

Klauzurní práce 5/2020

Bytový dům (= stavba pro bydlení) o 4 podlažích a zastavěné ploše 252 m² je součástí souvislé uliční zástavby. Dům se nachází v zastavěném území obce X. v kraji Y., která je obcí s pověřeným obecním úřadem. Jediným vlastníkem tohoto domu a pozemku, který je jím zastavěn, je pan V. Pan V. není podnikající fyzickou osobou.

Pan V. má záměr realizovat stavební úpravy, jejichž smyslem je zřídit v přízemí uvedeného domu prodejnu značkové obuvi. Ta nahradí 2 stávající bytové jednotky. Stavebními úpravami bude zasaženo do nosné obvodové zdi domu a díky vchodu do prodejny a velkým výlohám se změní vzhled stavby z ulice.

Dne 16. 7. 2019 se pan V. dostavil na věcně a místně příslušný stavební úřad, kde chtěl přítomné úřednici paní R. předat společné oznámení záměru podle § 96a stavebního zákona. Podání bylo učiněno na předepsaném formuláři a byly k němu připojeny všechny požadované přílohy.

Paní R. poučila pana V., že podání je třeba odevzdat v podatelně. Pan V. ji na to odpověděl, že tak učiní, ale že by byl rád, aby si „všechny ty papíry ještě předem omrkla“.

Paní R. si předložené podklady krátce prohlédla a sdělila panu V., že „je to celé špatně“, protože „není co oznamovat“, neboť oznámení, které pan V. hodlá učinit, sleduje vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Přitom v daném případě jednak není územní souhlas vůbec zapotřebí, jednak souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydat nelze. Poradila panu V., aby podal žádost o stavební povolení.

Pan V. se řídil radou paní R. a dne 15. 8. 2019 podal bezvadnou žádost o stavební povolení.

Cca po 1 měsíci se panu V. zdálo, že vyřizování jeho žádosti trvá příliš dlouho. Protože si byl jistý, že stavební povolení získá, a protože měl již uzavřenou smlouvu se zhotovitelem stavby, započal dne 23. 9. 2019 se stavbou (stavebními pracemi).

Dne 1. 10. 2019 se na stavební úřad dostavil pan Z., který je podnikající fyzickou osobou a provozuje prodejnu značkové obuvi ve vedlejší ulici. Uvedl, že slyšel o záměru pana V. a o probíhajícím stavebním řízení a že se z titulu „konkurenta“ cítí být účastníkem stavebního řízení. Kromě toho stavebnímu úřadu sdělil, že se osobně přesvědčil, že pan V. již staví „načerno“.

Stavební úřad si ověřil, že se stavebními úpravami bylo skutečně započato. Vzhledem k tomu, že stav věci (= vybouraná okna a vybourávaný otvor ve zdi) byl patrný pohledem z ulice, nebylo třeba provést kontrolní prohlídku stavby.

Dne 9. 10. 2019 byly panu V. doručeny 2 písemnosti, a to

- usnesení o zastavení stavebního řízení, odůvodněné poukazem na skutečnost, že vzhledem k zahájení stavebních úprav bez stavebního povolení, se další vyřizování žádosti o stavební povolení stalo bezpředmětným,
- oznámení o zahájení řízení podle § 129 odst. 8 stavebního zákona.

Pan V. se hned následující den dostavil na stavební úřad, kde úřednici paní R. prohlásil, že on se „žádné černoty“ nedopustil, že má na stavební povolení nárok a že zákon porušil v první řadě stavební úřad, když o žádosti nerozhodl nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne zahájení stavebního řízení „jak to předepisuje správní řád“.

Paní R. panu V. odpověděla, že jeho tvrzení týkající se lhůty k vydání rozhodnutí o jeho žádosti není pravdivé a že se dopustil přestupku.

Pana V. návštěva na stavebním úřadu nepřesvědčila a dne 16. 10. 2019 podal proti usnesení o zastavení stavebního řízení a proti oznámení o zahájení řízení podle

§ 129 odst. 8 stavebního zákona samostatná podání označená jako „odvolání“, adresovaná stavebnímu úřadu (= správnímu orgánu I. stupně).

OTÁZKY:

1. Bylo správné tvrzení úřednice stavebního úřadu paní R., že k záměru pana V. není vůbec zapotřebí územního souhlasu? Má pro posouzení záměru pana V. stavebním úřadem význam, že se stavba nachází v zastavěném území obce? Obojí právně odůvodněte.

2. Podléhal záměr pana V. stavebnímu povolení? Právně odůvodněte.

3. Který správní orgán je věcně a místně příslušným stavebním úřadem k vyřízení žádosti pana V. o stavební povolení? Právně odůvodněte.

4. Mohl být pan Z. z jím uvedeného důvodu účastníkem stavebního řízení? Právně odůvodněte.

5. Měl stavební úřad rozhodnout nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení stavebního řízení? Právně odůvodněte.

6. Kterého přestupku se pan V. dopustil? Právně odůvodněte.

7. Jak by měl stavební úřad naložit s podáními pana V. označenými jako „odvolání“? Právně odůvodněte ve vztahu ke každému podání.

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

ŘEŠENÍ

1. Bylo. Záměr spočívá v provedení stavebních úprav. Viz § 79 odst. 5 Stav Z. Na tom, zda se stavba nachází v zastavěném území obce, nezáleží.
2. Podléhal. Podle § 108 Stav Z je stavební povolení předpokladem realizace záměru v případě, že zákon nestanoví jinak. Daný záměr není mezi záměry uvedenými v §103 a nejde ani o případ uvedený v § 104 odst. 1 písm. k); záměr zasahuje do nosných konstrukcí stavby, mění yse vzhled stavby. Alternativou by byla veřejnoprávní smlouva nebo posouzení stavby autorizovaným inspektorem.
3. Je to obecní úřad obce X. Viz § 13 odst. 1 písm. d) Stav Z.
4. Nemohl. Arg. § 109 Stav Z *a contrario*.
5. Neměl, resp. nemusel. Maximální lhůta činí 60 dnů. Viz § 112 odst. 3 Stav Z.
6. Dopustil se přestupku podle § 178 odst. 2 písm. d) Stav Z. Stavební úprava je s ohledem na § 2 odst. 5 písm. c) Stav Z změnou stavby. Oprávnění provést záměr vzniká právní mocí stavebního povolení.
7. Odvolání proti usnesení proti zastavení stavebního řízení by měl stavební úřad podle § 88 odst. 1 SpŘ předat spis spolu se svým stanoviskem krajskému úřadu kraje Y., který je s ohledem na § 178 odst. 2 SpŘ nebo § 67 odst. 1 písm. a) KrZř odvolacím správním orgánem. „Odvolání“ proti oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby by měl stavební úřad vyřídit sdělením, že nejde o odvolání, neboť toto oznámení není rozhodnutím (§ 81 odst. 1 SpŘ *a contrario*).