



Zpráva o šetření

ve věci postupu stavebního úřadu při vydání společného povolení souboru staveb – změn stavby objektu č. p. Z se změnou užívání objektu a vodního díla vsakovacího zařízení s kanalizací a retenční nádrží

Podnět podle zákona o veřejném ochránci práv¹ podala paní A., bytem xxx (dále „stěžovatelka“). Stěžovatelka nesouhlasí s postupem odboru výstavby a životního prostředí Městského úřadu Mnichovo Hradiště (dále „stavební úřad“) a odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje (dále „krajský úřad“) v případě tzv. společného povolení stavby označené „přístavba a stavební úpravy se změnou užívání objektu čp. Z“, na pozemcích parc. č. st. Y a parc. č. X v k. ú. W² (dále „stavba“). Investorem je společnost B., s. r. o., se sídlem yyy (dále „investor“).

Podstatou podnětu je námitka, že stavební úřad ve věci rozhodl a krajský úřad rozhodnutí stavebního úřadu v odvolacím řízení potvrdil, aniž stěžovatelka mohla uplatnit své námitky k doplnění žádosti investora – tj. k upravené projektové dokumentaci stavby. Stěžovatelka má též výhrady k umístění související vedlejší stavby vodního díla – vsakovacího zařízení s kanalizací a retenční nádrží, protože se obává poškození stávajících pískovcových sklepů na svém pozemku.

A. Shrnutí závěrů

Je vyloučeno, aby stavební úřad, který vede společné řízení dle § 94j–94p stavebního zákona³, výrokem svého rozhodnutí některou ze souboru staveb pouze umístil, pokud taková (byť „jen“ vedlejší) stavba vyžaduje i povolení. Smyslu společného řízení rovněž odporuje, aby stavební úřad jednou z podmínek společného povolení zavázal investora, aby si povolení takové stavby zajistil prostřednictvím žádosti ke speciálnímu stavebnímu úřadu. Ve společném řízení o souboru staveb stavební úřad, který je příslušný ve věci stavby hlavní, rozhoduje o umístění, ale také o povolení všech staveb, které jsou předmětem řízení, tedy i případných staveb speciálních. Speciální stavební úřad, který by byl příslušný k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, má v takovém případě postavení dotčeného orgánu, jemuž stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace. V případě, že jde o takový druh stavby, o jejímž povolení měl z jakýchkoliv důvodů rozhodnout výhradně speciální stavební úřad (s povolením stavby se například pojí také povolení k nakládání s podzemními vodami), pak neměla být předmětem společného rozhodnutí, resp. společné řízení ani nemělo být vedeno. Stavební úřad měl takovou stavbu vyloučit ze společného řízení.

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

2 V dalším textu nebudu již toto katastrální území uvádět.

3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; jeho ustanovení § 94j–94p upravují postup stavebního úřadu v tzv. společném řízení a při vydání společného rozhodnutí (tj. rozhodnutí o umístění a povolení stavby).



Ve společném řízení se uplatní (kromě jiných) i pravidlo ustanovení § 94m odst. 1 stavebního zákona, dle něhož stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, případně postup dle § 94m odst. 3 stavebního zákona, dle něhož upustí-li stavební úřad od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, dokdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Stavební úřad musí i po doplnění podkladů ze strany investora – projektové dokumentace – tento postup vůči doplněným podkladům (doplněné žádosti o vydání společného povolení) opakovaně uplatnit, to se ale v daném případě nestalo.

Krajský úřad přesto v odvolacím řízení potvrdil společné rozhodnutí stavebního úřadu.

K postupu úřadů se podrobně vyjadřuji v části C této zprávy.

B. Skutková zjištění

B.1 Stručný popis věci

Stavbu, která je předmětem společného rozhodnutí, představují dle shromážděných podkladů zejména přístavba⁴ ke stávající budově kavárny a cukrárny a stavební úpravy původního objektu, s novým účelem užívání jako drogerie. Přístavba (nepodsklepená, přízemní, s pultovou střechou ve tvaru nepravidelného obdélníku) je nižší než stávající stavba, od hranice pozemku ve vlastnictví stěžovatelky je vzdálena 2 m, směrem k nemovitosti stěžovatelky není v přístavbě osazeno žádné okno. Kromě toho je součástí záměru vsakovací zařízení na dešťovou vodu o půdorysných rozměrech 6 m x 5,5 m a hloubce 1,5 m, které má být umístěno v jižní části pozemku parc. č. X, ve vzdálenosti 3 m od hranice s pozemkem stěžovatelky parc. č. Y.

Stavební úřad vydal dne 7. 6. 2019⁵ společné rozhodnutí o umístění a povolení předmětné stavby.

Krajský úřad rozhodnutím ze dne 10. 9. 2019⁶ zamítl odvolání stěžovatelky a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu.

Podrobněji v této části zprávy nerozvádím jednotlivé události vzhledem k tomu, že považuji za přehlednější, pokud je zmíním až v rámci právního hodnocení věci (v části „C“ této zprávy) v souvislosti s posouzením námitek, které stěžovatelka uplatnila.

4 Podle ustanovení § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona je přístavba změna stavby dokončené, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je stavební úprava změna stavby dokončené, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

5 Sp. zn. 16542/2019/MH, č. j. MH-VŽP/3269/2018-20-Ry.

6 Sp. zn. SZ 110224/2019/KUSK ÚSŘ/EMB, č. j. 119456/2019/KUSK.



B.2 Vyjádření stavebního úřadu

Podle vyjádření starosty města Mnichovo Hradiště investor předložil stavebnímu úřadu dne 11. 2. 2019 upravený situační výkres, kdy vzdálenost přístavby od hranice pozemků stěžovatelky byla z původních 0,9–1,0 m změněna na 2 m. Stavební úřad vyzval dne 18. 2. 2019 účastníky řízení, aby se vyjádřili k novým podkladům rozhodnutí. Žadatel byl dne 25. 3. 2019 vyzván, aby předložil projektovou dokumentaci pro nově umístěnou stavbu. Kromě změny vzdálenosti od hranice pozemku došlo ke změně šířky přístavby z původních 12,8 m na 12 m, a to směrem na pozemek investora. K žádným dalším změnám v projektu přístavby nedošlo. Proto byli účastníci řízení jen vyrozuměni o možnosti vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Společné povolení stavby ze dne 7. 6. 2019 nabylo právní moci dne 18. 9. 2019.

B.3 Vyjádření krajského úřadu

Podle vyjádření ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje nelze souhlasit s námitkou stěžovatelky, dle níž byla v průběhu řízení změněna projektová dokumentace, avšak stavební úřad stěžovatelce neumožnil, aby se k dané změně mohla vyjádřit a podat námítky a připomínky. Podle názoru krajského úřadu stavební úřad písemně seznámil účastníky řízení, tedy i stěžovatelku, s tím, že došlo k doplnění spisu, a to v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu⁷. Ze spisového materiálu nevyplývá, že by stavební úřad omezoval práva účastníka řízení. Ke změně projektové dokumentace, respektive posunutí objektu o 2 m od hranice pozemku stěžovatelky, přistoupil investor z důvodu, aby vyřešil možné spory ohledně poškození majetku stěžovatelky ve vazbě na námítky, které v řízení uplatňovala. Stěžovatelka byla o všech krocích stavebním úřadem zpravena a mohla uplatňovat své námítky a připomínky až do vydání rozhodnutí stavebního úřadu. O tom svědčí fakt, že stavební úřad její námítky řádně vypořádal. Stavební úřad nezamlčoval stěžovatelce žádné skutečnosti, a mohla tedy hájit v řízení svá práva, což také i činila.

C. Právní hodnocení

C.1 Pochybení procesní povahy

Jak už jsem zmínil v úvodu zprávy, stěžovatelka svým podnětem namítá, že nemohla uplatnit námítky k doplnění žádosti investora – tj. k upravené projektové dokumentaci stavby. K tomu stěžovatelka ještě uvádí, že stavební úřad písemností ze dne 8. 4. 2019⁸ dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se do 10 dnů od doručení písemnosti k podkladům rozhodnutí, ale upozornil, že námítky už podávat nelze.

Z podkladů je zřejmé, že stavební úřad a posléze krajský úřad považují za dostatečné, pokud v řízení došlo k uplatnění postupu dle § 36 správního řádu. Podle § 36 odst. 3 správního řádu nestanoví-li zákon jinak, má účastník řízení právo vyjádřit se k podkladům

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

8 Č. j. MH-VŽP/3269/2018-19-Ry.



rozhodnutí. Stavební zákon v § 94m odst. 1 a 3 stanoví jinak.⁹ Zejména z něj vyplývá, že účastník řízení má právo podat námitky buď nejpozději při ústním jednání (o kterém ho stavební úřad musí uvědomit nejméně 15 dnů předem), nebo (pokud ústní jednání neproběhne) musí dostat nejméně 15 dnů na to, aby mohl námitky podat. Pokud ale ještě poté žadatel svoji žádost změní, doplní, případně dojde k dalšímu rozšíření podkladů pro rozhodnutí ve věci, musí stavební úřad předepsaný postup splnit znovu, tj. opět dát účastníkům řízení zákonnou patnáctidenní lhůtu pro podání námitek, byť už jen v rozsahu doplněných – nových – podkladů pro rozhodnutí.

Shromážděné podklady nasvědčují tomu, že stavební úřad ve společném řízení zajistil ústní jednání v den 3. 1. 2019. Investor však poté ještě doplňoval svoji žádost a v důsledku toho změnil i předmět společného řízení. Po prvním doplnění žádosti investora stavební úřad ještě dal účastníkům možnost „*vyjádřit se k podkladům rozhodnutí*“ (písemnost stavebního úřadu ze dne 18. 2. 2019), tehdy ještě v zákonné patnáctidenní lhůtě (i když nedostatečně formuloval právo účastníků, protože nejde jen o právo vyjádřit se k podkladům, ale především o právo podat ve stejné lhůtě námitky).

Pak ale stavební úřad vyzval (písemností ze dne 25. 3. 2019) investora k dalšímu doplnění, a to o projektovou dokumentaci pro nově umísťovanou přístavbu. Investor výzvu splnil a stavební úřad poté „*dal účastníkům možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí*“ už jen 10 dnů (i když minimální zákonná lhůta je ve společném územním a stavebním řízení 15 dnů), navíc s výslovným vyloučením možnosti podání námitek.

Navíc je zřejmé, že ve stejný den, kdy stavební úřad vydal společné povolení, vydal dotčený orgán na úseku státní památkové péče kladné závazné stanovisko k záměru; účastníci řízení se s tímto podkladem tedy reálně před vydáním rozhodnutí ve věci v prvním stupni seznámit nemohli.

Popsané skutečnosti nasvědčují tomu, že stavební úřad v řízení nedodržel předepsaný procesní postup. Nicméně vnímám argumentaci úřadů, že k upravení projektové dokumentace a ke změně žádosti investora došlo ve prospěch stěžovatelky, protože nově je přístavba umístěna 2 m od společné hranice s jejím pozemkem. Pokud by jinak byl veškerý postup stavebního úřadu perfektní a nové stavební řešení záměru by bylo opravdu a bez veškerých pochybností dostačující, mohl bych takovou argumentaci případně i přijmout. Nejsem příznivcem zbytečných formalismů, k nimž bych obecně řadil i prosazení „pouhého“ procesního práva účastníka řízení (na dostatečnou lhůtu pro seznámení s podklady pro rozhodnutí) na úkor jinak věcně zcela správného rozhodnutí. Viděl bych to tak zejména v případě, pokud by výsledné rozhodnutí vzešlo ze snahy investora ustoupit vlastníkově sousedního pozemku v takové míře, že už by nebylo pochyb, že se stavební

9 Ustanovení § 94m odst. 1 stavebního zákona zní přesně takto: ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Podle § 94m odst. 3 stavebního zákona od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, dokdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto.



záměr jako celek opravdu nijak negativně, tj. v rozporu s platnými právními předpisy, práv souseda nedotkne. Jenže v tomto konkrétním případě shledávám rozpor rozhodnutí stavebního úřadu s platnými právními předpisy také po věcné stránce. K této problematice se vyjadřuji v následující podkapitole C.2 – Společné povolení.

C.2 Společné povolení

Z podkladů je zřejmé, že předmětem společného povolení je soubor staveb. Souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.¹⁰ Stavbou hlavní v souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.¹¹

Společné povolení lze podle § 94j odst. 1 stavebního zákona vydat u staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb v působnosti speciálního stavebního úřadu¹². Podle § 94j odst. 2 stavebního zákona u souboru staveb se příslušnost k vydání společného povolení řídí příslušností k povolení stavby hlavní souboru staveb. Stavební úřady příslušné k umístění nebo povolení vedlejších staveb souboru jsou ve společném územním a stavebním řízení dotčenými orgány a pro potřeby vydání společného povolení vydávají namísto rozhodnutí závazná stanoviska.

Rozhoduje-li obecný stavební úřad o souboru staveb ve společném řízení, pak to znamená, že o všech těchto stavbách rozhodne v jednom řízení, resp. společným povolením rozhodne o umístění, ale také o povolení každé stavby, a to jak staveb ve své působnosti (pokud je stavba hlavní stavbou v působnosti obecného stavebního úřadu), tak i staveb v působnosti speciálního stavebního úřadu (pokud jde o tzv. vedlejší stavby, jinak v působnosti speciálního stavebního úřadu).

Podle ustanovení § 94p odst. 1 věty druhé v případě povolení souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami se má zabezpečit ochrana veřejných zájmů a stanovit zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem.

Než přistoupím k dalšímu hodnocení věci, považuji za nutné upřesnit, co je předmětem společného rozhodnutí stavebního úřadu v tomto případě.

10 Ustanovení § 2 odst. 8 stavebního zákona.

11 Ustanovení § 2 odst. 9 stavebního zákona.

12 Přesněji společné povolení lze vydat u staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d) stavebního zákona.

Poznámám, že je lze vydat také u staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, toho se ale nynější kauza netýká, nebudu se již tedy k tomuto aspektu právní úpravy společného řízení vracet.



Ze shromážděných podkladů je zřejmé, že stavební úřad rozhodnutím ze dne 7. 6. 2019 povolil investorovi změny stavby dokončené, tj. přístavbu a stavební úpravy¹³ původního objektu. Stavební úpravy obecně tedy ze zákona nevyžadují umístění stavby¹⁴, vztahují se na ně tedy jen podmínky rozhodnutí pro provedení stavby. Přístavba vyžaduje umístění i povolení, vztahují se na ni proto podmínky rozhodnutí pro umístění stavby i pro provedení stavby. Vsakovací zařízení včetně dešťové kanalizace je vodním dílem vyžadujícím jak umístění, tak i povolení stavby, společné rozhodnutí stavebního úřadu se však vztahuje pouze na umístění tohoto stavebního záměru, uvedenou stavbu nepovoluje.

Stavební úřad však zcela v rozporu s platnou právní úpravou § 94j–94p stavebního zákona ve společném rozhodnutí dle podmínky č. 2 výroku společného povolení v části podmínek provedení záměru stanovil, že (dále doslovně cituji): „... k odvádění srážkových vod do vod podzemních bude požádáno u zdejšího vodoprávního úřadu o povolení k nakládání s vodami dle § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona k jinému nakládání s nimi. Celkové množství odváděných vod bude vypočítáno jak z přístavby, tak ze stávajícího objektu“ (konec citace). K tomu podmínkou č. 3 (rovněž v části výroku ohledně provedení stavby) stavební úřad stanovil, že (dále doslovně cituji): „... po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude požádáno s působností speciálního stavebního úřadu o stavební povolení ke stavbě vodního díla – dešťové kanalizace a vsakovacího objektu. K žádostem na předepsaném formuláři investor doloží náležitosti dle vyhlášky č. 432/2001 Sb., v platném znění“ (konec citace). Jinými slovy, stavební úřad „společným povolením“ stavbu vodního díla jenom umístil, ale nepovolil. Stavební úřad navíc investora zavázal, aby budoucí žádost k vodoprávnímu úřadu podal podle vyhlášky, která od 1. 9. 2018 nebyla účinná.¹⁵ Krajský úřad jako odvolací orgán si těchto okolností evidentně nepovšiml.

Za situace, kdy obecný stavební úřad nemůže určitou stavbu v působnosti speciálního stavebního úřadu povolit jako stavbu vedlejší v rámci souboru staveb, například proto, že je natolik specifická, že o jejím povolení může rozhodnout jen speciální stavební úřad, pak není možné, aby byla součástí společného řízení ani společného rozhodnutí. Stavební zákon nepočítá se situacemi, kdy by stavební úřad v rámci společného povolení některé stavby (vyžadující i povolení) jen umístil.

Nelze předjímat, jak vodoprávní úřad (který měl ve společném řízení postavení dotčeného orgánu) přesně stavbu vodního díla povolí, pokud investor o povolení požádá. Jisté je však to, že podmínky, kterými stavební úřad zavázal investora, aby následně požádal vodoprávní úřad o zahájení dvou vodoprávních řízení, jsou v rámci společného povolení uplatněné nezákonně, a navíc jsou nevymahatelné veřejnoprávní cestou. Obecně, společné povolení zakládá investorovi právo, nikoliv povinnost, realizovat soubor staveb.

13 Podle ustanovení § 2 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), přístavba je změna stavby dokončené, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je stavební úprava změna stavby dokončené, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

14 Podle § 79 odst. 5 stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.

15 Jedná se o vyhlášku o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu; tato vyhláška se ruší stavebním zákonem s účinností k 1. 9. 2018.



Stavební úřad nemá žádné prostředky veřejného práva, kterými by později případně investora přinutil citované podmínky svého rozhodnutí splnit (s výjimkou případů, kdy na splnění podmínky bude dán veřejný zájem). Na uvedeném nic nemění, jestli vodoprávní úřad z hlediska vodního zákona souhlasil s předloženým záměrem (za předpokladu splnění podmínek č. 2 a 3), nebo ne.

To činí celou záležitost značně nejistou, a rozhodování obou úřadů je proto v podstatě zmatečné. Postup obou stavebních úřadů ve svých důsledcích vedl k tomu, že o části stavebního záměru (byť v podobě tzv. vedlejší stavby) nebylo, resp. není, řádně rozhodnuto. Mám za to, že stavební a krajský úřad rozhodly o záměru v rozporu s právní úpravou společného řízení a rozhodnutí dle ustanovení § 94j–94p stavebního zákona.

Na uvedeném nic nemění ani fakt, že investor ke své žádosti předložil „hydrogeologický a inženýrskogeologický průzkum na parcele č. X“, podle kterého je možné v jižní části parcely vybudovat takzvaný vsak. Podle uvedeného průzkumu se doporučuje množství vsakovaných vod minimalizovat (umístěním akumulací – retenční – nádrže). Krajský úřad k tomu v odůvodnění odvolacího rozhodnutí uvádí, že likvidace dešťových vod je navržena tak, aby neohrozila nemovitosti stěžovatelky. K namítané nepřesnosti určení velikosti retenční nádrže uvádí, že nádrž je pouze doporučena (mezi vsakovací jímkou a objektem provozovny) a i bez ní je daným hydrogeologickým průzkumem uvedeno, že by vsakovací jáma byla dostačující. Podle mého názoru však uvedená nepřesnost ještě více dokresluje neúplnost zjištění skutečného stavu věci stavebním úřadem v rozporu s ustanovením § 3 správního řádu a nevhodnost aplikace ustanovení stavebního zákona o společném řízení, tj. § 94j–94p stavebního zákona na předmětný stavební záměr.

Nejsem také vůbec přesvědčen o dostatečnosti vypořádání námitky stěžovatelky ohledně ohrožení stability stávajících pískovcových sklepů (na jejím pozemku, případně na dalších pozemcích). Stavební úřad ani krajský úřad se nezabývají námitkou stěžovatelky, že hydrogeologický průzkum nevzal v úvahu srážky dlouhodobějšího charakteru ani přívalové deště (s tím, že sondy k tomuto průzkumu byly prováděny v letních měsících za sucha, kdy i vsakovací schopnosti půdy byly nadprůměrně dobré oproti normálu). Podle mě nelze ani argumentovat, že stěžovatelka neprokázala existenci historických pískovcových sklepů¹⁶; naopak není jasné, co by stavebnímu úřadu bránilo přesvědčit se o jejich existenci kontrolní prohlídkou. Ostatně sám stavební úřad existenci sklepů nezpochybnil, jak je zřejmé z podmínky č. 5 v části výroku společného rozhodnutí k provedení záměru, kde zavázal investora k maximální opatrnosti při realizaci výkopových prací vzhledem k sousedním pískovcovým sklepům na pozemcích parc. č. V (stěžovatelky) a U (vlastníka nemovitosti z východní strany k pozemku parc. č. X).

Popsané okolnosti mě vedou k závěru, že soubor staveb neměl být projednán v řízení o vydání společného povolení, resp. není možné vydat společné povolení bez toho, že by všechny stavby souboru nebyly takovým rozhodnutím povoleny. Už vůbec není možné zavázat investora veřejnoprávně nevymahatelnými podmínkami, které spočívají v uložení povinnosti podat žádosti o další – dvě – vodoprávní rozhodnutí. Uplatněný postup

16 Podle vyjádření investora k odvolání stěžovatelky proti společnému povolení, které krajský úřad citoval v odůvodnění odvolacího rozhodnutí.



stavebního úřadu, a tím i krajského úřadu, považuji z toho důvodu za nezákonný, porušující zásady materiální pravdy a právní jistoty.

Závěrem je tedy třeba shrnout, že stavební úřad uplatnil postup dle ustanovení § 94j–94p stavebního zákona chybně. Stavební úřad společným povolením rozhodl o umístění a povolení hlavní stavby, avšak nerozhodl o povolení vedlejší stavby (vedlejší stavbu pouze umístil, což stavební zákon nepřipouští). Stavební úřad tímto společným povolením vystavil nejen stěžovatelku, ale v podstatě i investora právní nejistotě ohledně výsledku projednávání záměru, a to veřejnoprávně nevymahatelnými podmínkami č. 2 a 3 výroku společného rozhodnutí ohledně „provedení záměru“.

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám starostovi města Mnichovo Hradiště a řediteli Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření. S ohledem na současnou situaci mi postačí, pokud mi své vyjádření obsahující možné kroky k nápravě zašlou ve lhůtě 45 dnů ode dne doručení zprávy.

Zprávu zasílám k seznámení také stěžovatelce.

Brno 7. dubna 2020

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv