



Zpráva o šetření ve věci postupu příslušných úřadů při řešení nepovolených terénních úprav, staveb a dalších činností v k.ú. N

Podnět dle zákona o veřejném ochránci práv¹ podal dne 14. 8. 2017 pan A. B., bytem xxxxxxx, jehož na základě plné moci zastupuje JUDr. E. F., sídlo xxxxxxx.² Podnět se týká postupu příslušných úřadů – stavebního úřadu Městského úřadu Úvaly (dále také „stavební úřad“), odboru investic a dopravy Městského úřadu Úvaly (dále také „silniční správní úřad“), odboru životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem (jako příslušného vodoprávního úřadu, orgánu odpadového hospodářství a orgánu ochrany přírody a krajiny) a v neposlední řadě Krajského úřadu Středočeského kraje (dále také „krajský úřad“), to vše v případě nepovolené výstavby rodinných domů, s tím souvisejících terénních úprav, vykácení lesa, zavezení Nkého potoka, zasypání jeho údolní nivy odpadem, vše v k.ú. N.³ Terénní úpravy a stavby provedla společnost G., s. r. o. (dále také „investor“).

Dne 24. 1. 2018 se k podnětu pana B. a připojil samostatným podnětem pan C. D., bytem xxxxxxxx.⁴ Na základě podnětu pana D. jsem rozšířil předmět šetření o problematiku postupu České inspekce životního prostředí (dále také „ČIŽP“), a to ČIŽP, oblastního inspektorátu Praha, a ředitelství ČIŽP.

Oba stěžovatelé se zcela shodují v názoru, že v dané záležitosti došlo a stále dochází k masivnímu selhávání výkonu státní správy, konkrétně jednotlivých správních úřadů příslušných věc řešit z pozice obecného stavebního úřadu a vodoprávního úřadu, ale i správních orgánů na dalších úsecích státní správy (odpadového hospodářství, ochrany přírody a krajiny, pozemních komunikací).

Vyřízení obou podnětů jsem se ujal na základě pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., neboť využila své možnosti, dané jí ustanovením § 2 odst. 4 zákona o veřejném ochránci práv, a přenesla na mě některé oblasti své působnosti, včetně oblasti stavebního řádu, kam podnět spadá.

S výslovným souhlasem obou stěžovatelů jsem na základě jejich podnětů prošetřil předmětnou záležitost společně a vydávám tuto – rovněž společnou – zprávu o šetření, v níž popisuji svoje zjištění, hodnocení a závěry v šetřené věci.

1 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

2 Podnětu je přidělena sp. zn. 5086/2017/VOP.

3 Stavby a pozemky, kterými se zabývám v této zprávě, se nacházejí pouze v katastrálním území N. Toto k.ú. tedy v dalším textu zprávy opakovaně neuvádím.

4 Podnětu je přidělena sp. zn. 647/2018/VOP.



A. Shrnutí závěrů

Pochybení jsem shledal v postupu všech šetřených úřadů v rozsahu, který bych dále stručně shrnul.

A.1 Stavební úřad:

- nezakročil včas a s dostatečnou razancí vůči nepovolené činnosti investora,
- nevedl s investorem ani jinými osobami, které v dané lokalitě provádí nepovolenou činnost, odpovídající sankční řízení z důvodu nepovolené stavební činnosti,
- při uplatňování svých opatření nebyl vždy důsledný (sice mnohdy vyzval vlastníky k zastavení stavebních prací a po neuposlechnutí výzvy vydal nařizovací rozhodnutí dle § 134 odst. 4 stavebního zákona, ale neuposlechnutí výzvy nesankcionoval, k věci se už později nevracel, aby např. posoudil důvodnost výkonu svého rozhodnutí),
- sice prošetřoval podněty na řešení nepovoleného užívání staveb, ale s nejasným výsledkem,
- řízení o terénních úpravách, které bylo třeba projednat a posoudit jako celek, rozdělil na tolik řízení, kolik je nových vlastníků pozemků,
- povolil již na některých pozemcích stavby rodinných domů, přestože terénní úpravy doposud dodatečně povolené nejsou,
- mezi jednotlivými úkony stavebního úřadu v jím vedených řízeních se vyskytují i značné prodlevy.

A.2 Vodoprávní úřad, orgán odpadového hospodářství, orgán ochrany přírody a krajiny

I když je zřejmé, že všechny tyto správní úřady měly snahu zakročit vůči nekázní investora, jejich snaha však i podle aktuálních informací vychází vniveč. Nutně si pokládám otázku, proč tomu tak je. Jediné, k čemu mohu dospět, je názor, že i tyto úřady měly k investovi už na samém počátku přistoupit s větší razancí a důsledností. Nepovolené činnosti investora nebyly jednorázovou záležitostí, ale dlouhodobou deliktní aktivitou. Příslušné správní orgány měly průběžně zjišťovat pokračování činnosti investora, nerespektování svých opatření a zakročovat proti takovému stavu věcí.

A.3 Silniční správní úřad

Silniční správní úřad převzal věc k vyřizování v roce 2017 a na přelomu srpna a září téhož roku zahájil řízení o právním vztahu dle § 142 správního řádu, ve věci komunikace.

A.4 Krajský úřad Středočeského kraje

Je zřejmé, že krajský úřad se jednotlivými záležitostmi zabýval z pozice úřadu nadřízeného jednotlivým správním orgánům a odvolacího orgánu v těchto záležitostech. I přes zřejmé povědomí o závažnosti a významu celé kauzy, k němuž nutně musel dospět při prošetřování postupů podřízených úřadů, které jmenuji výše – stavebního úřadu, vodoprávního úřadu, orgánu odpadového hospodářství, orgánu ochrany životního prostředí a silničního správního úřadu, není zřejmé, že by přijímal taková opatření k nápravě, která by si mnohé



(dále popsané) záležitosti zasloužily, ať už by šlo o opatření proti nečinnosti, nebo metodická opatření při zjištění evidentně chybného postupu podřízených úřadů. Ne vždy k nápravě postačí vyslovení právního názoru v odůvodnění odvolacího rozhodnutí. Mnohdy (zejména hrozí-li marné uplynutí doby, v níž ještě mohlo dojít k efektivnímu zásahu) je nutné, aby nadřízený správní orgán zakročil i z vlastní iniciativy, tj. není vždy namístě, aby čekal, až v takové věci obdrží podnět. Už vůbec není jasné, jak může nadřízený úřad při znalosti závažnosti celé kauzy ponechat bez opatření situaci, kdy se sám marně domáhá u některého z příslušných úřadů nějaké součinnosti (musí ji urgovat). Ze shromážděných podkladů navíc nezjišťuji, že by krajský úřad přijímal opatření třeba i na základě podnětů, kterým se na něj obracel i stěžovatel A. B.

A.5 ČIŽP

Tento správní úřad původně se stěžovatelem komunikoval nedostatečně, z poslední odpovědi ale soudím, že v šetření tohoto správního úřadu dochází k obratu, který bych od něj jinak vyžadoval. Na ČIŽP se ještě obracím požadavkem sdělení výsledku řízení, které se rozhodl vést s vlastníkem nemovitostí parc.č. VP/SR a VP/RSS.

A.6 Celkový závěr

Hlavní příčinu, proč věc dospěla do současné podoby, vidím ve skutečnosti, že příslušné úřady nezasáhly vůči nepovolené činnosti investora s využitím všech dostupných zákonných prostředků a s dostatečnou razancí. Jak terénní úpravy, tak i stavby rodinných domů jsou stavbami, jejichž projednání patří do věcné působnosti stavebního úřadu, který především měl zakročit, jakmile se o terénních a stavebních pracích dověděl. Ostatní správní úřady plní podle své věcné působnosti jednak roli tzv. dotčených úřadů v řízeních u stavebního úřadu, kromě toho mají vlastní právní mechanismy, které uplatňují vůči nepovoleným zásahům v území z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny atd., nezávisle na stavebním úřadu. V daném případě se mi jeví, že zejména prodlení stavebního úřadu v samém počátku poskytlo investorovi dostatek času, aby mohl své záměry nerušeně realizovat, aniž k tomu měl jakákoliv opatření či povolení.

Očekávám, že mě všechny úřady, jejichž postupem se zde zabývám, budou informovat o opatřeních k nápravě podle svých působností a o současném stavu jimi posuzovaných záležitostí (podrobnosti vyplývají pro jednotlivé úřady v části této zprávy C. Právní hodnocení).

B. Skutková zjištění

Než přistoupím k popisu skutkových zjištění, upozorňuji, že v zájmu přehlednosti textu zprávy neuvádím spisové značky a čísla jednací veškerých opatření či rozhodnutí příslušných úřadů, ale jen těch, která považuji za nejvýznamnější.

B.1 Zjištění z podnětu a podkladů pana B.

Pan B. je vlastníkem pozemku parc.č. VP/RX, na kterém je dlážděná cesta, a pozemku parc.č. VP/RPX, který tuto cestu lemuje jako ochranný zelený pás a odděluje stavebně využitě pozemky stěžovatele (s řádně povolenými a zkolaudovanými stavbami řadových rodinných domů) od dalších pozemků. Pan D. je spoluvlastníkem pozemku parc.č.st. VXV/S.



S pozemky stěžovatelů sousedí pozemky parc.č. UZ/S, VP/RY, VP/RZ, VP/SP, VP/SR ve vlastnictví soukromých osob (dříve investora) a pozemky parc.č. UU/R a ZPS/V (doposud ve vlastnictví investora). Investor na těchto sousedních pozemcích nepovoleně realizoval rozsáhlé zásahy v terénu, vykácel dřeviny, zasypal chráněné údolní nivy odpadem. Na pozemcích a zároveň nepovoleně provedených terénních úpravách realizoval výstavbu rodinných domů. Přes opatření příslušných úřadů investor v nepovolené činnosti pokračoval a v podstatě ji dokončil.

Nepovolené a nezkolaudované stavby investor připojil neoprávněně na vodovod a kanalizaci ve vlastnictví pana B., své nemovitosti (pozemky i stavby) rozprodal třetím osobám.

Stěžovatel dokládá protokol o jednání ze dne 23. 11. 2016, které proběhlo mezi vodoprávním úřadem a společností VODOS Kolín, s. r. o., jako provozovatelem veřejného vodovodu (s panem B. má společnost uzavřenou tzv. provozovatelskou smlouvu). Provozovatel vodovodu při jednání upozornil, že investor zřídil bez stavebního povolení a schválení vlastníka stávajícího vodovodu (bez smluvního vztahu) odběr pitné vody, krom toho dvě přípojky. Dle zákona o vodovodech a kanalizacích⁵ je sice vlastník veřejného vodovodu povinen nechat napojit stávajícího odběratele, ale pouze pokud to je kapacitně a technicky možné.⁶ Podle provozovatele není toto připojení kapacitně dostačující, a navíc ani neproběhlo žádné stavební řízení (nebylo vydáno stavební povolení), aby vůbec vlastník či provozovatel vodovodu mohli posoudit možnost připojení. Provozovatel při jednání požádal, aby nepovolené připojení bylo odstraněno, a tím se zamezilo nepovolenému odběru pitné vody. Vodoprávní úřad v protokolu z jednání uvedl, že věc nepovolené stavby předá stavebnímu úřadu a sám provede sankční řízení ohledně nepovoleného odběru vody.

Stěžovatel dokládá, že věci se zabýval Okresní soud v Mostě, který rozsudkem ze dne 29. 11. 2016, čj. 44 C 76/2016-28, stanovil, že investor je povinen zdržet se napojení na vodovodní potrubí, které vede z pozemku parc.č. VP/RX a částečně zasahuje do pozemku parc.č. VP/SP, uvést vodovodní potrubí v předešlý stav a odstranit napojení na vodovodní potrubí vedoucí z pozemku parc.č. VP/RX. Rozsudek se stal vykonatelným dne 2. 12. 2016. Kromě toho Okresní soud v Mostě rozsudkem ze dne 26. 1. 2017, čj. 39 C 6/2017-21, investorovi uložil, aby se zdržel napojení na vodovod a kanalizaci pana B. Toto rozhodnutí se stalo vykonatelným dne 31. 1. 2017. Následné nerespektování soudních rozsudků i rozhodnutí vodoprávního úřadu řešil stěžovatel trestněprávní cestou prostřednictvím Policie České republiky.

Stěžovatel uvádí, že vykácením nejméně 120 vzrostlých stromů a znehodnocením terénu navážkami byla zcela zničena údolní niva Nkého potoka.

Stěžovatel namítá i nepovolené užívání své soukromé komunikace, přestože je označena zákazovými značkami a uzavřena závorou. Pozemek s komunikací je poškozován, došlo k propadu komunikace. Investor od roku 2015 usiluje o stanovení, že komunikace

5 Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

6 Ustanovení § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích.



na pozemcích parc.č. VP/RX a VP/RPX je veřejně přístupná. Podle názoru stěžovatele – dokud by nebylo rozhodnuto jinak, platí rozhodnutí silničního správního úřadu ve N. ze dne 6. 8. 2014,⁷ kterým určil, že se tato komunikace ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, od počátku nacházela a nachází v uzavřeném prostoru. Aby stěžovatel ochránil svůj majetek, umístil a stanovil na komunikaci místní úpravu provozu (dopravní značení č. B1 – Zákaz vjezdu všech vozidel v obou směrech a dodatková tabulka č. E13 Mimo rezidentů ulice XX). S návrhem místní úpravy provozu na veřejně nepřístupné účelové komunikaci souhlasila i Policie České republiky (vyjádřením ze dne 19. 12. 2016 na žádost stěžovatele).

Stěžovatel se také obracel na stavební úřad oznámeními o pokračování ve výstavbě a podněty k projednání věci v řízení o odstranění stavby (podněty ze dnů 14. 9. 2016, 23. 2. 2017, 6. 3. 2017, 15. 3. 2017 atd.) a také podnětem k zahájení přestupkového řízení – oznámení o možném užívání nepovolených staveb rodinných domů v dané lokalitě ze dne 15. 5. 2017. Obracel se také podněty ke krajskému úřadu k odstranění nečinnosti stavebního úřadu ve věci neřešení pokračování ve výstavbě na uvedených pozemcích (podněty ze dnů 15. 12. 2016 a 17. 3. 2017).

B.2 Zjištění z podnětu a podkladů pana D. – postup ČIŽP

Pan D. se podle svého vyjádření shoduje s obsahem podnětu pana B., s nímž se druhý stěžovatel seznámil.

Podstatou doplnění podnětu ze strany pana D. je postup ČIŽP, oblastního inspektorátu Praha. Stěžovatel podal k ČIŽP podnět ze dne 1. 11. 2017 k prošetření vypouštění kanalizačního odpadu z nepovoleně postaveného a bez kolaudace užívaného domu na pozemku parc.č. VP/SR. ČIŽP dopisem ze dne 18. 12. 2017⁸ informovala stěžovatele, že dne 15. 12. 2017 provedli její inspektoři na místě samém neohlášené inspekční šetření za přítomnosti spoluvlastnice pozemků. Zjistili, že dosud nepovolené stavby na pozemku nečerpají vodu ze studny, resp. že na pozemku parc.č. VP/SR je realizován pouze průzkumný vrt, ze kterého se voda zjevně nečerpá, přívod vody je zajištěn vodovodní přípojkou z nemovitosti v okolí. Odpadní vody jsou svedeny do společné jímky, odkud jsou odváženy fekálním vozem, údajně ale z opačné strany než z ulice XX. Protože proběhlo neohlášené šetření, majitelé neměli doklady o vyvážení u sebe, ČIŽP s nimi dohodla dodání „do týdne“. Odpověď úřad uzavřel konstatováním, že důvodnost dalších opatření posoudí až poté, co obdrží doklady o vyvážení jímky.

Pan D. na tuto odpověď reagoval výtkou, že ČIŽP své závěry opírá o neověřená tvrzení vlastníka nemovitosti, resp. že skutkový stav vlastně nezjistila. Vzhledem k tomu požádal také o sdělení informace, ze které nemovitosti a po kterém pozemku zjištěné vodovodní přípojky vedou a jaká jsou zjištění o vyvážení jímky.

⁷ Čj. 870/14/UM.

⁸ Zn. ČIŽP/41/2017/6578.



ČIŽP písemností ze dne 19. 2. 2018⁹ reagovala na žádost pana D. o informace. K problematice přípojek sdělila, že na místě do nemovitosti ústil přívod hadice od okolního pozemku, vodovodní přípojka není vodním dílem, a tudíž její posouzení přísluší stavebnímu úřadu. Ten měl informovat ČIŽP, že stavební povolení k objektu na předmětných pozemcích je v řízení. K problematice dokladu o vyvážení jímký ČIŽP uvedla, že věc je předmětem řízení, které není ukončeno, není z něj tudíž vyvozen závěr, o kterém by bylo možné stěžovatele informovat.

Pan D. poté reagoval nesouhlasným dopisem, v němž vyjádřil a odůvodnil, proč v odpovědi úřadu spatřuje odepření informace.

ČIŽP písemností ze dne 13. 3. 2018¹⁰ vyrozuměla stěžovatele, že jeho stížnost neshledala důvodnou. Dodala, že ani jímka není vodním dílem, jde tedy opět o záležitost v působnosti stavebního úřadu.

Na další stížnost odpověděla ČIŽP stěžovateli dopisem ze dne 15. 5. 2018,¹¹ v němž uvedla, že stížnost ohledně způsobu vyřízení jeho žádosti o informace neshledává důvodnou. K tomu připojila obecný popis své kontrolní působnosti a zdůraznila, že tato působnost nezahrnuje kontrolu či zjišťování, odkud a kam jsou vedeny vodovodní přípojky, či zda je pitná voda odebírána oprávněně, a že informace ohledně dokladu o vyvážení jímký byla stěžovateli poskytnuta dostatečně, protože v dané době bylo předloženo těchto dokladů stále v jednání.

Kromě toho se ČIŽP zabývala podnětem stěžovatele uplatněným v dubnu 2018 ohledně poškození údolní nivy Nkého potoka a budování odpadní nádrže na pozemku parc.č. VP/RZ. Na tento podnět ČIŽP odpověděla písemností ze dne 8. 6. 2018,¹² že dne 23. 4. 2018 provedla terénní šetření. Tehdy zjistila, že mezi předmětným rodinným domem a Nkým potokem došlo k nahrnutí zeminy a kamení do těsné blízkosti koryta toku. Stav Nkého potoka ČIŽP prověřila dne 9. 5. 2018 při kontrole stavu jímký pro nemovitost na pozemcích parc.č. VP/SR a VP/RSS. Konstatovala, že voda v potoce nevykazovala známky zjevného znečištění kromě plovoucího rostlinného pylu, který se v tomto období vyskytuje přirozeně. ČIŽP zjistila, že v rámci lokality probíhá dlouhodobý proces povolování prováděných staveb, v současnosti u stavebního úřadu, jemuž přísluší i projednání stavby nádrže na odpadní vody, dále, že zde probíhají řízení vedená vodoprávním úřadem i orgánem ochrany přírody a krajiny. V závěru ČIŽP připustila, že šetření z její strany není v současnosti ukončeno a bude trvat podstatně delší dobu, než je lhůta stanovená v podnětu dle § 42 správního řádu. S ohledem na zjištěné skutečnosti a podezření z porušení § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny¹³ zahájí ČIŽP s vlastníkem pozemku řízení podle své příslušnosti dle § 80 odst. 1 téhož zákona.

9 Čj. ČIŽP/41/2018/1676.

10 Čj. ČIŽP/41/2018/4116.

11 Čj. ČIŽP/41/2018/6943.

12 Čj. ČIŽP/41/2018/5918.

13 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; dle jeho § 4 odst. 2, významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova



Kromě toho stěžovatel uvádí, že v souvislosti s nepovolenými terénními úpravami došlo přibližně v roce 2014 také k nepovolenému přemostění Nkého potoka na pozemcích parc.č. UU/R a YXZ/U. Bylo využíváno k převážení štěrku, který investor těžil bez povolení pro své stavby na protějším břehu potoka. I když odbor životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem provedl v září 2015 místní šetření, při němž Povodí Labe požadovalo okamžité odstranění této stavby, stavba dosud existuje a používá se. Stěžovatel upřesnil, že spíše než o most ve smyslu dopravní stavby se jedná o přemostění potoka, resp. o tzv. propustek.

B.3 Zjištění na základě vyjádření a podkladů příslušných úřadů

B.3.1 Stavební úřad

Stavební úřad konstatoval, že se jedná o několik vzájemně propojených a souvisejících správních řízení a obsáhlý podkladový materiál, kdy celkovou složitost věci umocňují nevyjasněné a nedokončené kauzy investora, jakož i následný odprodej rozdělených pozemků novým vlastníkům.

Podle informace stavebního úřadu z listopadu 2017 se v té době mnohý spisový materiál nacházel u příslušného odvolacího orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje.

V červnu 2018 mi stavební úřad předložil spisové podklady týkající se jednotlivých správních řízení vedených přibližně od roku 2016 až doposud. Z těchto podkladů vyplývá, že původně stavební úřad jednal s investorem. V současné době již věci projednává s novými vlastníky pozemků jak v případě terénních úprav, tak v případě staveb rodinných domů, ale i dalších staveb. Dále uvádím, jaké skutečnosti jsem zjistil z podkladů předložených stavebním úřadem.

Stavby na pozemku parc.č. UZ/S

Oznámení o zahájení řízení o odstranění terénních úprav stavební úřad vydal dne 8. 8. 2016 a písemností stejného data poučil vlastníka stavby o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby do 30 dnů od oznámení. Součástí spisu je protokol sepsaný stavebním úřadem ve věci terénních úprav dne 13. 9. 2016 za účasti sousedů, investora a Povodí Labe. V protokolu se uvádí, že „... se na předmětných pozemcích nenachází žádná navážka..., ... hromada odpadu jsou dočasné deponie...“ Povodí Labe v protokolu vyslovilo požadavek, aby „... došlo k částečnému odstranění opěrné zdi (další zjištěné stavby)“. Jak stavební úřad ukončil řízení o odstranění stavby terénních úprav, není ze spisu zřejmé.

Rodinný dům stavební úřad dodatečně povolil rozhodnutím ze dne 24. 3. 2016¹⁴ a uvedl v trvalé užívání kolaudačním souhlasem ze dne 7. 11. 2017.¹⁵

a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

14 Čj. MEUV 3481/2016 STU.

15 Čj. MEUV 14401/2017 STU.



Stavby na pozemku parc.č. VP/RR7

Usnesením ze dne 6. 2. 2018¹⁶ stavební úřad přerušil řízení o odstranění terénních úprav (zahájené dne 8. 8. 2016, s poučením o možnosti podat žádost o dodatečné povolení jako v předchozí uvedené věci) pro předběžnou otázku, kterou spatřoval v řízení, jež vede orgán ochrany přírody a krajiny pod čj. 100/49969/2015¹⁷ ve věci neoprávněného zásahu – terénních úprav, který se dotkl pozemků parc.č. VP/RV, VP/RRY, VP/RZ, VP/RRZ, VP/RSP, VP/SP, VP/RSR, VP/SR, VP/RSS. Toto řízení se týká omezení a zákazu činnosti dle § 66 zákona o ochraně přírody a krajiny a zákazu činnosti dle § 86 téhož zákona (dále také „řízení o ochraně přírody a krajiny“).

Rodinný dům stavební úřad dodatečně povolil rozhodnutím ze dne 24. 3. 2016¹⁸ a uvedl v trvalé užívání kolaudačním souhlasem ze dne 7. 11. 2016.¹⁹

Stavby na pozemcích parc.č. UZ/S, VP/RR

Stavební úřad vedl řízení o žádosti o povolení změny stavby před dokončením označené: „N – zástavba rodinnými a bytovými domy, včetně inženýrských sítí a komunikace – výstavba 7 bytových domů s 22 byty (blok A–G) – dům správce, výstavba 6 samostatných rodinných domů, přípojky vody a splaškové kanalizace“. Toto řízení stavební úřad zastavil usnesením ze dne 18. 12. 2015 pro bezpředmětnost, neboť při místním šetření zjistil, že stavba už je prováděna. Stavební úřad oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení o odstranění stavby písemností ze dne 18. 12. 2015 a další písemností stejného data je poučil o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby.

Opatřením ze dne 18. 12. 2015 stavební úřad vyzval stavebníky k bezodkladnému zastavení prací; dne 21. 1. 2016 stavební úřad na místě samém prověřil, že ve stavbě se nepokračuje. Usnesením ze dne 21. 1. 2016 stavební úřad řízení o odstranění stavby přerušil, protože vlastník stavby požádal o dodatečné povolení této stavby. Stavební úřad stavbu dodatečně povolil rozhodnutími ze dne 24. 3. 2016²⁰ a řízení o odstranění stavby zastavil usnesením ze dne 6. 2. 2018.

Stavby na pozemku parc.č. VP/RV

Stavební úřad přerušil usnesením ze dne 4. 4. 2017²¹ řízení o odstranění terénních úprav na tomto pozemku pro předběžnou otázku, kterou spatřoval v řízení dle zákona o ochraně ochrany přírody a krajiny. Stavební úřad zahájil původně ještě s investorem řízení o odstranění stavby rodinného dvojdomu oznámením ze dne 18. 12. 2015. Písemností ze dne 18. 12. 2015 stavební úřad poučil investora o možnosti požádat o dodatečné

16 Čj. MEUV 1689/2018 STU.

17 Původně čj. 100/49969/2015, aktuálně OŽP-4732/2017-HUBHA (pozn. zjištěno z internetu – http://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=44005).

18 Čj. MEUV 3482/2016 STU.

19 Čj. MEUV 14398/2017 STU.

20 Sp. zn. K/416/2016/SU/Fli a K/418/2016/SU/Fli.

21 Čj. MEUV 4549/2017 STU.



povolení stavby. Opatřením ze dne 18. 12. 2015 jej vyzval k bezodkladnému zastavení prací, dne 21. 1. 2016 na místě samém ověřil, že ve stavbě se nepokračuje. Stavební úřad usnesením ze dne 8. 8. 2016 přerušil řízení o odstranění stavby, protože investor požádal o její dodatečné povolení. Rozhodnutími ze dne 1. 12. 2016 stavební úřad nařídil již novým vlastníkům stavby zastavit s okamžitou platností práce na nepovolené stavbě. Tato rozhodnutí v odvolacím řízení zrušil krajský úřad rozhodnutími ze dnů 24. 8. 2017 a 28. 8. 2017 (a věc stavebnímu úřadu vrátil k novému projednání)²² pro nedostatečné odůvodnění.

Stavební úřad vedl řízení o dodatečném povolení stavby poloviny rodinného dvojdomu; rozhodnutím ze dne 7. 6. 2016 tuto stavbu novým stavebníkům dodatečně povolil. Toto rozhodnutí v odvolacím řízení zrušil a věc stavebnímu úřadu vrátil k novému projednání krajský úřad rozhodnutím ze dne 10. 11. 2016.²³ Stavební úřad poté řízení o dodatečném povolení stavby dvojdomu přerušil pro nedostatky žádosti (nejasnost napojení stavby na dopravní infrastrukturu). Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby stavební úřad vydal dne 18. 1. 2018 (v právní moci dne 7. 2. 2018).²⁴

Stavby na pozemku parc.č. VP/RRY

Řízení o odstranění stavby terénních úprav (zahájené dne 8. 8. 2016 s poučením o možnosti dodatečného povolení) úřad přerušil usnesením ze dne 4. 4. 2017²⁵ pro předběžnou otázku (řízení dle zákona o ochraně ochrany přírody a krajiny).

Řízení o dodatečném povolení stavby rodinného domu je přerušeno usnesením stavebního úřadu ze dne 4. 4. 2017²⁶ ze stejného důvodu jako v případě terénních úprav, krom toho i z důvodu, že žadatel neprokázal přístup ke svému pozemku po pozemcích pana B., parc.č. VP/RPX a VP/RR7.

Stavby na pozemku parc.č. VP/RZ

Řízení o odstranění terénních úprav zahájené dne 12. 8. 2016 stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 (do doby ukončení řízení dle zákona o ochraně ochrany přírody a krajiny).

Opatřeními ze dnů 8. 8. 2016 a 1. 12. 2016 stavební úřad vyzval nové stavebníky k bezodkladnému zastavení prací na stavbě rodinného domu. Řízení o odstranění stavby stavební úřad přerušil z důvodu podání žádosti o dodatečné povolení stavby a řízení o dodatečném povolení stavby přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017. V řízení o dodatečném povolení stavby rodinného domu stavební úřad pokračuje od 28. 5. 2018 poté, co mu věc vrátil odvolací orgán, Krajský úřad Středočeského kraje, k novému projednání rozhodnutím

22 Čj. 104950/2017/KUSK, čj. 106/485/2017/KUSK.

23 Čj. 167020/2016/KUSK.

24 Čj. MEUV 739/2018 STU.

25 Čj. MEUV 4549/2017 STU.

26 Čj. MEUV 4550/2017 STU.



ze dne 31. 10. 2017.²⁷ Stavební úřad svolal jednání účastníků řízení a dotčených úřadů se schůzkou na místě stavby na 28. 6. 2018.

Stavební úřad zamítl žádost vlastníků o umístění studny rozhodnutím ze dne 23. 3. 2018²⁸ z důvodu, že není zaručeno, že umístěním stavby v blízkosti možných zdrojů znečištění nedojde k ohrožení spodních vod; dne 24. 5. 2018 předal stavební úřad věc k rozhodnutí odvolacímu orgánu, Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Dne 5. 4. 2018 stavební úřad také projednal podnět vlastníků sousedních nemovitostí k prošetření nepovoleného užívání stavby domu. Věc projednal s vlastníkem, který užívání popřel. Stavební úřad v protokolu z místního šetření konstatoval úplné dokončení stavby, sám se ale k otázce užívání nevyjádřil. Další opatření nepřijímal.

Stavby na pozemku parc.č. VP/RRZ

Řízení o odstranění terénních úprav zahájené ještě vůči investorovi oznámením ze dne 12. 8. 2016 stavební úřad přerušil (už vůči novým vlastníkům) usnesením ze dne 5. 4. 2017 do doby ukončení řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Řízení o odstranění stavby rodinného domu zahájené dne 19. 12. 2016 stavební úřad přerušil usnesením ze dne 24. 7. 2017 pro předběžné otázky, které spatřuje: v napojení na komunikaci (vzhledem k řízení, které vedl Úřad městysu N pod sp. zn. 299/15/UM,²⁹ o povaze účelové komunikace na pozemcích pana B. parc.č. VP/RPX, VP/RR7), v napojení na vodovod a kanalizaci (je možné pouze přes pozemky parc.č. VP/RPX a VP/RR7, ve vlastnictví pana B.a), z důvodu řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Usnesením ze dne 5. 4. 2017 stavební úřad přerušil řízení o dodatečném povolení stavby (cituji z názvu usnesení) „1části poloviny rodinného dvojdomu“ do nabytí právní moci rozhodnutím v řízení o určení povahy účelové komunikace a v řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Toto usnesení zrušil a věc stavebnímu úřadu vrátil k novému projednání krajský úřad rozhodnutím ze dne 25. 7. 2017.³⁰

Stavby na pozemku parc.č. VP/RSP

Řízení o odstranění terénních úprav zahájené dne 8. 8. 2016 stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 do ukončení řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Řízení o odstranění rodinného domu stavební úřad usnesením ze dne 21. 7. 2017 přerušil vzhledem k tomu, že vlastník stavby požádal o její dodatečné povolení.

27 Čj. 119492/2017/KUSK.

28 Čj. MEUV 3501/2018 STU.

29 Věc převzal jiný silniční správní úřad – Městský úřad Úvaly – na základě pověření Krajského úřadu Středočeského kraje. Řízení ve věci vede od 29. 8. 2017 pod sp. zn. 11765/2017.

30 Čj. 095062/2017/KUSK.



Řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 pro předběžné otázky. Toto usnesení v odvolacím řízení potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 2. 11. 2017.³¹

Stavby na pozemku parc.č. VP/SP

Řízení o odstranění terénních úprav stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 z důvodu řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Usnesením ze dne 12. 8. 2016 stavební úřad zastavil pro bezpředmětnost řízení o žádosti manželů H. o povolení změny stavby před dokončením vzhledem k tomu, že stavba je už zahájena. Manžele H. také vyzval opatřením ze dne 12. 8. 2016 k bezodkladnému zastavení prací na stavbě rodinného domu. Vzhledem k neuposlechnutí výzvy stavební úřad rozhodnutím ze dne 1. 12. 2016³² nařídil stavebníkům zastavení stavebních prací. Toto rozhodnutí v odvolacím řízení potvrdil a odvolání stavebníků zamítl krajský úřad rozhodnutím ze dne 29. 8. 2017.³³

Řízení o odstranění stavby rodinného domu stavební úřad rozhodnutím ze dne 6. 2. 2018 přerušil, protože vlastník stavby požádal o její dodatečné povolení.

Řízení o dodatečném povolení stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 do doby pravomocného ukončení správních řízení vedených silničním správním úřadem ohledně povahy účelové komunikace a orgánem ochrany přírody a krajiny ohledně zásahu do území – jako v předchozích uvedených případech.

Na základě podnětu vlastníků sousedních nemovitostí k prošetření možného nepovoleného užívání stavby stavební úřad svolal opatřením ze dne 28. 2. 2018 ústní jednání spojené s místním šetřením na 29. 3. 2018. Stavební úřad do protokolu z šetření, které uvedeného dne proběhlo, konstatoval, že stavbu (bez dokončení koupelny, bez osazení dveří atd.) „nelze bezpečně užívat“. Jestli ale užívána je, nebo není, z protokolu nevyplývá.

Stavby na pozemku parc.č. VP/RSR

Stavební úřad přerušil řízení o odstranění terénních úprav zahájené dne 12. 8. 2016 (s poučením o možnosti požádat o dodatečné povolení) usnesením ze dne 5. 4. 2017.

Opatřením ze dne 12. 8. 2016 stavební úřad vyzval vlastníky k bezodkladnému zastavení prací na stavbě rodinného domu. Vzhledem k neuposlechnutí výzvy jim tuto povinnost nařídil ještě rozhodnutím ze dne 1. 12. 2016.³⁴ Toto rozhodnutí v odvolacím řízení potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 11. 10. 2017.³⁵

Řízení o odstranění stavby rodinného domu je přerušeno. Řízení o dodatečném povolení stavby rodinného domu stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 pro předběžné

31 Čj. 135267/2017/KUSK.

32 Čj. MEUV 15827/2016 STU.

33 Čj. 106881/2017/KUSK.

34 Čj. MEUV 15836/2016 STU.

35 Čj. 120153/2017/KUSK.



otázky jako v ostatních uvedených věcech (řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny, řízení o povaze komunikace). Toto usnesení potvrdil v odvolacím řízení krajský úřad rozhodnutím ze dne 19. 10. 2017.³⁶

Stavby na pozemku parc.č. VP/SR

Řízení o odstranění terénních úprav stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017 pro předběžnou otázku, kterou spatřuje v řízení dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Řízení o odstranění stavby je přerušeno usnesením stavebního úřadu ze dne 6. 2. 2018, protože vlastníci požádali o dodatečné povolení stavby. V řízení o dodatečném povolení stavby rodinného domu stavební úřad pokračuje na základě oznámení ze dne 31. 5. 2018 (poté, co odvolací orgán rozhodnutím ze dne 27. 11. 2017³⁷ zrušil usnesení stavebního úřadu o přerušení řízení ze dne 5. 4. 2017 a vlastníci doplnili žádost k 14. 5. 2018). Stavební úřad svolal jednání účastníků řízení a dotčených úřadů se schůzkou na místě stavby na 28. 6. 2018.

Stavební úřad zastavil usnesením ze dne 3. 6. 2016³⁸ řízení o žádosti vlastníků o změnu stavby před jejím dokončením pro bezpředmětnost vzhledem k tomu, že stavba je už prováděná.

Stavební úřad se také zabýval podnětem vlastníků sousedních nemovitostí ohledně nepovoleného užívání stavby. Dle protokolu z místního šetření není možné stavbu, která byla v té době připojena jen na elektrickou energii, bezpečně užívat. Spoluvlastníci tvrdili, že stavbu pouze hlídají. Jak stavební úřad posoudil otázku nepovoleného užívání stavby, z protokolu přesněji nevyplývá.

Stavební úřad zamítl žádost vlastníků o umístění studny rozhodnutím ze dne 23. 3. 2018³⁹ z důvodu, že není zaručeno, že umístěním stavby v blízkosti možných zdrojů znečištění nedojde k ohrožení spodních vod; s průvodním dopisem ze dne 24. 5. 2018 předal stavební úřad věc k rozhodnutí odvolacímu orgánu, Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Stavby na pozemku parc.č. VP/RSS

Stavební úřad přerušil řízení o odstranění terénních úprav usnesením ze dne 5. 4. 2017, v tomto případě zahájené dne 12. 8. 2016 (s poučením o možnosti podat žádost o dodatečné povolení) ještě s investorem.

Řízení o odstranění stavby rodinného domu stavební úřad přerušil usnesením ze dne 28. 3. 2017.

36 Čj. 119767/2017/KUSK.

37 Čj. 143626/2017/KUSK.

38 Čj. MEUV 6249/2016 STU.

39 Čj. MEUV 3559/2018 STU.



Krajský úřad rozhodnutím ze dne 22. 8. 2017⁴⁰ zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 1. 12. 2016 o nařízení zastavení stavebních prací a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad přerušil usnesením ze dne 5. 4. 2017, které krajský úřad rozhodnutím ze dne 15. 8. 2017⁴¹ zrušil a věc stavebnímu úřadu vrátil k novému projednání. Stavební úřad písemností ze dne 15. 12. 2017 vlastníky vyzval k doplnění žádosti a v rámci této písemnosti vydal také usnesení o přerušení řízení. Vlastníci svoji žádost doplnili k 23. 5. 2018, stavební úřad bude tedy v řízení pokračovat.

Stavební úřad se také zabýval podnětem vlastníků sousedních nemovitostí ohledně nepovoleného užívání stavby. Dle protokolu z místního šetření provedeného dne 29. 3. 2018 není možné stavbu, která byla v té době připojena jen na elektrickou energii, bezpečně užívat. Spoluvlastníci tvrdili, že stavbu pouze hlídají. Jak stavební úřad posoudil otázku nepovoleného užívání stavby, z protokolu přesněji nevyplývá, stejně jako v předchozím uvedeném případě.

B.4 Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Podle vyjádření úřadu obdržel dne 26. 8. 2015 podnět k prošetření vznikající navážky na pozemcích parc.č. UZ/S, VP/RV, VP/RZ, VP/SP a VP/SR, tehdy ve vlastnictví investora. Při místním šetření dne 27. 8. 2015 odbor životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem zjistil, že dochází k nepovolené navážce materiálu v těsné blízkosti vodního toku, v některých místech do výšky cca 2–2,5 m. Do koryta vodního toku Nkého potoka napadal materiál z navážky a z pokácených dřevin. Záměrem bylo navýšení a úprava terénu pro výstavbu rodinných domů. Investor nedoložil ani na výzvu doklady, které by ho opravňovaly provést uvedené navážky. Dle vyjádření úřadu se skutečně přes veškerou snahu nepodařilo zabránit činnosti v území. Další popis věci (dle předloženého vyjádření) se člení podle příslušnosti samostatných oddělení odboru životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem, tj. oddělení vodního hospodářství a ochrany prostředí (dále také „vodoprávní úřad“), oddělení vodního hospodářství a ochrany prostředí – odpadové hospodářství (dále také „orgán odpadového hospodářství“) a oddělení ekologie krajiny, lesního hospodářství a zemědělství – ochrana přírody (dále také „orgán ochrany přírody a krajiny“).

B.4.1 Vodoprávní úřad

Na činnosti investora (terénní úpravy) se podle zjištění vodoprávního úřadu nevztahuje žádný jeho souhlas dle § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona⁴² ani povolení obecného stavebního úřadu pro terénní úpravy dle stavebního zákona.⁴³ Vodoprávní úřad tedy

40 Čj. 105078/2017/KUSK.

41 Čj. 101830/2017/KUSK.

42 Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

43 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.



pristoupil k zahájení řízení podle § 110 vodního zákona písemností ze dne 19. 10. 2015.⁴⁴ V jeho rámci vymezil opatření k odstranění zjištěných závad: odstranění navážky do vzdálenosti 6 m od břehové hrany vodního toku do nivelety původního terénu (na pozemcích parc.č. VP/RV, VP/RZ, VP/SP a VP/SR, a do vzdálenosti 4 m (na pozemku parc.č. UZ/S), kromě toho měly být odstraněny opěrná zeď na pozemku parc.č. UZ/S a propustek na pozemku parc.č. UU/R.⁴⁵ Součástí písemnosti ze dne 19. 10. 2015 bylo i usnesení o tom, že účastníci – investor, městys N a Povodí Labe, s. p., jsou oprávněni navrhovat důkazy a činit jiné návrhy ve lhůtě 10 dnů. Toto usnesení v odvolacím řízení potvrdil (a odvolání investora zamítl) odvolací orgán, Krajský úřad Středočeského kraje, rozhodnutím ze dne 11. 4. 2016.

Koncem roku 2015 a v průběhu roku 2016 došlo k dělení pozemků a k jejich převodu do vlastnictví jiných osob. Vodoprávní úřad tedy řízení dle § 110 vodního zákona rozšířil i na tyto účastníky usnesením ze dne 14. 10. 2016. Mezitím (dne 27. 9. 2016) už investor předložil vodoprávnímu úřadu projektovou dokumentaci k navrhované úpravě a stabilizaci toku Nkého potoka (včetně posouzení jeho kapacity, situačního výkresu a řezů). Tyto podklady byly součástí podkladů, k nimž se už mohli vyjadřovat i noví účastníci řízení. Mnozí se odvolali, jejich odvolání zamítl a usnesení vodoprávního úřadu potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 30. 1. 2017.

Další převod pozemků do vlastnictví jiných osob oznámil vodoprávní úřad účastníkům dne 12. 4. 2017.

Vodoprávní úřad zahájil dne 5. 12. 2016 řízení dle § 61 správního řádu (předtím u vodoprávního úřadu proběhlo výše už zmíněné jednání s provozovatelem vodovodu, společností VODOS Kolín, s. r. o., a kromě toho vodoprávní úřad obdržel od Policie České republiky písemnosti, které se týkaly neoprávněného odběru vody z veřejného vodovodu ve vlastnictví pana B.). Dne 6. 12. 2016⁴⁶ vodoprávní úřad vydal rozhodnutí, kterým investorovi nařídil bezodkladné zastavení odebírání vody z veřejného vodovodu⁴⁷ ve vlastnictví pana B. Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 31. 1. 2017 potvrdil toto rozhodnutí vodoprávního úřadu a zamítl odvolání investora.

Rozhodnutím ze dne 5. 6. 2017⁴⁸ vodoprávní úřad nařídil podle § 61 správního řádu⁴⁹ investorovi, aby předložil projektovou dokumentaci se zaměřením vodního toku s vyznačením přesných vzdáleností umístění opěrných zdí od břehové hrany a aby předložil projektovou dokumentaci terénních úprav. Krajský úřad Středočeského kraje potvrdil napadené rozhodnutí a odvolání účastníků zamítl rozhodnutím ze dne 21. 9. 2017. Poté vodoprávní úřad v řízení pokračoval. Zatím posledním úkonem vodoprávního úřadu

44 Čj. 100/56857/2015-ozn.

45 Obě stavby zmiňuje ve svém podnětu také pan D.

46 Čj. 100/72023/2016.

47 Rozhodnutí vodoprávního úřadu čj. 100/72023/2016.

48 Čj. OŽP-42496/2017-PROMI.

49 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



je opakovaná výzva investorovi ze dne 27. 4. 2018⁵⁰ k odstranění nedostatků – přepracování projektové dokumentace, na základě které by vodoprávní úřad vydal nápravné opatření. Investor už ale podle vyjádření vodoprávního úřadu nekomunikuje.

B.4.2 Orgán odpadového hospodářství

Orgán odpadového hospodářství zahájil s investorem řízení dle § 66 odst. 5 zákona o odpadech⁵¹ za porušení § 12 odst. 2 téhož zákona. Rozhodnutím ze dne 2. 9. 2015⁵² vydal rozhodnutí o předběžném opatření, aby se investor zdržel navážení odpadu na pozemky. Dne 16. 9. 2015 proběhlo ústní jednání odboru životního prostředí – všech jeho dotčených složek s investorem, za účasti Povodí Labe, s. p., městyse N, společnosti I., a. s., společnosti J., s. r. o. Předmětem jednání byla nepovolená činnost investora v území. Podle vyjádření vodoprávního úřadu bylo na shodný den svolané jednání za účelem projednání správních deliktů.

Rozhodnutím ze dne 21. 2. 2016⁵³ orgán odpadového hospodářství uložil investorovi pokutu za porušení zákona o odpadech. Toto jeho rozhodnutí zrušil v odvolacím řízení a věc úřadu prvního stupně vrátil Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 12. 8. 2016⁵⁴ (pro nedostatečně zjištěný stav věcí, nedostatečné odůvodnění výše pokuty atd.). Pokračování v řízení orgán odpadového hospodářství investorovi oznámil písemností ze dne 15. 3. 2017.⁵⁵

Kromě toho orgán odpadového hospodářství vedl řízení dle § 66 odst. 5 zákona o odpadech ve vazbě na § 12 odst. 2 téhož zákona:

- se společností J., s. r. o., která navážení odpadu na pozemky realizovala – této společnosti uložil rozhodnutím ze dne 9. 9. 2015⁵⁶ předběžné opatření (zdržet se dalšího navážení odpadů) a rozhodnutím ze dne 21. 12. 2015⁵⁷ jí uložil pokutu (v právní moci dne 21. 1. 2016),
- s dalšími (také fyzickými) osobami, jejichž zavinění se ale neprokázalo.

B.4.3 Orgán ochrany přírody a krajiny

Orgán ochrany přírody a krajiny vedl s investorem řízení o omezení a zákazu činnosti podle § 66 zákona o ochraně přírody a krajiny. V jeho rámci vydal rozhodnutí ze dne 2. 9. 2015⁵⁸ o předběžném opatření k zamezení dalšího zavážení pozemků v blízkosti vodního toku

50 Čj. OŽP-38281/2018-PROMI.

51 Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

52 Čj. 100/49396/2015/2.

53 Čj. 100/49396/2015/14.

54 Čj. 32086/2016/KUSK OŽP-Pat.

55 Čj. OŽP-22626/2017 LEGVE.

56 Čj. 100/49396/2015/6.

57 Čj. 100/49396/2015/13.

58 Čj. 100/49969/2015.



s odnětím odkladného účinku odvolání. Investor ale předběžné opatření nerespektoval, terénní úpravy prováděl v roce 2015 i během roku 2016. Orgán ochrany přírody a krajiny tedy rozšířil předmět řízení na řízení o odstranění následků neoprávněných zásahů podle § 86 zákona o ochraně přírody a krajiny.⁵⁹

Za nepovolené terénní úpravy a kácení dřevin uložil orgán ochrany přírody a krajiny podle svého vyjádření pokuty, rozhodnutí v těchto věcech byla napadena odvoláními, o kterých v době podání vyjádření (listopad 2017) ještě odvolací orgán nerozhodl. Orgán ochrany přírody a krajiny vedl nezávisle na tom další řízení o pokutě ve věci.

Z předložených podkladů zjišťuji, že orgán ochrany přírody a krajiny jednal v této věci také s dalšími osobami jako svědky, jeden z nich potvrdil, že na pozemcích probíhá kácení a odvoz dřevin. Předvolány byly i další subjekty ke svědeckým výpovědím, např. velitel Městské policie Úvaly, městys N, pan D. a další. Orgán ochrany přírody a krajiny vedl sankční řízení ve věci kromě investora také s dalšími osobami (se společností J., s. r. o., se společností I., a. s., atd.). V těchto případech orgán ochrany přírody a krajiny řízení po projednání věci zastavil usneseními, ve všech případech datovanými 25. 11. 2015 pro neprokázání nepovolené činnosti těmito osobám.

Orgán ochrany přírody a krajiny také usnesením ze dne 21. 3. 2016 zastavil vůči investorovi řízení o žádosti o vydání stanoviska k zásahu do významného krajinného prvku v souvislosti s kácením dřevin na břehu vodního toku na pozemcích parc.č. UU/R, VP/RRZ, VP/RSP, VP/SP a VP/SR. K zastavení tohoto návrhového řízení došlo pro bezpředmětnost, protože dřeviny už byly protiprávně vykáceny.

B.5 Silniční správní úřad

Jak už vyplývá z některých výše uvedených údajů, k některým zjištěním jsem dospěl také prostřednictvím internetu, zejména ze zveřejněných písemností některých z příslušných úřadů. Tak jsem například zjistil i to, že odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 24. 6. 2016⁶⁰ zrušil rozhodnutí Úřadu městyse N ze dne 7. 3. 2016⁶¹ o prohlášení komunikace na pozemku parc.č. VP/RX a VP/RPX za veřejně přístupnou. Odbor dopravy krajského úřadu pověřil odbor investic a dopravy Městského úřadu Úvaly (dále také „silniční správní úřad“) projednáváním záležitosti návrhu investora ohledně určení právního vztahu podle § 142 správního řádu ve věci deklarace existence, nebo neexistence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích parc.č. VP/RPX a VP/RX. Silniční správní úřad opatřením ze dne 29. 8. 2017⁶² oznámil účastníkům zahájení řízení v této věci veřejnou vyhláškou. Výsledek řízení z webu zatím zřejmý není, z ostatních podkladů ve věci ale soudím, že řízení ještě neskončilo. Jeho výsledek je předběžnou otázkou zejména pro celou řadu řízení vedených stavebním úřadem, jak specifikuji výše.

59 Původně čj. 100/49969/2015, od 10. 10. 2016 – OŽP-4732/2017-HUBHA.

60 Čj. 060814/2016/KUSK-2-DOP/Pet.

61 Čj. 00257/2016/UM.

62 Čj. 11765/2017



B.6 Krajský úřad Středočeského kraje

Výzvou ze dne 31. 10. 2017 jsem Krajský úřad Středočeského kraje požádal, aby mi poskytl součinnost, tj. vyjádření, informace a podklady, které jsou mu k dispozici jako úřadu nadřízenému: stavebnímu úřadu, orgánu ochrany přírody a krajiny, orgánu odpadového hospodářství a vodoprávnímu úřadu.

Krajský úřad mi k datu 28. 11. 2017 pouze sdělil, že z pozice správního a odvolacího orgánu rozhodoval o podaných odvoláních a reagoval na podané podněty, které se týkaly namítané nečinnosti stavebního úřadu. K tomu už jen dodal, že se nevyjádřil k podnětu ze dne 6. 9. 2017 (není mi známo, který podnět měl úřad na mysli; ve výzvě Krajskému úřadu Středočeského kraje jsem žádný takový dokument nezmiňoval), protože neobdržel od stavebního úřadu ani po urgenci žádnou reakci. Jiné informace mi krajský úřad nepředložil a neobdržel jsem od něj kopie žádných podkladů.

Základní informace o postupu krajského úřadu jsem mezitím získal od ostatních úřadů, v neposlední řadě od pana B. Vyplynají z ostatních částí této kapitoly – B. Skutková zjištění.

C. Právní hodnocení

Než přistoupím k hodnocení jednotlivých otázek, musím upozornit, že na většinu z nich se vztahuje právní úprava stavebního zákona a dalších právních předpisů v jejich znění, které bylo účinné v době zahájení jednotlivých, zatím pravomocně neukončených správních řízení.

C.1 Stavební úřad

C.1.1 Terénní úpravy

Nepovolená realizace terénních úprav

Ustanovení § 129 stavebního zákona upravující řízení o odstranění stavby se vztahuje na terénní úpravy, které naplňují definici dle § 3 odst. 1 téhož zákona.⁶³ Pro tyto případy se uplatní i ustanovení § 134 odst. 4 stavebního zákona, tj., stavební úřad při zjištění realizace nepovolené terénní úpravy vyzve podle povahy věci stavebníka nebo vlastníka stavby k bezodkladnému zastavení prací a zahájí řízení podle § 129. Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad je povinen vydat rozhodnutí, kterým nařídí zastavení prací na stavbě.

O povaze terénních úprav jako činnosti podléhající povolování dle stavebního zákona není v tomto případě pochyb. Tyto terénní úpravy změnily významně odtokové poměry i vzhled území, vyžadovaly tedy před svým provedením odpovídající povolení dle stavebního zákona. Jako nepovoleně provedené podléhají režimu řízení o odstranění stavby dle § 129 stavebního zákona.

Z podkladů je zřejmé, že stavební úřad se o nepovoleném provádění terénních úprav dověděl od vodoprávního úřadu už v roce 2015. Tehdy měl neprodleně provést kontrolní prohlídku, přistoupit k zákazu nepovolené stavební činnosti, k jejímu projednání

⁶³ Dle § 3 odst. 1 stavebního zákona – terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, zavažky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.



v odpovídajícím sankčním řízení a průběžně sledovat plnění, či neplnění přijatých opatření. Ze spisových podkladů nevyplývá, že by stavební úřad takto postupoval.

Sankce v případě terénních úprav

Stavební zákon ve svém znění účinném před 1. 1. 2018 ještě rozlišoval správní delikty (právnických osob a fyzických osob podnikajících) a správní přestupky (fyzických osob). Podle jeho ustanovení § 180 odst. 2 písm. a) „právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník dopustí správního deliktu tím, že rozporu s § 104 provede ... terénní úpravy..., ... bez souhlasu stavebního úřadu“.⁶⁴ Kromě toho stavební zákon ve znění z uvedené doby v § 180 odst. 1 písm. r) sankcionoval i užívání terénních úprav podle § 104 odst. 1 písm. i) provedených bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.⁶⁵ Obecně, provádění nepovolené stavby či terénních úprav je trvajícím porušováním stavební kázně; to znamená – dokud probíhají nepovolené práce, potud je i důvod zakročit a neukázněného stavebníka sankcionovat, třeba opakovaně.

Řízení o odstranění terénních úprav

Obecně terénní úpravy jsou součástí pozemku, na kterém se nacházejí. Situace je nyní složitější tím, že jeden velký záměr (terénní úpravy) jako celek je nyní na rozparcelovaném území. Stavební úřad vede tolik samostatných řízení o odstranění terénních úprav, kolik je nových pozemků. Účastníky každého jednotlivého řízení jsou vždy vlastníci (spoluvlastníci) pozemku a osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemkům sousedním. Roztříštění jednoho velkého záměru na skupinu menších na jedné straně může usnadnit postupnou legalizaci nepovoleného zásahu v území (tzv. „salámová metoda“). Na druhé straně tím, že terénní úpravy představují jeden celek – záměr v území, mám za to, že vhodnějším postupem by bylo, pokud by stavební úřad vedl jedno řízení o odstranění terénních úprav, jehož účastníky (a také adresáty výsledného rozhodnutí) by byli všichni vlastníci dotčených pozemků. Pouze tak může stavební úřad terénní úpravy důsledně posoudit ve všech souvislostech. Stavební úřad nemůže vycházet z automatického předpokladu, že terénní úpravy dodatečně povolí. Projednání terénních úprav, které tvoří jeden celek, po částech může vést ke zcela absurdnímu a v praxi stěžejí představitelnému výsledku. Dopředu totiž nelze vyloučit situaci, že na některém z pozemků nebude možné terénní úpravy dodatečně povolit (například z důvodu, že vlastník tohoto pozemku nepodá žádost o dodatečné povolení). Naskýtá se pak otázka, jak by v praxi probíhalo odstranění části terénních úprav tvořících jeden celek, a i kdyby to bylo technicky možné, nakolik by to pak ovlivnilo stav na ostatních (sousedních) pozemcích, tedy zejména odtokové poměry

⁶⁴ Sankce tohoto druhu se zachovala i ve znění stavebního zákona účinném od 1. 1. 2018, s tím rozdílem, že se sjednotila veškerá činnost proti ustanovením stavebního zákona (tj. správní delikty právnických a fyzických osob i správní přestupky fyzických osob pod jeden pojem – správní „přestupek“. Nově stavební zákon v ustanovení § 181 odst. 1 písm. e) stanoví, že právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako stavební podnikatel dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 104 provede ..., ... terénní úpravy, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez souhlasu stavebního úřadu nebo v rozporu s ním.

⁶⁵ Nově, od 1. 1. 2018, stavební zákon stanoví, že fyzická, právnícká nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že užívá terénní úpravy uvedené v § 104 odst. 1 písm. i) provedené bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu, nebo takové užívání umožní jiné osobě. Zde lze vidět i určité zpřísnění, kdy zodpovědnost za nepovolené užívání terénních úprav nese i osoba, která tuto činnost „pouze“ umožní.



v území, stabilitu terénu, a ve svém důsledku i možnost dodatečného povolení zbytku terénních úprav. Dle ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona stavebník může ve stanovené lhůtě (30 dnů) požádat stavební úřad o vydání dodatečného povolení stavby, tedy i terénních úprav. Obecně tedy platí, že nepodání žádosti o dodatečné povolení stavby ve stanovené lhůtě je jedním z důvodů, proč nelze stavbu či terénní úpravy dodatečně povolit.

Doposud není mezi podklady zjištěna žádná žádost o dodatečné povolení terénních úprav; nepodal ji investor, a podle všeho tak ještě neučinil ani žádný z nových vlastníků pozemků, i když od stavebního úřadu obdrželi poučení o možnosti takovou žádost podat v zákonné 30denní lhůtě.

V této části považuji za nutné reagovat na námitku stěžovatele, dle níž z uvedených důvodů je už vyloučeno, aby stavební úřad vydal dodatečné povolení terénních úprav, ale měl by pokračovat v řízení o jejich odstranění a toto odstranění nařídit.

Právní výklad této otázky je však obecně složitější. Zatímco řízení o odstranění stavby je zásadně řízením zahajovaným z úřední moci (zahajuje se dnem, kdy tak učiní stavební úřad, který tedy má na zahájení takového řízení rozhodující vliv), řízení o dodatečném povolení je řízením návrhovým, tj. zahajuje se automaticky dnem, kdy stavebník podá ke stavebnímu úřadu žádost o dodatečné povolení stavby (stavební úřad nemá na zahájení tohoto řízení vliv).⁶⁶ Stavební úřad tedy nemůže stavebníkovi bránit v tom, aby žádost o dodatečné povolení podal i po stanovené lhůtě, a i takto podaná žádost má účinky zahájení návrhového řízení. Z judikatury na úseku stavebního řádu již vyplynul i závěr, že stavebník může žádost o dodatečné povolení podat ještě i v průběhu odvolacího řízení, jehož předmětem je nařízení odstranění stavby, nejde-li o obstrukční jednání stavebníka.⁶⁷ Soud měl nepochybně na mysli spíše výjimečné případy. Potvrzuje se tak ale obecný názor, dle něhož lhůta k podání žádosti o dodatečné povolení stavby je pořádkové povahy, a ne každé podání žádosti o dodatečné povolení stavby po lhůtě tedy nutně musí skončit zamítavým rozhodnutím stavebního úřadu.

V daném případě jsou navíc řízení o odstranění terénních úprav přerušena, vesměs pro předběžnou otázku spočívající v řízení orgánu ochrany přírody a krajiny. Důvod tohoto přerušování nerozporuji. Další samostatnou otázkou je však vztah řízení o odstranění nepovolených terénních úprav a řízení o odstranění staveb rodinných domů (a dalších staveb) na pozemcích s těmito terénními úpravami. K této skutečnosti se podrobněji vrátím zejména v následující podkapitole C.1.2.

C.1.2 Stavby rodinných domů

Řízení o odstranění terénních úprav jako předběžná otázka pro řízení o stavbách na nich

66 Doplnuji pouze pro přesnost, že podle § 129 odst. 2 stavebního zákona pouze byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. V takovém případě se začátek řízení o dodatečném povolení stavby a od něho odvozené další lhůty počítají od tohoto okamžiku.

67 Ke srovnání – rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 1. 2016, čj. 6 As 230/2015-34.



Jak už jsem uvedl v části věnované terénním úpravám, stavební úřad nemůže stavebníkovi bránit v tom, aby žádost o dodatečné povolení podal; lhůta k podání žádosti o dodatečné povolení stavby je pořádkové povahy. Všichni noví vlastníci pozemků a staveb na nich jsou také v roli stavebníků (po investorovi), protože ke změně osoby stavebníka dochází i právním nástupnictvím, a není k tomu třeba samostatného správního rozhodnutí.⁶⁸ Povinností stavebního úřadu dle § 129 odst. 2 stavebního zákona je vždy v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby poučit stavebníka o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby. Nevytýkám tedy stavebnímu úřadu, že tak v jednotlivých věcech činil.

Podle § 57 odst. 4 správního řádu, jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, k jejímuž řešení je správní orgán příslušný, o které však nelze rozhodnout ve společném řízení, provede správní orgán nejprve řízení o této předběžné otázce, je-li oprávněn zahájit řízení z moci úřední.

Na provedených nepovolených terénních úpravách je provedena výstavba rodinných domů a souvisejících staveb, ve valné většině nepovolených a nezkolaudovaných. Na rozhodnutí o terénních úpravách však závisí také možnost dodatečného povolení jednotlivých (ve vztahu k terénním úpravám druhotných) staveb, tj. rodinných domů, jímek atd.

Přestože nejprve by měl stavební úřad pravomocně rozhodnout o terénních úpravách, a teprve podle toho rozhodnout o osudu jednotlivých „druhotných“ staveb (domů, a dalších), které se realizovaly až na těchto terénních úpravách, zjišťuji z podkladů předložených stavebním úřadem, že ve třech případech (domy na pozemcích parc.č. UZ/S, VP/RR7 a VP/RV) už došlo k vydání pravomocných dodatečných povolení staveb rodinných domů, z toho dvě stavby domů (na pozemcích parc.č. UZ/S a VP/RR7) jsou také zkolaudované. Rozhodnutí o dodatečném povolení staveb domů na pozemcích parc.č. UZ/S a VP/RR7 (obě ze dne 24. 3. 2016) nelze už s ohledem na uplynutí přezkumných (a prekluzivních) lhůt změnit ani zrušit.⁶⁹ Jak je zřejmé, některá řízení o dodatečném povolení stavby jsou přerušena, v dalších ale stavební úřad hodlá pokračovat.

Považuji tedy za nutné upozornit stavební úřad, že předběžnou otázkou v jím vedených řízeních o dodatečném povolení staveb rodinných domů (a dalších staveb – jako např. výše už zmiňované nádrže, jímek apod.) nejsou jen řízení, která v současné době vedou orgán ochrany přírody a krajiny, silniční správní úřad atd., ale zejména řízení o odstranění terénních úprav. Pokud by nedošlo k dodatečnému povolení terénních úprav, nebylo by možné dodatečně povolit ani rodinné domy a další stavby na těchto úpravách. Z podkladů soudím, že toto stavební úřad nebere v úvahu. Je tedy třeba, aby stavební úřad dosud neukončená řízení o dodatečném povolení stavby rodinného domu (případně dalších projednávaných staveb) přerušil usnesením do doby pravomocného ukončení předběžné otázky možnosti dodatečného povolení terénních úprav jako celku.

68 Ke srovnání – rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2016, čj. 6 As 196/2015-33.

69 Ustanovení § 96 odst. 1 a § 97 odst. 2 správního řádu.



C.1.3 Průtahy v řízeních

Další fakt, který nemohu přes nepochybnou složitost celého případu přehlédnout, spočívá v tom, že mezi jednotlivými úkony stavebního úřadu v jím vedených řízeních jsou často skutečně velké, neopodstatněné časové rozestupy. Nepovažuji za nutné podrobně uvádět všechny tyto prodlevy; jako jeden příklad za všechny bych zmínil, že řízení o odstranění stavby na pozemku parc.č. VP/RSP zahájil stavební úřad dne 18. 8. 2016 a přerušil je dne 21. 7. 2017.

C.1.4 Užívání staveb

Stavební úřad je zavázán vykonávat soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů. Požadavek, aby stavba byla užívána jen k povolenému účelu, je jedním z deklarovaných veřejných zájmů, k jehož ochraně může stavební úřad uplatnit své pravomoci. Stavební úřad je oprávněn za účelem zajištění daného veřejnoprávního požadavku provádět kontrolní prohlídky stavby. Zjistí-li stavební úřad, že vlastník či stavebník nepovoleně užívá stavbu, je povinen jej vyzvat k bezodkladnému ukončení užívání stavby. Pokud vlastník (stavebník) výzvu nesplní, stavební úřad mu zákaz užívání stavby uloží správním rozhodnutím. To musí být vždy podloženo spolehlivě zjištěným stavem věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Podněty k prošetření nepovoleného užívání staveb podávali ke stavebnímu úřadu vlastníci nemovitostí v sousedství (zdaleka nejen pan B.). Z protokolů, které stavební úřad sepsal o průběhu kontrolních prohlídek nepovolených rodinných domů, a s nimiž jsem se mohl seznámit, vyplývají pouze zcela nejasné závěry, ze kterých lze zjistit všechno možné, jen ne to, jestli stavební úřad shledal, nebo neshledal nepovolené užívání. Protokoly svým obsahem nasvědčují tomu, že stavební úřad skutečný stav věci dostatečně nezjistil. Kontrolní prohlídky, resp. místní šetření, prováděl sice s vědomím vlastníka (potud je jeho postup souladný se zákonem⁷⁰), ale toto oznámení provedl v takovém časovém předstihu, že i vlastník stavby měl dostatečný časový prostor zařídit se tak, aby se užívání nezjistilo. Jako příklad za všechny bych zmínil šetření na místě stavby domu na pozemku parc.č. VP/RSS – stavební úřad nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením písemností ze dne 28. 2. 2018 na 29. 3. 2018. Zejména při prověřování nepovoleného užívání staveb zastávám názor, že by stavební úřady měly více využívat „momentu překvapení“ a vyzývat stavebníka či vlastníka stavby k umožnění kontrolní prohlídky osobně bezprostředně před jejím samotným provedením.⁷¹

Stavební úřad převážně vycházel z tvrzení stavebníků a z nepřesvědčivé úvahy, že stavbu nelze bezpečně užívat. Konstatování, že stavby nejsou schopny bezpečného užívání, ještě samo o sobě neznamená jasný závěr, že užívány nejsou.

Mám za to, že stavební úřad ve skutečnosti řádně podněty k prošetření nepovoleného užívání staveb nevyřídil, resp. nezjistil skutečný stav věcí tak spolehlivě, aby o něm nebyly

⁷⁰ Viz ustanovení § 172 odst. 1 stavebního zákona.

⁷¹ Blíže také zpráva o šetření veřejného ochránce práv ze dne 30. 6. 2014, sp. zn. 6890/2013/VOP/MPO; dostupné z <http://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/282>.



důvodné pochybnosti.⁷² K problematice nepovoleného užívání stavby a jiných přestupků bych také upozornil, že užívání stavby je typickým trvajícím správním přestupkem. To znamená, že pokud jej stavební úřad projedná a uloží za něj pokutu, nevylučuje se tím, že pokud stavební úřad znovu zjistí, že tato protiprávní činnost pokračuje, tj. trvá, aby zahájil nové přestupkové řízení. V té souvislosti také upozorňuji, že od 1. 7. 2017 vešel v účinnost nový přestupkový zákon,⁷³ jehož pravidla jsou společná pro fyzické osoby i osoby právnické, a také jsou podstatně přísnější v porovnání s dřívější právní úpravou.⁷⁴ Stavební úřad musí také vždy pečlivě uvážit uplatnění nového přestupkového zákona v případech, kdy zjistí spáchání přestupku přede dnem účinnosti zákona, s ohledem na přechodné ustanovení § 112 odst. 1 téhož zákona.⁷⁵

Upozorňuji také, že na aktuálně zjištěná nepovolená užívání staveb se již vztahuje ustanovení § 134 odst. 5 stavebního zákona, které je v něm zakotveno od 1. 1. 2018.⁷⁶ Podle něho, pokud není stavba užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, vyzve stavební úřad vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Současně jej poučí o postupu podle § 126 a 127. Nemí-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

C.1.5 Ostatní stavby v působnosti stavebního úřadu

Přípojky, žumpy

V působnosti stavebního úřadu je projednání přípojek a jímek na vyvážení, protože tyto stavby nejsou vodními díly ve smyslu § 55 odst. 3 vodního zákona. V případě přípojek tak výslovně stanoví i § 3 odst. 1 a 2 zákona o vodovodech a kanalizacích. Obecně tyto stavby ke svému provedení vyžadují opatření stavebního úřadu (územní souhlas pro přípojku), stavba žumpy vyžaduje územní rozhodnutí a stavební povolení; za zákonem daných podmínek postačí územní souhlas a ohlášení stavby žumpy,⁷⁷ případně společné povolení nebo společný souhlas. I kdyby však k provedení takových staveb podle konkrétních okolností postačilo projednání v některém ze zjednodušených procesů dle stavebního zákona, je možné tyto postupy uplatnit, jen pokud ještě stavba není provedena. Pokud by byla třeba jen zahájena, už musí být projednána v řízení dle § 129 odst. 2 ve vazbě na § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jako nepovolená stavba.

72 Ustanovení § 3 správního řádu.

73 Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.

74 ... dřívějšího přestupkového zákona, tj. zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

75 Dle tohoto ustanovení – na přestupky a dosavadní jiné správní delikty, s výjimkou disciplinárních deliktů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona hledí jako na přestupky podle tohoto zákona. Odpovědnost za přestupky a dosavadní jiné správní delikty, s výjimkou disciplinárních deliktů, se posoudí podle dosavadních zákonů, pokud k jednání zakládajícímu odpovědnost došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; podle tohoto zákona se posoudí jen tehdy, jestliže to je pro pachatele příznivější.

76 Novelou stavebního zákona – zákonem č. 225/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

77 Viz ustanovení § 96 odst. 2 písm. b) ve spojení s ustanovením § 104 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

**ombudsman**

veřejný ochránce práv

Situace, kdy došlo k pozastavení odběru vody z vodovodu a odvádění odpadních vod do veřejného kanalizačního řadu (dle výše citovaných rozhodnutí vodoprávního úřadu a Okresního soudu v Mostě), nutně vede k otázce, jak vlastníci, kteří už započali s užíváním staveb rodinných domů, řešili poté dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod. Skutkový stav by měl zjistit zejména stavební úřad v rámci projednávání jednotlivých věcí a s tím spojených kontrolních prohlídek. Pokud zjistí, že došlo nepovoleně k vybudování přípojek nebo žump, měl by i v těchto věcech zahájit řízení o odstranění takových staveb. Stavební úřad by měl postupovat také v součinnosti s vodoprávním úřadem, kterému přísluší například projednání případného nepovoleného nakládání s odpadními vodami.



Propustek, nádrž a opěrná zeď

Stavby přemostění (propustku) na pozemcích parc.č. UU/R a YXZ/U, nádrž na pozemku parc.č. VP/RZ a opěrná zeď na pozemku parc.č. UZ/S jako nepovolené stavby podléhají projednání v řízení dle § 129 stavebního zákona. Z podkladů nezjišťuji, jestli stavební úřad řízení o odstranění těchto staveb vedl a s jakým výsledkem.

C.1.6 Umístění stavby studny

Studna je obecně vodním dílem. K provedení řízení o jejím umístění je příslušný obecný stavební úřad, zatímco povolení tohoto vodního díla, jakož i povolení k odběru podzemních vod ze studny, přísluší vodoprávnímu úřadu.

Z podkladů jsem zatím zjistil, že stavební úřad vedl územní řízení o umístění studny v případě dvou nemovitostí (parc.č. VP/RZ a VP/SR), ale žádosti vlastníků zamítl.

K tomu mohu dodat pouze tolik, že pokud by stavební úřad zjistil, že stavba studny je už realizována, měl by navíc důvod k postoupení věci vodoprávnímu úřadu. V jeho působnosti by bylo projednat případnou nepovolenou stavbu vodního díla v řízení dle § 129 stavebního zákona. Ze shromážděných podkladů, podle mého názoru, nevyplývá zjištění nepovolené stavby studny v některém z uváděných případů.

C.2 Vodoprávní úřad, orgán odpadového hospodářství a orgán ochrany přírody a krajiny

Tyto správní úřady měly, jak vyplývá z popisu věcí, snahu řešit věc s investorem i s dalšími osobami, prováděly místní šetření, vydávaly předběžná opatření, ukládaly pokuty atd. Jejich postup nevykazuje typickou nečinnost, ale spíše neefektivnost, což je dáno zejména tím, že investor jimi přijatá opatření či vydaná rozhodnutí jednak nerespektoval, jednak proti nim uplatňoval opravné prostředky, navíc i úspěšně, čímž se projednávání prodloužilo.

Nezbývá tedy, než abych dal Městskému úřadu Brandýs nad Labem za pravdu v jeho vyjádření, v němž uvedl, že přes veškerou jeho snahu se nepodařilo činnosti v území zabránit. Mám za to, že dokončení nepovolené činnosti v území v poněkud nešťastném spojení s plynutím času má za následek to, že vydaná opatření a rozhodnutí těchto úřadů mají nebo budou mít spíše jen formální význam.

C.3 Záležitost komunikace na pozemcích parc.č. VP/RX

Dle § 142 správního řádu vede příslušný správní úřad řízení o určení právního vztahu na žádost každého, kdo prokáže, že je to nezbytné pro uplatnění jeho práv, zda určitý právní vztah vznikl a kdy se tak stalo, zda trvá, nebo zda zanikl a kdy se tak stalo. Výsledné rozhodnutí v řízení dle citovaného ustanovení je deklaratorní, tedy nikoliv konstitutivní povahy. To znamená, že se jím určité právo nezakládá, ale pouze deklaruje (ve smyslu „potvrzuje“ nebo „osvědčuje“). K deklaratorním rozhodnutím se řadí také rozhodnutí vydaná v pochybnosti o povaze účelové komunikace jako veřejnosti přístupné nebo nepřístupné.

Rozumím názoru stěžovatele, který požaduje, aby bylo respektováno rozhodnutí dříve příslušného silničního správního úřadu, tj. Úřadu městyse N, deklarující na uvedeném pozemku existenci účelové komunikace nepřístupné pro veřejnost. Musím však upozornit,



že deklaratorní rozhodnutí na rozdíl od rozhodnutí konstitutivního není překážkou věci rozhodnuté. Nelze tedy vyloučit, aby silniční správní úřad vedl v takové věci nové deklaratorní řízení na základě nové žádosti a v tomto řízení posuzoval například aktuální podmínky v dotčeném území. Závěr nově pověřeného silničního správního úřadu v řízení dle § 142 správního řádu nepředjímám. Považuji však za vhodné další vývoj této věci sledovat už proto, že i toto správní řízení (zahájené dne 29. 8. 2017) se mi jeví jako nepřiměřeně zdlouhavé.

C.4 Krajský úřad Středočeského kraje

Jak už jsem uvedl, od tohoto správního úřadu jsem neobdržel žádné relevantní informace ani podklady, a tedy ani řádnou součinnost, o kterou jsem jej žádal. Její poskytnutí jsem neurgoval, protože podstatné informace jsem mezitím získal od nižších správních orgánů, jejichž postupem jsem se zabýval.

Není mi známo, o jakém podnětu ze dne 6. 9. 2017 se krajský úřad zmiňuje ve své odpovědi na moji výzvu, pokud však stavební úřad s krajským úřadem nekomunikoval ani na základě urgency, mám za to, že bylo věcí nadřízeného správního úřadu, aby přijal vhodná opatření.

Od Krajského úřadu Středočeského kraje očekávám, že se s touto zprávou seznámí a bude na ni reagovat vzhledem k tomu, že se jej zpráva týká jako správního úřadu nadřízeného úřadům prvního stupně. Konkrétně očekávám, že se ke zprávě vyjádří prostřednictvím těchto svých věcně příslušných organizačních složek:

- odboru územního plánování a stavebního řádu (který zajišťuje agendu nadřízeného správního úřadu vůči stavebnímu úřadu),
- odboru životního prostředí a zemědělství (který zajišťuje agendu nadřízeného správního úřadu vůči vodoprávnímu úřadu, orgánu odpadového hospodářství a orgánu ochrany přírody a krajiny).

C.5 Záležitosti občanskoprávní a trestněprávní

V souvislosti s namítaným poškozováním nemovitostí pana B. zjišťuji z jeho podnětu a připojených podkladů, že vynaložil snahu docílit se svými sousedy dohody o řešení věci. Stěžovatel se obracel také na Policii České republiky a příslušné státní zastupitelství.

Nepřísluší mi sice posuzování soukromoprávních kroků stěžovatele ani zasahování do postupu orgánů činných v trestním řízení, rád bych však alespoň dodal, že za situace, ve které se stěžovatel ocitl následkem bezohledné stavební činnosti investora, a jejíhož řešení se mu nepodařilo docílit cestou příslušných správních úřadů, je pochopitelné, že využívá i dalších legálních prostředků k ochraně svých práv. Za daných okolností by bylo rovněž zcela pochopitelné, pokud by stěžovatel svoji situaci začal řešit i cestou zákona č. 82/1998 Sb.⁷⁸

⁷⁸ Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.



Zastávám také názor, že nelze připustit takový výklad, který by stanovil mírnější kritéria pro dodatečné povolení stavby, než jaká jsou kladena na řádné stavební povolení (dle zásady „argumentum a minori ad maius“). Upozorňuji, že ani změna stavebníka (kdy investor, který výstavbu rodinných domů realizoval, již tuto procesní roli v mnohých případech nemá, a zastávají ji osoby, které terénní úpravy ani domy nerealizovaly), nemění nic na existujícím protiprávním stavu, a upozorňuji rovněž, že noví vlastníci převzali spolu s nemovitostmi i odpovědnost původního vlastníka. Situace, v níž se nacházejí, vyplynula ze smluv, které tyto osoby uzavřely s investorem. Ten je měl řádně informovat o stavu věcí, a pokud tak neučinil, jde opět o odpovědnostní vztah mezi investorem na straně jedné a novými vlastníky pozemků a staveb na straně druhé.

C.6 Česká inspekce životního prostředí

Dle § 80 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny ČIŽP kontroluje, jak orgány veřejné správy, právnické a fyzické osoby dodržují ustanovení právních předpisů a rozhodnutí týkající se ochrany přírody a krajiny. Zjišťuje a eviduje případy ohrožení a poškození přírody a krajiny, jejich příčiny a osoby odpovědné za jejich vznik nebo trvání. Je oprávněna (mimo jiné) rozhodovat o možnosti a podmínkách uvedení do původního stavu podle § 86 odst. 1,⁷⁹ ukládat povinnost provést přiměřená náhradní opatření podle § 86 odst. 2.⁸⁰

V tomto případě jsem posuzoval, jestli ČIŽP dostatečně vyřídila podnět pana D. ze dne 1. 11. 2017, zda dochází k likvidaci odpadních vod z nemovitosti na pozemcích parc.č. VP/SR a VP/RSS do povrchových vod (Nkého potoka). Většina odpovědí ČIŽP na podněty stěžovatele působí vyhybavě a formalisticky. Na tom nic nemění, že ČIŽP provedla na uvedených pozemcích neohlášenou kontrolu, protože svá zjištění postavila zejména na tvrzeních vlastníka nemovitosti. Zvláště nepřesvědčivě na mě působí, že ČIŽP nejprve stěžovatele informovala, že s vlastníkem dohodla doložení dokladů o vyvážení jímký do týdne od provedení šetření (od 15. 12. 2017), kdy „vlastníci neměli doklady u sebe“. V dalších odpovědích z února a března 2018 již ale ČIŽP stěžovateli odmítala sdělit přesnější informace s odůvodněním, že věc je teprve v řízení. Z odpovědí úřadu už nelze zjistit, jestli mu vlastníci vůbec kdy nějaké doklady doložili, natož do týdne, jak s nimi původně dohodl. Teprve sdělení ČIŽP stěžovateli ze dne 8. 6. 2018 přineslo nepatrné zlepšení, protože je z něho zřejmé, že se ČIŽP rozhodla zahájit s vlastníkem předmětného pozemku kontrolu dle § 80 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny pro podezření z porušení tohoto zákona. ČIŽP také poprvé připustila, že prošetření podnětu bude trvat podstatně delší dobu, než je lhůta stanovená v § 42 správního řádu.⁸¹

⁷⁹ Dle § 86 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny – kdo poškodí, zničí nebo nedovoleně změní částí přírody a krajiny chráněné podle tohoto zákona, je povinen navrátit ji do původního stavu, pokud je to možné a účelné. O možnosti a podmínkách uvedení do původního stavu rozhoduje orgán ochrany přírody.

⁸⁰ Dle § 86 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, jestliže uvedení do původního stavu není možné a účelné, může orgán ochrany přírody uložit povinnému, aby provedl přiměřená náhradní opatření k nápravě. Jejich účelem je kompenzovat, byť jen zčásti, následky nedovoleného jednání.

⁸¹ Podle tohoto ustanovení správní orgán je povinen přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to ten, kdo podal podnět, požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel,



Mám za to, že podnět stěžovatele ze dne 1. 11. 2017 není doposud dostatečně vyřízen, i když v komunikaci ČIŽP se stěžovatelem k určitému zlepšení došlo. Za řádné vyřízení podnětu lze, podle mého názoru, považovat až takové, z něhož stěžovatel vyrozumí konkrétní závěry úřadu ohledně namítané nepovolené likvidace odpadních vod z šetřené nemovitosti.

Kromě toho, pokud ČIŽP zjistila na místě samém existenci jímky či přípojky, tedy staveb, jejichž posouzení nebylo v její působnosti, jak stěžovateli opakovaně písemně sdělila, měla v této části jeho podání postoupit příslušnému stavebnímu úřadu. Z odpovědí ČIŽP ale vyplývají jen zcela obecná konstatování – jako např., že ČIŽP od stavebního úřadu obdržela informaci, že „objekt je v řízení“⁸² (objektem zřejmě ČIŽP mínila nepovolený rodinný dům, pravděpodobně s přípojkami), případně, že „v rámci lokality probíhá dlouholetý proces povolování prováděných staveb“ a „věc řeší stavební úřad“.⁸³ Není ale jasné, jestli se tato informace týká například i žump, neboť ty původně určitě nebyly součástí objektů rodinných domů, které investor nepovoleně připojil na kanalizaci jiného vlastníka – pana B.

D. Informace o dalším postupu

Nedostatky shledávám v postupu Městského úřadu Úvaly, Městského úřadu Brandýs nad Labem, ČIŽP a Krajského úřadu Středočeského kraje, jemuž navíc vytýkám neposkytnutí součinnosti v rámci šetření dle zákona o veřejném ochránci práv.

Zprávu zasílám starostovi města Úvaly, řediteli ČIŽP, oblastního inspektorátu Praha, a řediteli Krajského úřadu Středočeského kraje, aby se k ní vyjádřili podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv a informovali mě o přijatých opatřeních k nápravě a o aktuálním stavu věcí dle svých působností v zákonné 30denní lhůtě.

V neposlední řadě obdrží zprávu pan A. B. prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce JUDr. E. F. a pan C. D.

Brno 9. července 2018

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
zástupce veřejné ochránkyně práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)

že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu...

82 Dle odpovědi ČIŽP stěžovateli ze dne 19. 2. 2018.

83 Dle odpovědi ČIŽP stěžovateli ze dne 8. 6. 2018.