



Zpráva o šetření ve věci stavby Rekreačního střediska „N.“ v k. ú. XY

Na veřejnou ochránkyni práv se obrátila paní A. B., bytem xxxxx (dále též „stěžovatelka“), se žádostí o řešení stavby Rekreačního střediska „N.“, XY (dále také „stavba“ nebo „rekreační středisko“).

Vyřízení věci jsem se ujal já, neboť veřejná ochránkyně práv Mgr. Anna Šabatová, Ph.D., využila své možnosti, dané jí ustanovením § 2 odst. 4 zákona o veřejném ochránci práv¹, a přenesla na mě některé oblasti své působnosti, mezi které patří i oblast stavebního práva, kam podnět spadá.

Předmětem mého šetření byl postup Úřadu městyse Křivoklát (dále jen „stavební úřad“) při řešení jednotlivých staveb v rekreačním areálu (jakož i výrobků plnicích funkci stavby – mobilní domy a obytné přívěsy), a to včetně staveb ve vlastnictví stěžovatelky (rekreační chata a elektrická přípojka). Své šetření jsem zaměřil také na to, zda a jak stavební úřad reagoval na podání stěžovatelky, jimiž stavební úřad opakovaně upozorňovala na porušování stavebního zákona ze strany vlastníků sousedních nemovitostí.

Obrázek odstraněn při anonymizaci

Obrázek č. 1 – vlevo rekreační chata stěžovatelky (pozemek parc. č. X v k. ú. XY), vpravo obytný přívěs se stanem (pozemek parc. č. Y v k. ú. XY), foto Kancelář veřejného ochránce práv

A. Shrnutí

Paní B. si stěžovala na postup stavebního úřadu, jenž podle ní dlouhodobě nerespektuje rozhodnutí, která se týkají výše uvedené stavby, a ve vztahu k jednotlivým stavebníkům uplatňuje rozdílný přístup. To se podle stěžovatelky projevuje zejména tím, že stavební úřad na pozemcích parc. č. Y a parc. č. Z v k. ú. XY, které mají být dle výše cit. rozhodnutí zatravněné, nechává nepovolené stavby v užívání, jejich odstranění řeší nepřiměřeně dlouho a umožňuje výstavbu nových staveb v rozporu s územním rozhodnutím. Naproti tomu stavební úřad řeší podle stěžovatelky nepřiměřeným způsobem jednotlivosti povolených staveb na jejím pozemku parc. č. X v k. ú. XY.

V rámci šetření jsem nezjistil, že by stavební úřad uplatňoval rozdílný přístup vůči jednotlivým stavebníkům v areálu rekreačního střediska. Rovněž požadavek stavebního úřadu na předložení skutečného zaměření stavby el. přípojky v souvislosti s kolaudačním řízením na stavbu rekreační chaty ve vlastnictví stěžovatelky jsem shledal jako oprávněný.

Stavební úřad nicméně nereagoval na všechna podání stěžovatelky, kterými poukazovala na závadný stav na sousedních pozemcích v areálu rekreačního střediska, a v některých řízeních nečinil úkony ve lhůtách stanovených správním řádem. V tomto směru jsem určité nedostatky v postupu stavebního úřadu shledal.

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



B. Skutková zjištění

Na místě stavby se původně nacházel rekreační tábor Dolu Nx. Některé původní chatky na místě zůstaly. Ke stavbě bylo dne 16. 5. 2001² vydáno územní rozhodnutí a dne 3. 10. 2001³ stavební povolení. Dne 27. 5. 2005⁴ vydal stavební úřad rozhodnutí o dělení pozemků v areálu rekreačního střediska a pozemek byl rozdělen na parcely ve vlastnictví jednotlivých stavebníků. Tak vznikly parcely v osobním vlastnictví.

V rámci svého doplňujícího podání stěžovatelka uvedla, že se ve věci nepovolených staveb na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY obrátila kromě vodoprávního úřadu také na Správu Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko (dále jen „Správa“). V této věci stěžovatelka dne 22. 12. 2016 své podání doplnila o kopii sdělení Správy ze dne 5. 12. 2016, v němž se uvádí, že Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“) provedla na základě podnětu stěžovatelky jako příslušný orgán ochrany přírody společně se stavebním úřadem šetření na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY.

Agentura zjistila, že na zmíněném pozemku je v rozporu s ustanovením § 26 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně přírody a krajiny⁵ umístěn obytný přívěs. Vzhledem k tomu, že Agentura neeviduje žádnou výjimku pro umístění předmětného přívěsu, vyzvala vlastníka pozemku k jeho odstranění v termínu do 28. 2. 2017. Vedoucí Správy současně stěžovatelce sdělil, že v řešení je i odstranění mobilních domů na pozemcích parc. č. W a V v k. ú. XY, což je v kompetenci příslušného stavebního úřadu, tak aby byla naplněna ustanovení platného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu rekreačního střediska „N.“.

Stěžovatelka dále předložila kopii podnětu ze dne 1. 12. 2016, kterým u stavebního úřadu urgovala vyřízení jejího podání ze dne 25. 8. 2016 a požádala, aby vydal rozhodnutí o nepovolené elektrické přípojce na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY a nařídil obnovení původního stavu na pozemku parc. č. X v k. ú. XY.

Záležitostí kolaudace stavby chaty ve vlastnictví stěžovatelky se zabýval Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“), který v rozhodnutí ze dne 29. 2. 2016⁶ uvedl, že v daném případě je třeba postupovat s ohledem na vydané dodatečné povolení stavby podle stavebního zákona z roku 2006 (dále jen „SZ z roku 2006“)⁷, nikoliv podle stavebního zákona z roku 1976 (dále jen „SZ z roku 1976“)⁸. Stavební úřad však podle stěžovatelky nadále postupuje podle SZ z roku 1976 a rozhodnutí krajského úřadu nerespektuje.

2 č. j. 328-114/2001-109

3 č. j. 330-169/2000/2001-230

4 č. j. 328-95/2005-96

5 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

6 č. j. 032416/2016/KUSK

7 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

8 zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



Za účelem prověření postupu stavebního úřadu v dané věci jsem požádal starostu městyse Křivoklát (dále jen „starosta“) o stanovisko k danému případu, zejména o vyjádření k námitce stěžovatelky.

Starosta k danému případu sdělil, že se skutečně jedná o letitý problém, přičemž zopakoval, že stavební úřad vydal ke stavbě dne 16. 5. 2001 územní rozhodnutí a dne 3. 10. 2001 stavební povolení. Předmětem vydaných rozhodnutí byla stavba sestávající z těchto dílčích staveb:

- (A) Správní budova s bytem správce
- (B) Ostatní ubytovací zařízení – budova 3 apartmánů s parkovacím stáním
- (C) Ostatní ubytovací zařízení – 13 bungalovů
- (D) Budova sociálního zařízení
- (E) Stavby 4 altánů u jednotlivých skupin bungalovů
- (F) Rozvody elektro pro jednotlivé stavby ze stávajícího odběrného místa
- (G) Vodovodní přípojky ze stávající studny k jednotlivým stavbám
- (H) Kanalizační přípojky od jednotlivých staveb k žumpám
- (I) Zpevněné komunikace k jednotlivým stavbám v areálu rekreačního střediska

Tehdy byli všichni navrhovatelé spoluvlastníky dotčených pozemků. Dne 27. 5. 2005 vydal stavební úřad územní rozhodnutí o dělení pozemků (na základě žádosti všech spoluvlastníků), čímž došlo k rozparcelování celé lokality a následně převodu vlastnických práv nově vzniklých částí na jednotlivé spoluvlastníky. Tento okamžik je podle starosty možno považovat za prvopočátek všech problémů a neshod pramenících zejména z toho, že rozdělení pozemku parc. č. V v k. ú. XY na jednotlivé části úplně nekorespondovalo se situačním výkresem k územnímu rozhodnutí o umístění stavby. To vedlo k tomu, že někteří vlastníci nových pozemků záhy zjistili, že právě na jejich pozemku nemá být podle územního rozhodnutí a stavebního povolení umístěna žádná stavba.

Problém, který stavební úřad již cca deset let řeší, vznikl tak, že bylo provedeno kabelové vedení (přípojky elektro dle bodu F/ územního rozhodnutí a stavebního povolení) k západní části rekreačního střediska, na jehož realizaci se měli podílet mimo jiné jak pan C. (tehdejší vlastník pozemku parc. č. X v k. ú. XY, otec stěžovatelky), tak i pan D. (tehdy majitel pozemku parc. č. Y a W v k. ú. XY). Stavební úřad byl od té doby zahlcován žádostmi o změnu v umístění bungalovů, které však nemohly být kladně vyřízeny, neboť by o tuto změnu museli požádat všichni spoluvlastníci. Pan D. situaci vyřešil tak, že si kabel, který vedl původně na pozemek parc. č. X (po rozparcelování p. C. – původně pozemek parc. č. V), a který, jak tvrdí, je jeho, přerušil na hranici tohoto pozemku, „naspjkoval“ a dovedl na pozemek parc. č. Y (dnes ve vlastnictví paní E.).

Stavební úřad je podle vyjádření starosty již delší dobu napadán stěžovatelkou z důvodu „rozdílného přístupu“ k jednotlivým stavebníkům v rekreačním středisku, s touto námitkou



se neztotožňuje. Starosta poukázal na to, že sama stěžovatelka se v minulosti dopustila přestupku proti stavebnímu zákonu tím, že provedla nepovolené změny stavby bungalovu (podsklepení), a stavební úřad jí byl vždy nápomocen i v řízení o dodatečném povolení těchto změn. Bungalov, který není zkolaudován, užívá stěžovatelka již řadu let.

Ohledně oplocení pozemků uvnitř areálu rekreačního střediska starosta uvedl, že jednotlivé pozemky jsou téměř všechny oploceny (pozemek stěžovatelky nevyjímaje). Stavební úřad ke stavbám oplocení či drobných staveb nevydával žádné povolení či opatření, stavby jsou zrealizovány na základě souhlasu s ohlášenou stavbou (alespoň oplocení na pozemcích, které stavební úřad prověřoval na základě podnětu stěžovatelky). Sdělení k ohlášeným stavbám vydala tehdy komise výstavby obce XY. Po jejím zrušení s nabytím účinnosti nového stavebního zákona stavební úřad v dané lokalitě žádné nové stavby nepovoloval.

Ve věci nepovolené elektro přípojky na pozemek parc. č. Y v k. ú. XY stavební úřad vydal rozhodnutí o zákazu užívání stavby a vydá rozhodnutí o jejím odstranění. Řízení je nicméně komplikováno tím, že se v rekreačním areálu často mění vlastníci a stavební úřad musí měnit okruh účastníků řízení.

Ohledně nepovolených staveb na pozemcích parc. č. Z a Y v k. ú. XY stavební úřad odkázal na protokol z místního šetření ze dne 6. 9. 2016. V protokolu se mimo jiné uvádí, že se na pozemku parc. č. Z v k. ú. XY nachází oplocení a zahradní chata, ke stavbě zahradní chatky vydal souhlas Obecní úřad XY dne 24. 7. 2006 a ke stavbě oplocení vydal souhlas rovněž dne 24. 7. 2006. Dále bylo zjištěno, že se na pozemku parc. č. st. U v k. ú. XY nachází stavba bungalovu, k němuž vydal územní souhlas dne 21. 6. 2010 stavební úřad.

Pokud jde o pozemek parc. č. Y v k. ú. XY, stavební úřad při kontrolní prohlídce zjistil, že se zde nachází přípojné vozidlo, u kterého je postaven stan a dále chemické WC. Stavební úřad dospěl k závěru, že se nejedná o stavby dle stavebního zákona, přičemž uvedl, že přípojné vozidlo má registrační značku, zelenou kartu (pojištění), vozidlo není připojeno na NN, vodu ani kanalizaci, vodovodní přípojka, která je předmětem řízení o odstranění stavby, nebyla v době provedení kontrolní prohlídky užívána.

Za účelem doplnění některých podkladů a zjištění aktuálního stavu věci provedli dne 16. 2. 2017 pověřeni pracovníci Kanceláře veřejného ochránce práv (dále jen „Kancelář“) místní šetření. Šetření bylo zahájeno obhlídkou stavby v lokalitě nazývané podle místní restaurace „N.“. Areál rekreačního střediska se nachází mimo zastavěné území obce XY v blízkosti řeky Berounky. Do areálu vede nezpevněná komunikace, vstup pro návštěvníky je přes bránu, která byla v době místního šetření otevřená, areál rekreačního střediska byl volně přístupný. V areálu rekreačního střediska se nachází zbytky staveb bývalého tábora Dolu Nx, v centrální části se nachází zbytky původní stavby zázemí tábora, v okolí jsou rekreační chaty, z nichž některé jsou oploceny. Dále se zde nachází několik mobilních domů, na některých pozemcích jsou odstaveny obytné přívěsy (karavany).

Pozemek stěžovatelky parc. č. X v k. ú. XY je oplocen, nachází se zde přízemní zděná stavba bungalovu (chaty) se sedlovou střechou s podkrovím. V jejím sousedství po levé straně je na pozemku parc. č. V v k. ú. XY umístěn mobilní dům a obytný přívěs. Po pravé straně se na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY nachází obytný přívěs, u kterého je postaven stan, vedle se



nachází WC. Na západním konci rekreačního areálu je na pozemku parc. č. W v k. ú. XY umístěn mobilní dům, který je přistaven ke zděné chatě.

Šetření dále pokračovalo na Úřadě městyse Křivoklát, kde se k případu vyjádřila vedoucí stavebního úřadu. K věci uvedla, že na dané území se původně vztahovala stavební uzávěra, která vylučovala realizaci nových staveb pro individuální rekreaci, připouštěla pouze provádění údržbových prací. Jde o území v CHKO Křivoklát, navíc v záplavové zóně řeky Berounky. V roce 2001 vydal stavební úřad územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu hromadné rekreace označenou jako „Rekreační středisko N.“. Problémy nastaly poté, co stavebníci požádali o rozdělení pozemků, přičemž došlo k tomu, že některé pozemky se dostaly do plochy, kde je další výstavba podle územního rozhodnutí a územního plánu vyloučena.

Následně byly projednány záležitosti týkající se kolaudace stavby bungalovu stěžovatelky na pozemku parc. č. X v k. ú. XY, a to včetně řízení ohledně el. přípojky, umístění obytného přívěsu a řízení o odstranění el. přípojky na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY, řešení podání stěžovatelky ze dne 25. 8. 2016, kterým vyjádřila nesouhlas se sdělením stavebního úřadu ze dne 12. 8. 2016. Diskutován byl také postup ve věci umístění mobilních domů na pozemcích parc. č. V a parc. č. W v k. ú. XY, které zmínila ve svém dopisu ze dne 5. 12. 2016 Správa, a to v odpovědi na podání stěžovatelky. K tomu si vedoucí stavebního úřadu operativně vyžádala telefonickou informaci od pracovníka Správy, přičemž uvedla, že ve věci mobilního domu na pozemku parc. č. W v k. ú. XY vede řízení o odstranění stavby a ve věci mobilního domu na pozemku parc. č. V v k. ú. XY podá Správa podnět k řešení stavebnímu úřadu. Ve věci obytného přívěsu, který se nachází na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY, Správa uvedla, že majitelku přívěsu vyzvala k jeho odstranění do dne 28. 2. 2017.

Obrázek odstraněn při anonymizaci

Obrázek č. 2 – pohled od řeky Berounky na západní část areálu Rekreačního střediska „N.“, vpravo rekreační chata na pozemku parc. č. X, uprostřed stan, obytný přívěs a WC na pozemku parc. č. Y, vlevo mobilní dům na pozemku parc. č. W; foto Kancelář veřejného ochránce práv

Pracovníci Kanceláře si vyžádali kopii návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí ze dne 18. 6. 2016 (pro stavbu rekreační chaty na pozemku parc. č. X v k. ú. XY), kopii zaměření skutečného provedení stavby přípojky NN z října 2016 (pro pozemek parc. č. X v k. ú. XY), kopii oznámení o pokračování řízení o odstranění stavby el. přípojky ze dne 20. 6. 2016 (pro pozemek parc. č. Y v k. ú. XY), kopii rozhodnutí o zákazu užívání stavby el. přípojky ze dne 22. 6. 2016 (pro pozemek parc. č. Y v k. ú. XY), kopii oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby mobilního domu ze dne 21. 12. 2016 (umístěného na pozemku parc. č. W v k. ú. XY), kopii oznámení o změně ústního jednání ve věci zahájení řízení o odstranění stavby mobilního domu ze dne 21. 12. 2016 (umístěného na pozemku parc. č. W v k. ú. XY).

Ve věci námitky stěžovatelky týkající se oplocení pozemků parc. č. W, Y a Z v k. ú. XY a stavby chatky na pozemku parc. č. Z v k. ú. XY předložil stavební úřad kopii souhlasného sdělení k ohlášení stavby Obecního úřadu XY ze dne 24. 7. 2006 a souhlasného sdělení k ohlášení stavby Obecního úřadu XY ze dne 19. 10. 2006 ke stavbě zahradních chatek na pozemcích parc. č. W a parc. č. Y v k. ú. XY.



K námitce stěžovatelky týkající se obnovy chaty zničené povodní v roce 2002 stavební úřad předložil kopii územního souhlasu ze dne 21. 6. 2010, kterým vydal souhlas s umístěním a provedením stavby na pozemku parc. č. st. U a parc. č. Z a T v k. ú. XY. K obnově chaty vydal kladné stanovisko správce vodního toku Povodí Vltavy, s. p., ze dne 9. 12. 2009 a Správa souhlasné závazné stanovisko ze dne 14. 4. 2010.

C. Hodnocení věci zástupcem ochránkyně

Zákon o veřejném ochránci práv mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně práv a svobod.

C.1 Kolaudace rekreační chaty stěžovatelky (bungalov č. 12)

U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2007) se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.⁹

S kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby, pokud se skutečné provedení podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení.¹⁰

V daném případě mám za prokázané, že stavba rekreačního střediska, jehož součástí je rekreační chata (bungalov č. 12) na pozemku parc. č. X v k. ú. XY, byla povolena rozhodnutím vydaným dne 3. 10. 2001, tj. za účinnosti SZ z roku 1976. Rozhodnutím ze dne 2010 stavební úřad vydal dodatečné povolení nepovolených stavebních úprav dané stavby spočívajících v jejím podsklepení.

Stěžovatelka namítá, že podáním ze dne 18. 6. 2015 oznámila stavebnímu úřadu započetí užívání stavby, a protože stavební úřad na její podání ve lhůtě 30 dnů nereagoval, vzniklo jí právo stavbu užívat. K tomu si dovoluji poznamenat následující.

Stavba rekreační chaty ve vlastnictví stěžovatelky nikdy nebyla povolena jako samostatná stavba, ale jako součást stavby označené jako „Rekreační středisko N.“. Stavební úřad proto dle mého soudu postupuje správně, když věc projednává jako žádost o kolaudaci části stavby – rekreačního střediska – schopné samostatného užívání, neboť je zřejmé, že daná stavba byla jako celek pravomocně povolena dle SZ z roku 1976. Je pravda, že rekreační chaty se týká dodatečné povolení vydané dle nového stavebního zákona, to však nemění nic na tom, že stavební úřad neprojednává samostatnou stavbu rekreační chaty, ale část stavby – rekreačního střediska.

S přihlédnutím k tomu pokládám odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu ze dne 29. 2. 2016 za nepřesvědčivé až zmatečné. Krajský úřad při formulaci svého závěru zcela pominul skutečnost, že stavba rekreační chaty stěžovatelky byla umístěna a povolena jako součást areálu rekreačního střediska. Na stavbu rekreační chaty stěžovatelky proto nahlížím jako

⁹ ustanovení § 190 odst. 5 SZ z roku 2006

¹⁰ ustanovení § 81 odst. 4 SZ z roku 1976



na dílčí část areálu rekreačního střediska (byť schopnou samostatného užívání), a nikoliv jako na samostatnou stavbu.

K námitce stěžovatelky, že jí na základě oznámení ze dne 18. 6. 2015 vzniklo právo užívat stavbu rekreační chaty, uvádím, že v tomto směru vycházím z jejího podání, jehož kopii jsem si na stavebním úřadě vyžádal, z něhož je zřejmé, že nepodala oznámení o užívání stavby, ale podala žádost o zahájení kolaudačního řízení. Právo užívat stavbu proto stěžovatelce nevzniklo.

Pokud jde o výhrady stěžovatelky k požadavku stavebního úřadu na předložení zaměření skutečného provedení stavby elektrické přípojky, mám za to, že tento požadavek byl důvodný. Stavební úřad nemůže povolit užívání stavby, aniž by věděl, zda byla provedena v souladu s vydaným stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka již sama požadavek stavebního úřadu splnila a zaměření skutečného provedení stavby elektrické přípojky stavebnímu úřadu předložila, pokládám další polemiku o nutnosti doložení předmětného dokladu za bezpředmětnou.

K výše uvedenému pro úplnost doplňuji, že dle doloženého skutečného zaměření stavby elektrické přípojky a zjištění stavebního úřadu, jakož i vyjádření stěžovatelky nebyla dodržena schválená trasa přípojky. Zde bude na stavebním úřadu, aby posoudil, zda se jedná o nepodstatnou odchylku od dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou bude možné projednat jako změnu stavby v rámci kolaudačního řízení¹¹, nebo věc posoudí jako provedení stavby v rozporu s vydaným stavebním povolením a zahájí řízení o odstranění stavby.

C.2 Nepovolená stavební činnost v areálu stavby

Podle § 2 odst. 3 SZ z roku 2006 platí, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. K posouzení toho, zda lze určitou věc považovat za stavbu podle stavebního zákona, je příslušný stavební úřad. Stavební úřad je povinen svůj úsudek odůvodnit.

Stavbou jsou nepochybně výrobky, které svým účelem, k němuž mají být užívány, plní funkce, které by jinak plnily stavby vzniklé stavební či montážní technologií. Rozhodujícím ukazatelem pak je tedy účel, který výrobek plní. To znamená, že v okamžiku, kdy tento výrobek (kontejner, stavební buňka, stánek) má být osazen na konkrétní pozemek, a ztratí tak svoji mobilitu (vodítkem pro posouzení je i napojení na energie – voda, NN, plyn) s tím, že následně bude plnit funkci, kterou by jinak plnila stavba provedená klasickou stavební technologií, bude tento výrobek posuzován jako kterákoli jiná stavba, a bude tedy podléhat příslušným povolovacím režimům. Uvedené plně dopadá též na silniční vozidla (maringotka, karavan), která popsáním způsobem ztratí svoji mobilitu a která budou plnit funkci stavby, např. prodejny občerstvení. Výrobky, které se ve smyslu stavebního zákona stanou

¹¹ ustanovení § 81 odst. 4 SZ roku 1976



stavbami, budou vyžadovat územní projednání (územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouvu).

Podle § 103 odst. 1 písm. e) bodu 16 stavebního zákona pak platí, že výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně, nevyžadují následně po územním projednání ohlášení ani stavební povolení, bude-li předmětem projednávání dle stavebního zákona osazení „nového“ výrobku, který má ve výsledku plnit funkci stavby (rodinný dům, objekt rekreace, provozovna – občerstvení, garáž...), pak tento musí být řádně projednán, a to včetně navrhovaného účelu užívání již ve fázi územního řízení.

Městský soud v Praze se v rozsudku ze dne 8. 12. 2010¹² zabýval otázkou, nakolik může být „domek na kolečkách“ stavbou a zda jeho umístění na pozemku může, či nemůže podléhat regulaci podle stavebního zákona. Tento rozsudek nebyl napaden kasační stížností, a byl tak z hlediska soudního přezkumu rozsudkem konečným. V tomto rozsudku pak v závěrech soudu zaznělo mimo jiné následující:

„Stavební zákon hovoří zcela obecně o ‚výrobcích‘, a nevylučuje tedy z této definice předem žádné typy výrobků, tj. ani silniční vozidla, ať už motorová, nebo nemotorová. Bude-li silniční vozidlo umístěno na pozemku trvale a bude trvale plnit určitou funkci vyhrazenou zpravidla jen stavbám (tj. např. bude sloužit k bydlení), bude umístění takového výrobku na pozemek podléhat ohlášení stavebnímu úřadu.“

Podle názoru Městského soudu v Praze tedy není rozhodující, nakolik pohyblivý je obytný domek, ale zda v souvislosti s jeho „pobytem“ na pozemku je možno uvažovat o dlouhodobosti a jakou funkci fakticky plní. Pomocným kritériem pak může být i skutečnost, zda jsou k takovému výrobku přitaženy sítě atp. Na druhou stranu však tento rozsudek zdůrazňuje, že camp, do kterého přijíždějí zákazníci a připojují se na už existující sítě, není tím případem, kdy by si každé zaparkování obytného automobilu vyžadovalo rozhodnutí o umístění stavby. Stejný závěr pak platí pro maringotky cirkusu po dobu vystoupení cirkusu v místě. Ona relativní trvalost a charakter užívání musejí tak být naplněny současně a právě za těchto předpokladů je třeba se zabývat případnými otázkami přivedení sítí, terénních úprav atd.

V daném případě mám za prokázané, že se na pozemcích v areálu stavby „Rekreační středisko N.“ nachází několik mobilních domů a obytných přívěsů (dále též „karavan“). K tomu uvádím, že ve věci mobilního domu na pozemku parc. č. W v k. ú. XY vede stavební úřad řízení o odstranění stavby a ve věci mobilního domu na pozemku parc. č. V v k. ú. XY podá Správa podnět k řešení stavebnímu úřadu. Ve věci obytného přívěsu, který se nachází na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY Správa uvedla, že majitelku přívěsu vyzvala k jeho odstranění do dne 28. 2. 2017.

K námitce stěžovatelky, že stavební úřad neřeší její podání, ve kterých poukazovala na nepovolenou stavební činnost na sousedních pozemcích, uvádím, že dle shromážděných podkladů stavební úřad některé stavby (respektive výrobky plnící funkci stavby) projednává v řízení o odstranění stavby, u některých však zatím žádné řízení nezahájil. V tomto směru jsem shledal námitku stěžovatelky vytýkající nečinnost stavebního

12 rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8. 12. 2010, sp. zn. 10 Ca 280/2008-78, www.nssoud.cz



úřadu vůči některým stavbám v areálu stavby zčásti jako důvodnou. S odkazem na výše zmíněnou právní úpravu týkající se posouzení výrobků plnicích funkcí stavby a související judikaturu mám za to, že by stavební úřad měl zahájit řízení o odstranění stavby jak ve vztahu k mobilním domům, tak karavanům, které se nacházejí v areálu rekreačního střediska, aniž by k nim bylo vydáno potřebné územní rozhodnutí, respektive zde jsou trvale umístěny v rozporu s územním rozhodnutím ze dne 16. 5. 2001.

Stavební úřad by měl rovněž pokračovat v řízení o odstranění stavby nepovolené elektrické přípojky na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY, kde poslední úkony dle doložených písemných pokladů učinil v červnu roku 2016. I přes vyjádření vedoucí stavebního úřadu, že projednávání věci komplikují časté majetkoprávní změny v předmětném areálu, což vede k nutnosti opakovaně zjišťovat aktuální vlastníky nemovitostí, a tím i aktualizovat okruh účastníků řízení, je povinností stavebního úřadu postupovat v řízení ve lhůtách stanovených správním řádem.

S přihlédnutím k právním závěrům uvedeným ve výše cit. rozsudku Městského soudu v Praze rovněž očekávám, že stavební úřad přehodnotí svůj závěr ohledně posouzení obytného přívěsu na pozemku parc. č. Y v k. ú. XY a v případě, že majitelka v reakci na výzvu Správy přívěs do 28. 2. 2017 neodstraní, zahájí řízení o odstranění stavby.

Pokud jde o námitku, v níž stěžovatelka poukazovala na nezákonně provedené oplocení a staveb zahradních chatek, zjistil jsem, že k oplocení pozemků parc. č. W, Y a Z v k. ú. XY a stavbě chatky na pozemku parc. č. Z v k. ú. XY vydal sdělení k ohlášení stavby Obecní úřad XY ze dne 24. 7. 2006 a souhlasné sdělení k ohlášení stavby ze dne 19. 10. 2006 ke stavbě zahradních chatek na pozemcích parc. č. W a parc. č. Y v k. ú. XY. K tomu uvádím, že vydaná sdělení jsou v současné době nepřezkoumatelná.

C.3 Nevyřízení podání stěžovatelky

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, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu.¹³

Jelikož vedoucí stavebního úřadu nedoložila, že by na uvedené podání ze dne 25. 8. 2016 stavební úřad stěžovatelce odpověděl, nezbyvá mi než vycházet z předpokladu, že uvedené podání ponechal stavební úřad bez odpovědi. Proto pokládám za důvodné, aby stavební úřad podání (stížnost) stěžovatelky ze dne 25. 8. 2016 (včetně urgency ze dne 1. 12. 20016) v souladu se správním řádem vyřídil.

C.4 Obnova povodní zničené chaty

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry

¹³ ustanovení § 42 správního řádu



v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.¹⁴

Na základě provedeného šetření jsem zjistil, že ve věci obnovy chaty zničené povodní v roce 2002 vydal stavební úřad dne 21. 6. 2010 územní souhlas s umístěním a provedením stavby na pozemku parc. č. st. U a parc. č. Z a T v k. ú. XY. K obnově chaty vydal kladné stanovisko správce vodního toku Povodí Vltavy, s. p., ze dne 9. 12. 2009 a souhlasné závazné stanovisko vydala také Správa dne 14. 4. 2010.

K námitce stěžovatelky týkající se obnovy chaty zničené po povodni v roce 2002 s ohledem na výše uvedené skutečnosti uvádím, že k obnově vydal stavební úřad územní souhlas, který je v současné době s ohledem na lhůty stanovené správním řádem nepřezkoumatelný. Se stavbou souhlasil také dotčený orgán na úseku ochrany přírody a správce vodního toku, na stavbu je proto třeba nahlížet jako na stavbu projednanou v souladu se stavebním zákonem. Námitku stěžovatelky, v níž poukazovala na možnou nezákonnou obnovu chaty, jsem shledal jako nedůvodnou.

C.5 Sousedské spory

Případ areálu stavby rekreačního střediska má kromě roviny úřední také rovinu občanskoprávní v podobě narušených sousedských (vlastnických) vztahů. Shodně se stavebním úřadem spatřuji příčinu současných problémů v dané lokalitě v ne zcela promyšleném postupu při dělení pozemků v areálu rekreačního střediska.

Sousedské vztahy jsou již ze své podstaty vztahy dlouhodobými. Je tomu tak proto, že jsou silně spjaty s nemovitostmi, a především lidmi, kteří v nich zpravidla po delší dobu bydlí, případně je dlouhodobě užívají k relaxaci. Jejich narušení se tedy nezbytně promítá nejen na vzhledu staveb, ale také v osudech a bohužel někdy také zdraví jejich obyvatel. Nezbyvá mi než vyslovit politování nad tím, že v řadě případů si tyto dopady „stavebníci“ uvědomí až poté, co sousedské vztahy byly tak vážným způsobem narušeny. Tento případ je jedním z nich a nemyslím si, že by zvýšená ingerence správních orgánů či soudů byla pro něj přínosem, spíše naopak.

Pro tyto případy je příznačné, že je provázejí konflikty mezi sousedy, které se promítají do soudních a správních řízení, v nichž má úspěch jedna či druhá strana. Společným jmenovatelem je mnohdy i to, že zdlohavá a finančně nákladná řízení nemají takový výsledek, jaký by si sporné strany představovaly, a konečné řešení je oddalováno uplatňováním opravných prostředků, tak jako je tomu i v tomto případě. Jakkoliv vnímám snahu stěžovatelky o respektování jejích práv a zájmů s pochopením, z dosavadních zkušeností mohu vyvodit jediný závěr, a to ten, že v rámci sousedských sporů je možné dosáhnout skutečné nápravy závadného stavu pouze oboustranně přijatelnou dohodou

¹⁴ ustanovení § 96 odst. 1 SZ z roku 2006



všech stran. Pokud se však nenajde vůle k dohodě na samém počátku vznikajícího sporu, po mnohaletých řízeních je to již velmi obtížné.

Touto zprávou proto chci apelovat na všechny zúčastněné strany vzniklého sporu, aby si mnou zmíněný „*princip sousedské tolerance*“ vzaly za svůj a s jeho vědomím v budoucnu přistupovaly k řešení konfliktů, k nimž v mezilidských vztazích tu a tam dochází. Pokud budou mít všechny strany tento princip na paměti, jsem přesvědčen, že lze v minulosti fungující sousedské vztahy opět obnovit.

D. Závěry

Zprávu zasílám starostovi městyse Křivoklát a podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřil ke zjištěným nedostatkům a informoval mě o přijatých opatřeních k nápravě.

Zpráva shrnuje moje dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle ustanovení § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv. Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 7. března 2017

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