č. j. MUMO-OSU/38109/24, sp. zn. OSU/4533/2021/Nejk, ze dne 26.11.2024,

o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby

Stavebník: **Věra Barabášová**, nar. 19.01.1953, trvale bytem Pod Děkankou č. p. 1741/6,
Nusle, 140 00 Praha 4

Zastoupen: **Mgr. Jiřím Kňávou, advokátem**, zapsaným u ČAK v Praze pod ev. číslem 11033,
vykonávající advokacii jako společník společnosti Kňáva a partneři s.r.o., IČ: 036
91 004, se sídlem Sokolská 536/22, Olomouc 779 00

Datovou zprávou

Příloha: *plná moc právního zástupce Stavebníka*

I.

Na základě plné moci ze dne 20. 12. 2024, **Mgr. Jiří Kňáva, advokát**, zapsaný u ČAK v Praze pod ev. číslem 11033, vykonávající advokacii jako společník společnosti Kňáva a partneři s.r.o., IČ: 03691004, se sídlem Sokolská 536/22, Olomouc 779 00, převzal právní zastoupení Stavebníka.

II.

Dne 26. 11. 2024 bylo zástupci Stavebníka – projektantovi Ing. Jaromíru Lavičkovi, IČO 04912381, sídlem Akátová č. p. 1495/4, 789 85 Mohelnice, do datové schránky doručeno rozhodnutí Městského úřadu Mohelnice, č. j. MUMO-OSU/38109/24, sp. zn. OSU/4533/2021/Nejk, ze dne 26. 11. 2024 (dále jen jako „**Rozhodnutí**“), o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby kůlny u bytového domu č. p. 51, Úsov, na pozemku parc. č. st. 112 v katastrálním území Úsov-město (dále jen jako „**Stavba**“ nebo „**kůlna**“). Stavebník podal prostřednictvím svého zástupce – projektanta dne 11. 12. 2024 proti Rozhodnutí, včas a v zákonné lhůtě, co do celého rozsahu Rozhodnutí, odvolání, v souladu s ust. § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, jelikož s Rozhodnutím o zamítnutí dodatečného povolení stavby Stavby nesouhlasí a považuje jej za nesprávné. Stavebník ve svém podání předešel, že podané odvolání odůvodní blíže ve lhůtě nejpozději do 10 (deseti) dnů, přičemž tak činí níže.

III.

Stavebník v souladu s § 184a odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) řádně splnil svoji povinnost a na koordinacním situačním výkresu Stavby zajistil souhlasy sousedů, tedy spoluvlastníků pozemku parc. č. st. 112 v katastrálním území Úsov-město (již je součástí spisu s doplněnou projektovou dokumentací, zpracovanou a ověřenou autorizovaným projektantem Ing. Jaromírem Lavičkou, ČKAIT 1202327). Souhlas spoluvlastníků pozemku je primárně souhlas se samotným podáním žádosti o dodatečné povolení stavby, a zároveň podle ust. § 184a odst. 2 stavebního zákona, se jedná o jednoznačný souhlas se stavebním záměrem či Stavbou, v tomto konkrétním případě. Tyto souhlasy byla dány v rozmezí od 7. 3. 2023 do 8. 3. 2023, tedy pouhé 3 měsíce před tím, než se Společenství domu č. p. 51 Úsov (dále jen jako „**SVJ**“) usneslo, že ke Stavbě nedá souhlas, k čemuž došlo na shromáždění SVJ dne 26. 5. 2023, které bylo dle názoru Stavebníka svoláno výlučně za účelem usnesení se na neudělení souhlasu ke Stavbě. Dne 31. 3. 2023 pak předložil Stavebník doplněnou projektovou dokumentaci stavebnímu úřadu k novému projednání. Stavební úřad pak opatřením č. j. MUMO-OSU/14233/23 ze dne 19. 04. 2023 znovu zahájil řízení o dodatečném povolení stavby, a zároveň upustil od dalšího ohledání na místě, které již jednou proběhlo, což značí důvěru stavebního úřadu v úmysly Stavebníka a v neměnnou situaci ve vztahu ke Stavbě.

Zahájení řízení stavební úřad ostatním účastníkům řízení řádně oznámil a ti měli možnost uplatnit své námitky a stanoviska k projednávané věci ve stanovené lhůtě. Tohoto práva využil pouze jeden jediný účastník řízení, a to Mgr. Silvia Heinzlová, nar. 16.01.1964, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov. S námitkami této účastnice řízení se stavební úřad argumentačně vypořádal tak, že rozporoval tvrzení účastnice řízení a uvedl ní tvrzené údaje na pravou míru tak, že

odkázal na zcela kompletní projektovou dokumentaci, se kterou se účastnice řízení měla možnost seznámit, a získat všechny potřebné informace ke Stavbě. Není tedy přiléhavé, že by dané údaje v projektové dokumentaci byly vyznačeny chybně, či že by aktuální projektová dokumentace nebyla účastníkům řízení k dispozici k nahlédnutí. Sousedé – účastníci řízení – navíc se Stavbou souhlasili na koordinačním výkresu, který je rovněž součástí projektové dokumentace a je v něm Stavba zřetelně zakreslena. Ostatní účastníci řízení se nikterak nevyjádřili, což opakovaně značí, že se Stavbou Stavebníka souhlasili a neměli k ní žádných námitek. Tento výklad Stavebníkovi dává argumentační smysl, když (jak je uvedeno výše) podpis na projektové dokumentaci, značí souhlas již se samotným podáním žádosti o dodatečné povolení stavby, tedy z logiky věci i se samotnou Stavbou. Lhůta k podání námitek byla stanovena v termínu od 22. 05. 2023 do 26. 05. 2023, je tedy poněkud příhodné, že shromáždění SVJ, které se usneslo na nesouhlasu se Stavbou se konalo právě dne 26. 05. 2023, tedy poslední den této lhůty. Tento postup a náhlou změnu názorů účastníků, tak Stavebník považuje za ad absurdum a vyhodnocuje jej jako zjevně účelový.

Zároveň Stavebník namítá, že hlasování na daném shromáždění SVJ dne 26. 5. 2023 a výstup z něj nelze považovat za odvolání souhlasu se Stavbou, jak je uvedeno v Rozhodnutí, když předchozí souhlasy byly dány účastníky zvlášť a namítá, že souhlas se Stavbou by každý z nich musel odvolat jednotlivě, jelikož se nejednalo o případ, kdy by souhlas (+ podpis) udělil na koordinační výkres pouze statutární orgán SVJ, ale udělili jej členové SVJ každý jednotlivě, čímž vyjádřili svoji pravou vůli, která by měla být shodná s vyjádřením vůle na zasedání shromáždění SVJ. Stavební úřad rovněž nepožadoval předložení zápisu či usnesení ze schůze shromáždění SVJ, ze kterého má nesouhlas účastníků řízení se Stavbou vyplývat a vystačil si pouze s neoficiálním oznámením, zaslaným na adresu úřadu, což Stavebník považuje za pochybení stavebního úřadu.

IV.

Dále stavební úřad vydal rozhodnutí č.j. MUMO-OSU/19779/23 ze dne 02.06.2023 o dodatečném povolení stavby. Jelikož bylo toto rozhodnutí napadeno odvoláním, byl spis předán Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje jako odvolacímu orgánu. Poté co bylo rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, oddělení stavebního úřadu č.j. KUOK 46644/2024, sp.zn. KÚOK/104583/2023/OSR/821 ze dne 11.04.2024, v právní moci dne 30.04.2024, zrušeno rozhodnutí Městského úřadu Mohelnice o dodatečném povolení stavby ze dne 02.06.2023, č.j. MUMO-OSU/19779/23, sp. zn. OSU/4533/2021/Nejk, byla věc vrácena stavebnímu úřadu MěÚ Mohelnice k novému projednání. Stavební úřad dne 11.07.2024 oznámil pokračování řízení o dodatečném povolení stavby písemností č. j. MUMO-OSU/23837/24 ze dne 11.07.2024 účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Dále stavební úřad vyzval k doplnění náležitostí podání písemností č.j. MUMO-OSU/23881/24 ze dne 11.07.2024 a současně bylo rozhodnuto usnesením č.j. MUMO-OSU/24302/24 ze dne 11.07.2024 o přerušení řízení. Řízení o dodatečném povolení stavby bylo přerušeno do 30.09.2024. Dne 31.07.2024 předložil Stavebník doplněnou projektovou dokumentaci stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavba měla být umístěna na pozemku parc. č. st. 112 v katastrálním území Úsov-město v místě původní již nevyhovující staré kůlny. Původní kůlna nevyhovovala z hlediska statiky, požární bezpečnosti i z hlediska nakládání s dešťovými vodami. Navržená kůlna již tyto

parametry ve své finální podobě plně obsáhla a zároveň byly zohledněny a vypořádány všechny připomínky k dané stavbě. Zastavěná plocha nové kůlny byla shodná s již stojícími sousedními kůlnami a nedošlo tedy k omezení využívání společného dvoru. Stavba byla naopak přínosem pro zkvalitnění využívání společného dvoru, a to z hlediska bezpečnosti (statika stavby), nakládání s dešťovými vodami (původně byla voda likvidována rozlivem na společný dvůr) a parkování osobního vozidla Stavebníka (původně vozidlo Stavebníka bylo parkováno před kůlnou). Dešťové vody byly v navrženém řešení svedeny do retenční nadzemní nádrže o objemu 1 m³. Tato dešťová voda měla Stavebníkovi přednostně sloužit k užívání. Přebytečná voda měla být přepadem z retenční nádrže odváděna do podzemního zasakovacího tělesa ZT1 o retenčním objemu 1,08 m³. Stavba kůlny byla nově členěna na část, která měla sloužit pro parkování osobního vozidla a druhou část pro skladování zahradního nářadí. Jedná se o objekt zajišťující příslušenství k bytu Stavebníka. Nově tedy byl prostor kůlny zmenšen a byl vytvořen prostor pro parkování vozidla. Danou úpravou byl opět společný prostor zkvalitněn ve prospěch všech vlastníků společného dvora.

Po doplnění podkladů oznámil stavební úřad opatřením č. j. MUMO-OSU/27603/24 ze dne 14.08.2024 zahájení řízení o dodatečném povolení stavby (dále jen jako „**Oznámení**“) účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad upustil od ústního jednání spojeného s místním šetřením, neboť ohledání na místě již jednou proběhlo, což značí důvěru stavebního úřadu v úmysly Stavebníka a v neměnnou situaci ve vztahu ke Stavbě.

Účastníci řízení byli poučeni, že své námitky proti Oznámení mohou uplatnit nejpozději **do 15 dnů** od doručení Oznámení, jinak k nim nemělo být přihlédnuto. V napadeném Rozhodnutí stavební úřad uvádí, že dne **28. 09. 2024** obdržel písemnost označenou „Oznámení – nesouhlas se stavbou, spisová zn: OSU/4533/2021/Nejk, pokračování řízení o dodatečném povolení stavby: kůlna u bytového domu č. p. 51, Úsov“, kterou podali účastníci řízení Alena Benková, nar. 02.08.1962, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov, Jarmila Benková, nar. 09.09.1942, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov, Mgr. Otto Heinzl, nar. 15.01.1964, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov, Mgr. Silvia Heinzlová, nar. 16.01.1964, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov, Jiřina Horáková, nar. 14.11.1951, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov, Radek Tesař, nar. 26.10.1996, nám. Míru č. p. 51, 789 73 Úsov. Toto podání stavební úřad posoudil jako námitky v řízení (dále jen jako „**Námitky**“).

Stavebník má podezření, že **Námitky nebyly uplatněny včas**, vzhledem k tomu, že časový rozestup mezi vydáním Oznámení a doručením Námitek stavebnímu úřadu je příliš dlouhý. Stavebník tedy namítá, že Námitky nebyly uplatněny řádně a včas a vyzdvihuje, že je nutné určit u každého namítajícího účastníka řízení zvlášť, kdy mu bylo doručeno a kdy společné Námitky podal. Stavebník tak žádá odvolací orgán o důkladné prozkoumání této skutečnosti. V případě, že se ukáže, že Námitky nebyly podány včas, bude zřejmé, že došlo k vážnému pochybení stavebního úřadu, když k těmto námitkám přihlédl a na jejich základě Rozhodnutím rozhodl o zamítnutí žádosti Stavebníka o dodatečné povolení Stavby.

Dále Stavebník opětovně namítá, že opakované udělování a odvolávání souhlasů spoluvlastníků dotčeného pozemku je šikanózní povahy, jelikož kdyby spoluvlastníci již při prvotním žádání Stavebníka o tento souhlas v roce 2021, projevíli se Stavbou svůj nesouhlas, Stavebník by se Stavbou vůbec nezapočal, nenakoupil by materiál a neuzavřel by smlouvu o dílo ke zhotovení zakázky stavby předmětné Stavby. Tímto jednáním spoluvlastníků

Stavebníkovi, z důvodů výše uvedených, vznikla škoda. Daná Stavba naprosto splňuje veškeré technické a zákonné požadavky, které jsou na ni kladeny, a také by dotčený pozemek spoluvlastníků zhodnotila, přičemž největším přínosem by byla zejména retenční nádrž, jak je uvedeno výše.

V.

Stavebník tak z výše uvedených důvodů navrhuje, aby Městský úřad Mohelnice, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebního úřadu napadené Rozhodnutí v souladu s § 87 správního řádu změnil tak, že výrok Rozhodnutí bude znít na povolení žádosti o dodatečné povolení stavby Stavebníka, tedy kůlny u bytového domu č. p. 51, Úsov, na pozemku parc. č. st. 112 v katastrálním území Úsov-město.

V Olomouci dne 21. 12. 2024

Za Věru Barabášovou,
Mgr. Jiří Kňáva, advokát