

Klausurní práce 4/2018

Pan A. je jediným vlastníkem stavby přezdívané „Lesní zámček“, která je kulturní památkou, sestávající z obytné a z hospodářské části, jakož i jediným vlastníkem pozemku, který je touto stavbou zastavěn. Obytná část má tři nadzemní podlaží a podkrovní místnost ve věži.

Stavba se nachází se v nezastavěném území v obci X., která nemá ani územní plán (§ 43 a násl. stavebního zákona), ani postupem podle stavebního zákona vymezené zastavěné území (§ 59 a 60 stavebního zákona). Na území obce nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy v zásadách územního rozvoje.

Dne 6. 2. 2018 se pan A. dostavil na věcné a místně příslušný stavební úřad (Městský úřad Y.; město Y. je obcí s rozšířenou působností v kraji Z.), jehož úředníkovi předložil na předepsaném formuláři a spolu se všemi právem požadovanými přílohami společné oznámení záměru podle § 96a stavebního zákona.

Záměr spočíval v realizaci stavebních úprav v obytné části stavby, jimiž se ani nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, ani nemění její užívání. Zamýšlené změny sledují jiné rozdělení prostoru obytných místností (mají se týkat přestavění dvou pevných nenosných příček ve třetím podlaží a spočívají ve zvětšení plochy dvou obytných místností na úkor plochy třetí obytné místnosti).

Úředník si předložené podklady krátce prohlédl a ústně panu A. sdělil, že „je to celé špatně“, protože „není co oznamovat“, neboť oznámení, které pan A. hodlá učinit, sleduje vydání územního souhlasu, jehož není vůbec zapotřebí, jednak souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, který v daném případě vydat nelze. Poradil panu A., aby podal žádost o stavební povolení.

Pan A. dal na radu úředníka, žádost podal a stavební povolení mu bylo vydáno. Den následující po dni, kterého mu bylo toto rozhodnutí oznámeno, se dostavil na stavební úřad, kde se vzdal práva na odvolání. Ihned poté (na místě) byl stejnopis písemného vyhotovení stavebního povolení opatřen doložkou právní moci.

Pan A. stavebnímu úřadu oznámil, že stavba (= povolené stavební úpravy) bude zahájena dne 10. 5. 2018 a že stavebním podnikatelem, který bude stavbu provádět jako zhotovitel, je společnost s ručením omezeným H. se sídlem v X.

Dne 18. 6. 2018 podal pan A. na předepsaném formuláři žádost o kolaudační souhlas. Současně uvedl, že stavební úpravy, které byly předmětem povolení, již dokončil. K žádosti byla připojena písemná sdělení dotčených orgánů, že k vydání kolaudačního souhlasu nebudou zaujímat závazná stanoviska.

Stavební úřad stanovil termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby na 3. 7. 2018.

Ve stanovený den se na místo dostavil úředník stavebního úřadu a za přítomnosti pana A. zjistil, že stavební úpravy nebyly dokončeny, ale že dosud probíhají. Kromě toho ještě zjistil, že stavebník (= pan A.) porušil povinnost uloženou ustanovením § 152 odst. 3 písm. c) stavebního zákona (= zajistit, aby na stavbě

nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie). Zjištěné skutečnosti jsou nesporné.

Stavební úřad následně vydal a adresoval panu A.:

- a) usnesení o provedení kolaudačního řízení,
- b) výzvu k bezodkladnému zjednání nápravy týkající se splnění povinnosti uložené ustanovením § 152 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.

Obojí bylo panu A. doručeno dne 12.7.2018.

Dne 19. 7. 2018 podal pan A. podnět k zahájení přezkumného řízení, jímž se domáhal přezkoumání zákonnosti usnesení stavebního úřadu o provedení kolaudačního řízení. V podnětu tvrdil, že úředník stavebního úřadu si o stavu prací učinil špatný úsudek, že stavební úpravy „byly dokončeny až na dost velký nepořádek, který po nich zbyl“. Kolaudační řízení, které má proběhnout, resp. již probíhá, „mně fakticky oddálí možnost přestavěné místnosti užívat“.

#### O T Á Z K Y:

1. Ze kterých pozemků sestává (které pozemky tvoří) nezastavěné území obce X.?
2. Bylo správné tvrzení úředníka stavebního úřadu, že k záměru pana A. není vůbec zapotřebí územního souhlasu? Má pro posouzení záměru pana A. stavebním úřadem význam, že obec X. nemá územní plán? Obojí právně odůvodněte.
3. Podléhal záměr pana A. stavebnímu povolení? Právně odůvodněte.
4. Proč bylo možné ihned poté (na místě), co se pan A. vzdal práva na odvolání proti stavebnímu povolení, opatřit stejnopis písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí doložkou právní moci?
5. Kterým dnem (uvedte datum) bylo zahájeno kolaudační řízení? Právně odůvodněte.
6. Je výzva stavebního úřadu ke zjednání nápravy týkající se splnění povinnosti uložené ustanovením § 152 odst. 3 písm. c) stavebního zákona závazná? Právně odůvodněte.
7. Který správní orgán je příslušný vyřídit podnět pana A. k zahájení přezkumného řízení? Jak by měl být podnět pana A. k zahájení přezkumného řízení vyřízen? Právně odůvodněte.

*U odpovědí vázaných na interpretaci/aplikaci právního předpisu je třeba použít přesné citace (předpis, paragraf, odstavec, popřípadě písmeno*

## Ř E Š E N Í:

ad 1)

Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy [§ 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona]. Obec X. nemá územní plán ani jinak vymezené zastavěné území a na jejím území nejsou vymezeny zastavitelné plochy ani zásadami územního rozvoje [§ 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona]. Nezastavěné území obce X. sestává proto z pozemků, které se nenacházejí v zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí (v tzv. historickém intravilánu); viz § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

ad 2)

Tvrzení úředníka bylo správné; viz § 79 odst. 5 stavebního zákona.

Skutečnost, že obec X. nemá územní plán, nemá pro posouzení záměru pana A. stavebním úřadem význam. Záměr nepodléhá územnímu rozhodování (viz výše). *Územní plán je závazný, kromě jiného, pro územní rozhodování (pro rozhodování v území); viz § 43 odst. 5 stavebního zákona.*

ad 3)

Záměr pana A. podléhal stavebnímu povolení. Stavební povolení se vyžaduje u všech staveb, není-li stanoveno jinak (§ 108 odst. 1 stavebního zákona). Stavební úprava je změnou dokončené stavby [§ 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]; stavbou se rozumí i změna dokončené stavby (§ 2 odst. 4 stavebního zákona). Předmětný záměr nelze uskutečnit ani v tzv. volném režimu (§ 103 stavebního zákona *a contrario*), ani v tzv. ohlašovacím režimu (§ 104 stavebního zákona *a contrario*). *Alternativou stavebního povolení by byla veřejnoprávní smlouva (§ 116 stavebního zákona), nebo posouzení záměru autorizovaným inspektorem (§ 117 stavebního zákona).*

*V zadání je uvedeno, že nejde o změnu užívání. (Ustanovení § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona má vztah k ustanovení § 126 odst. 4 téhož.)*

ad 4)

Bylo to možné proto, že pan A. byl jediným účastníkem stavebního řízení; viz § 109 stavebního zákona. Jestliže se jediný účastník vzdal práva odvolání, nabývá rozhodnutí téhož dne právní moci (§ 91 odst. 4 správního řádu *a contrario*; *závěr č. 69 poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu*); viz též § 81 odst. 2 *v souvislosti s § 73 odst. 1 správního řádu*. Doložku právní moci na stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí vyznačil stavební úřad (= správní orgán prvního stupně) v souladu s § 75 odst. 2 správního řádu.

*[Opačně s argumentací § 91 odst. 4 správního řádu a simili.]*

ad 5)

Stalo se tak 12.7.2018. Předmětné usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi (= panu A.) a nelze se proti němu odvolat; právní mocí usnesení je zahájeno kolaudační řízení (§ 122 odst. 5 stavebního zákona). Usnesení, které se oznamuje, nabývá právní moci, bylo-li oznámeno a nelze-li proti němu podat odvolání (§ 76 odst. 3 správního řádu); *v právní moci je rozhodnutí, které bylo oznámeno a proti kterému nelze podat odvolání (§ 73 odst. 1 správního řádu); usnesení je formou rozhodnutí (§ 76 odst. 1 správního řádu).*

ad 6)

Výzva byla učiněna v souvislosti s kontrolní prohlídkou stavby (§ 134 odst. 2 stavebního zákona). Tato výzva je závazná (jde o faktický pokyn), její nesplnění je trestné [přestupek podle § 178 odst. 2 písm. i) stavebního zákona]. Viz též v učebnici *Hendrych a kol. Správní právo. Obecná část, 9. vydání, str. 210.*

*Stejnou povahu má i výzva podle § 171 odst. 3 stavebního zákona [přestupek podle § 178 odst. 1 písm. o) stavebního zákona].*

*Nemůže jít o výzvu podle § 122a odst. 2 stavebního zákona, která sleduje jiný účel a která se uplatní až v rámci kolaudačního řízení, nikoli před jeho zahájením!*

*Závaznost výzvy nemůže vyplývat ze skutečnosti, že stavebník porušil povinnost uloženou § 152 odst. 3 písm. c), jejíž nesplnění je trestné podle jiného právního ustanovení.*

ad 7)

Tímto správním orgánem je krajský úřad kraje Y.; viz § 95 odst. 1 a § 178 odst. 2 správního řádu [nebo § 67 odst. 1 písm. a) krajského zřízení].

Krajský úřad by měl panu A. sdělit, že předmětné usnesení nelze v přezkumném řízení samostatně přezkoumávat (§ 94 odst. 3 správního řádu). Podnět pana A. tak bude odložen.