



ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,
STAVEBNÍHO ŘÁDU A INVESTIC
ODDĚLENÍ STAVEBNÍHO ŘÁDU

č. j.: KUJCK 130117/2016
č. spis: OREG/111055/2016/vano

datum: 13.10.2016

vyřizuje: Nováková

telefon: 386 720 377



Ing. Vladimír Kupsa, Berlínská 2752, 390 05 Tábor
Město Chýnov, Gabrielovo náměstí 7, 391 55 Chýnov
Eva Bočanová, Gabrielovo náměstí 44, 391 55 Chýnov
Jiří Bočan, Gabrielovo náměstí 44, 391 55 Chýnov
Eva Benešová, Za sadem 214/19, Březiněves, 182 00 Praha
Chýnov development s.r.o., Luční 515, 391 55 Chýnov
E.ON Servisní, s.r.o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 00 Praha
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha
Jan Laškaj, Přemyslovců 506, 391 55 Chýnov
Štěpánka Laškajová, Přemyslovců 506, 391 55 Chýnov

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 15.8.2016 odvolání, které mu předal Městský úřad Chýnov, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“). Toto společné odvolání podali manželé

Jan a Štěpánka Laškajovi, bytem Přemyslovců 506, Chýnov

(dále jen "odvolatel"), proti rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MECH-1226/2015-SÚ/Do/35 ze dne 2.6.2016, kterým byla podle § 129 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dodatečně povolena stavba:

Novostavba bytového domu - 18 bytových jednotek, vodovodní přípojka včetně připojení stavby, přípojka splaškové kanalizace včetně připojení stavby, plynovodní přípojka včetně připojení stavby, připojení NN, 2 vsakovací objekty včetně napojení a dešťových svodů, zpevněné plochy, oplocení, bytový dům na pozemku p.č. 133/15 a souvisejících staveb na pozemku p.č. 133/1, 133/5, 133/15, 133/16, 140/2 a 127/11 v k.ú. Chýnov u Tábora.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, přezkoumal napadené rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MECH-1226/2015-SÚ/Do/35 ze dne 2.6.2016, v rozsahu podle ust. § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a rozhodl takto:

Podle ust. § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se odvolání manželů Jana a Štěpánky Laškajových, bytem Přemyslovců 506, Chýnov, **z a m í t á** a napadené rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MECH-1226/2015-SÚ/Do/35 ze dne 2.6.2016 se **p o t v r z u j e**.

Účastníci odvolacího řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Chýnovská stavební s.r.o., IČO 03722431, se sídlem Slavníkovců 461, Chýnov, kterou zastupuje Ing. Vladimír Kupsa, bytem Berlínská 2752, Tábor.

O d ů v o d n ě n í :

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (dále jen „odvolací správní orgán“), zjistil ze spisového materiálu vázícího se k napadenému rozhodnutí, který mu byl předán spolu s výše uvedeným odvoláním, tento skutkový stav:

- Stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení dne 27.1.2015 rozhodl o umístění a povolení bytového domu o 14 bytových jednotkách, na pozemku p.č. 133/15 v k.ú. Chýnov u Tábora (právní moc ke dni 24.2.2015).
- Na základě upozornění sousedů vykonal stavební úřad dne 30.7.2015 na započaté stavbě kontrolní prohlídku a zjistil, že bytový dům byl posunut blíže k severní a západní hranici stavebního pozemku a stavba byla rozšířena o suterén, kde vznikly 4 byty.
- Stavební úřad opatřením ze dne 3.8.2016 oznámil zahájení řízení o nařízení odstranění stavby bytového domu a k projednání věci nařídil konání místního šetření.
- Společnost Chýnovská stavební s.r.o., se sídlem Slavníkovců 461, Chýnov, podala prostřednictvím Ing. Vladimíra Kupsy, bytem Berlínská 2752, Tábor dne 30.9.2015 „žádost o změnu stavby před jejím dokončením – dodatečné povolení změn“, kdy po zaměření a zahájení stavby bylo rozhodnuto stavbu „částečně zasadit do terénu, čímž vlastně vznikne 1.PP a dispozičními úpravami bude místo 14-ti b.j. nově 18 b.j.“.
- Stavební úřad usnesením ze dne 26.10.2015 řízení o nařízení odstranění stavby přerušil do doby projednání návrhu stavebníka na dodatečné povolení stavby.
- Stavební úřad opatřením ze dne 30.10.2015 oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení změn stavby a k projednání návrhu nařídil konání ústního jednání na den 30.11.2015 s tím, že účastníky řízení upozornil, že své námítky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání.
- Ke dni ústního jednání vznesla námítky paní Eva Benešová. Uvedla, že dne 27.1.2015 vydal stavební úřad pravomocné rozhodnutí pro výstavbu bytového domu o 14ti bytových jednotkách. V průběhu stavby bylo zjištěno, že stavba je prováděna v rozporu s územním rozhodnutím a stavebním povolením, proto bylo na žádost stavebníka zahájeno řízení o dodatečném povolení změn stavby a popsány odchylky od původního rozhodnutí. Paní Benešová uvedla, že umístěním stavby až téměř na samou hranici stavebního pozemku, navýšením hřebene střechy o 295 mm a navýšením počtu bytových jednotek z původních 14 na 18, dojde k významnému negativnímu zásahu do vlastnických a užívacích práv vlastníků všech okolních pozemků a faktickému snížení jejich hodnoty. Dojde k vybudování zcela předimenzované stavby vzhledem k rozloze pozemku, v rozporu s požadavky na denní osvětlení a oslunění okolních pozemků, včetně uvažované stavby na jejím pozemku p.č. 127/1. S dodatečným povolením změn stavby proto nesouhlasí, avšak protože již zrealizovanou stavbu nelze přemístit, trvá alespoň na tom, aby byl zachován původním rozhodnutím stanovený počet bytových jednotek (tj. 14) a nedošlo k dalšímu navýšení stavby. Město Chýnov při ústním jednání vzneslo požadavek, aby vzhledem k založení stavby bytového domu byl jeho pozemek (určený k výstavbě komunikace) zabezpečen před sesutím stavbou opěrné zdi. Manželé Laškajovi při

ústním jednání sdělili, že své stanovisko ke stavbě zašlou stavebnímu úřadu do 15.12.2015.

- Dne 16.12.2015 obdržel stavební úřad písemnost Laškajových, ve které vznesli požadavek na doplnění projektové dokumentace o: studii vlivu bytového domu na provozu komínového tělesa jejich rodinného domu, studii dopravní obslužnosti lokality s ohledem na vznik domu o 18 bytových jednotkách, přemístit parkoviště mimo okna jejich obytného pokoje a ložnice, nesouhlas s pojezdovou bránou pro vjezd k objektu z důvodu její značné hlučnosti, přemístit nádoby pro komunální odpad mimo okna jejich rodinného domu, přesně definovat podlaží bytového domu ve smyslu stavebního zákona, ve věci ovlivnění jejich rodinného domu hlukem z bytového domu nechat vypracovat hlukovou studii, dle informací developera došlo při zakládání stavby k problémům s tekutými jíly, proto požadují doložit statické posouzení vlivu bytového domu na jejich rodinný dům, zajistit odclonění stavby výsadbou vzrostlé zeleně.
- Na základě vznesených námitek stavební úřad řízení o dodatečném povolení změn stavby přerušil a navrhovatele vyzval k předložení dokladů (posouzení vlivu novostavby bytového domu na provoz komína sousedního rodinného domu č.p. 506, posouzení dopravní obslužnosti a její ovlivnění výstavbou domu o 18ti bytových jednotkách, rozptylovou studii, vyjádření projektanta k souladu stavby s ČSN pro bytové domy, akustickou studii pro pojezdovou bránu, statické posouzení s ohledem na založení stavby a nutnost opěrné zdi v místě plánované místní komunikace, příčné a podélné řezy budovy a navazujících úprav s vazbou na okolní nemovitosti, prověření možného zastavění pozemků p.č. 127/1 a 126). Poslední s požadovaných podkladů byl stavebnímu úřadu doložen dne 3.5.2016 a stavební úřad opatřením ze dne 4.5.2016 oznámil pokračování řízení o žádosti. Písemností ze dne 5.5.2016 účastníkům řízení sdělil, že se mohou seznámit s podklady ve věci dodatečného povolení změn stavby a vyjádřit se k nim. Žádný z účastníků řízení možnosti seznámit se s podklady rozhodnutí nevyužil, paní Eva Benešová dne 18.5.2016 stavebnímu úřadu pouze písemně sdělila, že trvá na svých dříve vznesených námitkách.
- Stavební úřad rozhodnutím č.j. MECH-1226/2015-SÚ/Do/35 ze dne 2.6.2016 dodatečně povolil stavbu bytového domu a se vznesenými námitkami se vypořádal.
- V zákonné lhůtě se se proti rozhodnutí stavebního úřadu odvolali manželé Laškajovi. Uvedli, že stavebník účelově navýšil počet podlaží ze 4 na 5, tudíž v domě musí být výtah. Při složitých základových poměrech v lokalitě je ohrožena stabilita jejich rodinného domu, což se projevuje mikroskopickými trhlinami na vnitřních omítkách jejich domu.
- Stavební úřad podle ust. § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. K obsahu odvolání se vyjádřil stavebník tak, že z podaného odvolání není zřejmé, čeho se odvolatelé domáhají, vyjma toho, že hodlají obstrukčními pokusy blokovat realizaci developerského projektu stavebníka. Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal odvolání spolu se spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu s návrhem, aby odvolání bylo zamítnuto a jeho rozhodnutí potvrzeno.

Odvolací správní orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. V daném případě odvolací správní orgán posoudil podané odvolání jako přípustné, neboť bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu, který měl v daném správním řízení postavení účastníka dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu. Pro posouzení včasnosti či opožděnosti odvolání pak byla rozhodná lhůta, ve které bylo odvolání podáno u příslušného správního orgánu, přičemž lhůta je podle ust. § 40 odst. 1 písm. d) správního řádu zachována, bylo-li podání prokazatelně podáno posledním dnem lhůty k poštovní přepravě. Odvolací lhůta podle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Podle dokladu o doručení založeném ve spisovém materiálu bylo napadené rozhodnutí odvolatelům doručeno stejný den a to ve čtvrtek dne 9.6.2016. Patnáctidenní lhůta pro podání odvolání tudíž začala běžet dnem 10.6.2016 a její běh skončil v pátek dne 24.6.2016. Odvolání přitom bylo u příslušného správního orgánu podáno dne 22.6.2016. Na základě výše uvedených skutečností shledal odvolací správní orgán, že se jedná o odvolání podané v zákonné lhůtě, o němž bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v § 90 správního řádu.

Odvolací správní orgán podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu proto přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy, přičemž neshledal žádná

pochybení mající vliv na zákonnost a věcnou správnost napadeného rozhodnutí, a to ani v řízení, jež jeho vydání předcházelo.

Vlastní rozhodnutí bylo vydáno postupem, stanoveným správním řádem, v příslušné formě a má náležitosti určené v ust. § 68 správního řádu. Odůvodnění rozhodnutí neodporuje ust. § 68 správního řádu, neboť poskytuje dostatečnou oporu výroku rozhodnutí. Odvolací správní orgán nedošel k závěru odpovídajícímu § 90 odst. 1 správního řádu, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, ani nezjistil skutečnost podle § 90 odst. 4 správního řádu, která by odůvodňovala zastavení řízení. Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí potvrdil.

Vzhledem ke skutečnosti, že podklady pro rozhodnutí nebylo nutné ze strany odvolacího správního orgánu doplňovat a v dané věci bylo možno rozhodovat na základě spisového materiálu I. stupně, nesvolával odvolací správní orgán ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

Pokud jde o dikci výše uvedeného ustanovení, které stanoví rozsah, v němž odvolací správní orgán přezkoumává odvoláním napadené rozhodnutí a řízení, které vydání tohoto rozhodnutí předcházelo, lze uvést následující. V prvé řadě, že odvolací správní orgán může v řízení II. stupně přezkoumávat jen to, co bylo předmětem řízení v prvním stupni a dále pak, že v plném rozsahu je povinen přezkoumat soulad napadeného rozhodnutí, s právními předpisy. Pokud jde o věcnou správnost napadeného rozhodnutí, pak činí tento přezkum pouze v rozsahu námitek uvedených v odvolání, nad jejich rámec pak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem, neboť je povinností správních orgánů, tj. i orgánu odvolacího, ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu dbát na to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními předpisy. Při přezkoumávání řízení, které předcházelo vydání napadeného rozhodnutí, je dále pak odvolací správní orgán povinen respektovat hledisko procesní ekonomie, tj. nepřihlížet k takovým vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popř. na jeho věcnou správnost.

V daném případě je stavebník mj. vlastníkem obdélníkového pozemku 133/15, jehož v podstatě jednu polovinu zastavěl bytovým domem, druhá polovina je určena pro parkoviště, zpevněné plochy a zeleň. Bytový dům rozměrů cca 24 x 15 m (3 nadzemní podlaží + podkroví) byl v lednu 2015 pravomocně povolen s odstupem 5,0 m od společné hranice s pozemkem p.č. 127/11 (vlastník stavebník) a 2,0 m od společné hranice s dosud nezastavěným pozemkem p.č. 133/1 (vlastník Chýnov development s.r.o.) a cca 7,0 m od dosud nezastavěných pozemků ve spoluvlastnictví Evy Benešové, Jiřího Bočana a Evy Bočanové. Odvolatel je vlastníkem nemovitostí tzv. „přes cestu“, jedná se o stavbu rodinného domu č.p. 506 a k němu přilehlou zahradu. Zahrada je situována ve vzdálenosti cca 11 m od bytového domu, samotný rodinný dům cca 23 m od bytového domu, parkoviště u bytového domu pak je umístěno cca 19 m od rodinného domu Laškajových. Odvolací orgán ověřil, že daná lokalita je územním plánem označena jako plocha bydlení městského charakteru, s hlavním využitím pro bytové a rodinné domy, stavby pro dočasné ubytování, penziony a zařízení lokálního významu, jako jsou domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnická zařízení atd., bez jakýchkoliv bližších omezení, tudíž výstavba bytového domu na daném pozemku, při splnění dalších podmínek, možná je.

Protože stavebník stavbu bytového domu započal realizovat blíže k severní a západní hranici stavebního pozemku [4,3 m od společné hranice s pozemkem p.č. 127/11 (vlastník stavebník) a 0,9 m od společné hranice s pozemkem p.č. 133/1 (vlastník Chýnov development s.r.o.)] a navíc vybudoval další obytné podlaží, nezbývalo, než stavbu jako celek klasifikovat jako „černou stavbu“ a zahájit z moci úřední řízení o nařízení odstranění stavby. Černá stavba“ se oproti původnímu návrhu přiblížila i k pozemkům ve spoluvlastnictví Evy Benešové, Jiřího Bočana a Evy Bočanové, od nemovitostí manželů Laškajových se ale oddálila [vzdálenost bytového domu od zahrady Laškajových je cca 12 m, vzdálenost bytového domu od rodinného domu Laškajových je cca 26 m), nicméně tato skutečnost nemá žádný význam, v podstatě téměř dokončenou „černou stavbu“ bylo nutno projednat v režimu ust. § 129 stavebního zákona a účastníkům řízení musela být dána možnost vznášet ke stavbě svoje námítky a připomínky.

V ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona je jasně uvedeno, že „v řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení“.

Na řízení o dodatečném povolení stavby se tak v plném rozsahu vztahuje tzv. „koncentrační zásada“, kdy účastníci řízení mohou své námítky uplatnit pouze ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci

řízení byli na tuto skutečnost stavebním úřadem výslovně upozorněni v písemnosti oznamující zahájení řízení o dodatečném povolení změn stavby ze dne 30.10.2015. Námitky k záměru tedy v daném případě mohly být uplatněny nejpozději při ústním projednání návrhu na dodatečné povolení změn stavby, konaném dne 30.11.2015. Řádné námitky ke stavbě uplatnilo město Chýnov a paní Eva Benešová a pouze jejich námitkami se stavební úřad byl povinen zabývat. Z pohledu odvolacího orgánu se s jejich námitkami stavební úřad vypořádal přezkoumatelným způsobem, pro který jsou ve spise založeny dostatečné podklady.

Pouze na okraj odvolací orgán dodává, že stavební úřad byl vázán návrhem stavebníka na dodatečné povolení stavby, nebyl oprávněn jeho návrh jakkoliv měnit, za situace, kdy územně plánovací dokumentace limity území nijak blíže neupřesňuje, mohl stavebník navrhnout vybudování stavby zvolených parametrů; ostatně přímo nad projednávaným bytovým domem se nachází dům s pečovatelskou službou obdobných parametrů. Výška stavby není sama o sobě zákonným kritériem, ke kterému má správní orgán povinnost přihlídnout při správním uvážení v řízení dle ustanovení § 129 stavebního zákona, když regulativy stanovené územním plánem a dalšími relevantními předpisy výšku stavby neomezuje.

Daná lokalita je již zčásti zastavěna rodinnými domy, některé pozemky ale dosud zastavěny nejsou, neboť je zapotřebí dobudovat patřičnou dopravní a technickou infrastrukturu. Právě mezi stavebním pozemkem a nemovitostmi Laškajových se nachází pozemek p.č. 133/16 (šířka cca 8 m) ve vlastnictví města Chýnov, který je určen pro umístění místní komunikace, která zpřístupní mj. pozemky, kterých je paní Benešová spoluvlastníkem. Vlastníci pozemků p.č. 126 a 127/1 dosud žádné svoje stavební záměry stavebnímu úřadu nepředestřeli, stavební úřad by byl povinen k nim přihlížet pouze v případě, pokud by již byl podán příslušný návrh. Stavební úřad byl ale povinen ve smyslu ust. § 23 odst. 2 vyhl.č. 501/2005 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění zkoumat, zda umístěním stavby v bezprostřední blízkosti hranice pozemku, nebude znemožněna zástavba sousedního pozemku. I když je zapotřebí přiznat, že bytový dům bude do jisté míry limitovat budoucí stavební záměry na pozemcích p.č. 126 a 127/1, výstavba např. rodinného domu na nich, resp. na pozemku 127/1, znemožněna není. Co se týká požadavku města na vybudování opěrné zdi, ochraňující budoucí pozemní komunikaci před sesutím terénu, shledal stavební úřad požadavek jako bezpředmětný, neboť konfigurace stavebního pozemku vzhledem k plánované komunikaci neodůvodňuje realizaci opěrné zdi.

Co se týká námitek, resp. požadavků manželů Laškajových, těmi se stavební úřad vůbec nemusel zabývat. Stavební úřad se jimi přesto zabýval, z pohledu odvolacího orgánu nadbytečné vypořádávání se s námitkami nezpůsobilo jeho nezákonnost ani nesprávnost.

K samotnému odvolání manželů Laškajových uvádí odvolací orgán následující:

Stavebník skutečně zrealizoval bytový dům bez příslušného veřejnoprávního povolení, za což mu byla udělena pokuta, nicméně v rámci řízení o nařízení odstranění stavby projevil zájem na jeho dodatečném povolení a nebyl žádný zákonný důvod, proč jeho návrh neprojednat.

Předmětný bytový dům je stavbou se 4 podlažími a obytným podkrovím, umístěnou na stavebním pozemku, svažujícím se k severní hranici, resp. k severozápadnímu rohu stavebního pozemku. Pokud nahlédneme do projektové dokumentace zjistíme, že autor projektové dokumentace stavbu klasifikoval bytový dům jako stavbu s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažími a podkrovím.

Ve stavebnictví se rozlišují podlaží nadzemní - nad úrovní terénu, a podlaží podzemní – pod úrovní terénu, přičemž jako první nadzemní podlaží se zpravidla uvádí to, ve kterém se nachází hlavní vstup do objektu. V některých případech nemusí být určení prvního nadzemního podlaží zcela jednoznačné, jedná se především o situace, kdy je dotčený objekt obklopen svažitým nebo terasovitým terénem.

V projektové dokumentaci se pak rozlišuje povrch původního terénu (před zahájením stavby) – v dokumentaci se označuje PT a povrch upraveného terénu (po dokončení stavby, může se jednat o zpevněný povrch např. chodník, komunikace apod.), v dokumentaci se označuje UT.

V daném případě jsou vstupy do bytového domu v severní a jižní fasádě, v jižní fasádě se vstup nachází v úrovni upraveného terénu, v severní fasádě je vstup do bytového domu řešen ve dvou úrovních, pomocí rampy do 1. NP a schodů do 1. PP, které se nachází v úrovni upraveného terénu.

Dle ust. § 28 vyhl.č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, se „výtahy musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni patého a vyššího nadzemního

podlaží nebo podkroví v téže úrovni“.

Protože právní předpisy v oblasti stavebního práva pojmy „nadzemní podlaží, podkroví“ nedefinují, je potřeba pojem aplikovat v souladu se sledovaným záměrem daného předpisu, kde je takový pojem použit. Pro účely řízení o umístění stavby je použitelná česká technická norma ČSN 73 4301 Obytné budovy, která se běžně užívá v praxi jako jediná dostupná metodika obsažená v platné technické normě, zpracované a vydané podle zákona a rovněž se tak přednáší na Fakultě stavební ČVUT. Pojem „podzemní podlaží“ je definováno jako „každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu“. Žádný jiný předpis, např. vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), která v příloze č. 1 definuje měření a výpočet výměr staveb a jejich částí, tedy i měření podlaží, nemůže být, a to ani podpůrně, použita pro účely řízení o umístění stavby, neboť oceňovací vyhláška byla vydána k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), nikoliv jako prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu.

Stavební úřad při posuzování podlažnosti bytového domu vycházel z projektové dokumentace zpracované oprávněnou osobou a argumentoval nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu, za který považoval výšku odpovídající niveletě budoucí místní komunikace u východní stěny bytového domu. Uvedená konstrukce neodporuje klasifikaci podzemního podlaží stanoveného českou technickou normou a odvolacímu orgánu nezbyvá, než se s ní ztotožnit. Téměř dokončená, bez povolení zrealizovaná stavba bytového domu je stavbou s jedním podzemním, třemi nadzemními podlažími a podkrovím a nevyžaduje instalaci výtahu.

Co se týká námitek odvolatelů, že při složitých základových poměrech v lokalitě je ohrožena stabilita jejich rodinného domu, což se projevuje mikroskopickými trhlinami na vnitřních omítkách jejich domu, je nutno uvést, že sousedi měli svá tvrzení v průběhu řízení důkazně podložit alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolali objektivní a důvodné pochybnosti o tom, zda jim téměř dokončená stavba bytového domu způsobuje škody a obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Teprve pokud by se toto sousedům podařilo, přesunulo by se důkazní břemeno na stavebníka, který usiluje o dodatečné povolení stavby. V daném případě stavební úřad vycházel z podkladů obstaraných stavebníkem a vyhodnotil, že vzhledem ke konfiguraci terénu, způsobu založení stavby a vzájemnému odstupu staveb nemůže dojít k poškozování nemovitostí manželů Laškajových. Pokud se sousedé domnívají, že stavba bytového domu poškozují jejich majetek, nic jim nebrání podat kdykoliv u obecného soudu žalobu ve věci uložení povinnosti zdržet se obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, ve smyslu ust. § 1013 zákona č. 89/2012, občanský zákoník.

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně, jako v řízení prvoinstančním, přičemž jejich jmenný výčet je uveden v úvodu tohoto rozhodnutí.

Vzhledem k výše uvedenému bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Luboš Průcha

pověřený vedením odboru regionálního rozvoje,
územního plánování, stavebního řádu a investic

Na vědomí:

Městský úřad Chýnov, stavební úřad, Gabrielovo náměstí 7, 391 55 Chýnov