



Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci stavby na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X

A. Závěry šetření

Na základě podnětu pana A., bytem xxx (dále jen „stěžovatel“), jsem vedl šetření podle ustanovení § 14 zákona o veřejném ochránci práv.¹ Předmětem šetření byl postup Městského úřadu Říčany, odboru stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), a Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), ve věci stavby na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X, která je užívána jako chrám pravoslavné církve.

Po provedení šetření jsem shledal vícero pochybení stavebního úřadu, který ve věci chyboval již v minulosti, když dodatečně povolil stavbu nazvanou jako „rodinný dům“, ačkoliv z její tehdejší podoby, předložené projektové dokumentace a dalších indicií (například z informací publikovaných na webových stránkách pravoslavné církve) bylo zjevné, že se ve skutečnosti jedná o sakrální stavbu sloužící pro konání bohoslužeb a dalších náboženských úkonů. Ve zprávě o šetření jsem stavebnímu úřadu rovněž vytkl, že vydal rozhodnutí o změně v užívání stavby z rodinného domu na objekt občanské vybavenosti – klubovnu s modlitebnou, aniž tuto změnu v účelu užívání projednal s osobami, které jí mohly být dotčeny na svých právech. Toto pochybení lze dnes prostřednictvím opravných, resp. dozorčích prostředků správního práva napravit.

B. Vyjádření úřadů

B.1 Stavební úřad

Dne 31. 7. 2020 jsem obdržel vyjádření² tajemníka Městského úřadu v Říčanech k zprávě o šetření. Ve svém stručném vyjádření uvedl, že jsem ve zprávě o šetření nebral zřetel na argumentaci stavebního úřadu a dále také na skutečnosti uvedené v zaslaném spisovém materiálu. Dále uvedl, že jsem postup stavebního úřadu podle jeho názoru nerozporoval, ale bez jakéhokoliv zdůvodnění a vysvětlení jsem konstatoval, že povolením užívání stavby dochází k zásahu do práv třetích osob. Závěrem dodal, že ve věci očekává rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném řízení o rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 19. 12. 2019.³ Žádné takové přezkumné řízení však krajský úřad nezahájil.

B.2 Krajský úřad

Dne 15. 7. 2020 jsem obdržel vyjádření⁴ ředitele krajského úřadu. V něm uvedl, že se neztotožňuje s mým závěrem o tom, že stěžovatel a další vlastníci okolních nemovitostí ve věci podali odvolání tzv. opomenutých účastníků proti rozhodnutí

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

2 Č. j. 152153/2020/MURI/ÚIA, ze dne 29. 7. 2020.

3 Č. j. 411422/2019-MURI/OSÚ/00617.

4 Č. j. 083507/2020/KUSK, ze dne 14. 7. 2020.



stavebního úřadu o změně v užívání stavby ze dne 19. 12. 2019. Krajský úřad se domnívá, že podáním nazvaným „Odvolání proti kolaudaci rodinného domu stojícího na parcele č. Y a č. Z v k. ú. X, č. p. W“ zmíněné osoby brojily výslovně proti kolaudaci stavby jako rodinného domu, a proto požadovaly, aby krajský úřad zrušil úkon, na základě něhož stavební úřad povolil užívání stavby jako rodinného domu. Stavební úřad však v této věci vydal pouze rozhodnutí, kterým povolil předčasné užívání stavby (nikoliv tedy klasické kolaudační rozhodnutí či souhlas). Zmíněné rozhodnutí o povolení předčasného užívání však již nelze z důvodu marného uplynutí lhůt zrušit v přezkumném řízení (rozhodnutí vydal stavební úřad dne 29. 8. 2018).

Krajský úřad dále uvedl, že současně s výše zmíněným podáním („odvoláním“) od dotčených osob obdržel také požadavek na přezkoumání rozhodnutí o změně užívání stavby ze dne 19. 12. 2019.⁵ Krajský úřad však k tomuto rozhodnutí sděluje, že je nepovažuje za nezákonné, neboť dotčené orgány v této věci udělily souhlasná závazná stanoviska, a úřad dále nesouhlasí s tím, že by stěžovatel a další sousedé stavby byli opomenuti jako účastníci řízení. Krajský úřad k tomu poznamenává, že Územní plán obce M. v dotčené lokalitě (BI-bydlení v rodinných domech) připouští i samostatné objekty občanské vybavenosti, a vlastníci okolních staveb proto musí počítat s tím, že budou stavby tohoto druhu do území umístěny.

Dle krajského úřadu skutečnost, že by si vlastníci okolních nemovitostí v sousedství přáli jiný druh občanské vybavenosti, nemůže být důvodem pro založení jejich účastenství v řízení o změně v užívání stavby. Krajský úřad dodal, že stavba je nyní povolena jako klubovna zapsaného spolku, tj. pouze pro omezený okruh osob, a nikoliv jako objekt přístupný široké veřejnosti. Krajský úřad se také domnívá, že navržená plocha pro parkování u objektu je dostatečná, a pokud neukáznění řidiči parkují mimo místa určená k parkování, neporušují tím stavební zákon.

C. Informace poskytnuté stěžovatelem

Stěžovatel mi sdělil, že krajský úřad vyhodnotil podnět k provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby ze dne 19. 12. 2019, který podal společně s dalšími dotčenými osobami, jako tzv. odvolání v materiálním smyslu a následně je dne 24. 7. 2020 zamítl jako nepřípustné.⁶ Od stěžovatele jsem se také dozvěděl o tom, že na odvolání, které s dalšími osobami podal, reagoval krajský úřad pouze sdělením ze dne 24. 7. 2020,⁷ v němž podatele informoval o tom, že ve věci nebylo vydáno žádné kolaudační rozhodnutí ani kolaudační souhlas, a proto není možné podat ani odvolání.

D. Závěrečné hodnocení

Ve svém závěrečném hodnocení se musím nejprve vyjádřit k postupu krajského úřadu, neboť šetřenou záležitost aktuálně řešil. Nemohu se ztotožnit se závěrem krajského úřadu,

5 Č. j. 411422/2019-MURI/OSÚ/00617.

6 Č. j. 104242/2020/KUSK.

7 Č. j. 104067/2020/KUSK.



že rozhodnutím o povolení změny v užívání stavby z rodinného domu na objekt občanské vybavenosti ze dne 19. 12. 2019 nemohou být dotčeny práva třetích osob. Dále se musím pozastavit také nad poněkud nestandardním postupem krajského úřadu, kdy krajský úřad na podání stěžovatele a dalších dotčených osob ze dne 1. 3. 2020, které bylo označené jako „Odvolání“, reagoval sdělením, což nepovažuji za správný procesní postup. Domnívám se, že krajský úřad byl povinen o zmíněném podání rozhodnout jako o jakémkoliv jiném odvolání, tj. pokud byl toho názoru, že je v této věci odvolání nepřijatelné, měl ho jako nepřijatelné také zamítnout.⁸

V této souvislosti však považuji za důležitější, že podání ze dne 1. 3. 2020 nazvané jako „Odvolání“ mělo nejasný obsah, neboť podatelé blíže neidentifikovali (ať už číslem jednacím, nebo alespoň datem), proti kterému úkonu stavebního úřadu brojí, přičemž v jedné části psali o „kolaudačním souhlasu“, o kus dál o „rozhodnutí“ a na jiném místě zase o „rekolaudaci“. Nastalá situace proto vyžadovala, aby krajský úřad postupoval podle ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu a podatele vyzval k odstranění vady odvolání, spočívající v nedostatečné konkretizaci úkonu správního orgánu, proti němuž odvolatelé brojí.

Pro další vývoj kauzy považuji za důležité, že krajský úřad o odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby ze dne 19. 12. 2019 rozhodl, a to tak, že podnět k přezkumu tohoto rozhodnutí, který podal stěžovatel společně s dalšími osobami ve stejný den jako výše zmíněné odvolání, vyhodnotil úřad jako odvolání v materiálním smyslu a rozhodnutím ze dne 27. 7. 2020 jej zamítl. To pro stěžovatele znamená, že se mu nyní otevřela cesta k podání správní žaloby proti rozhodnutí krajského úřadu ze dne 24. 7. 2020. Podání správní žaloby je nyní nejúčinnější způsob právní obrany práv a oprávněných zájmů stěžovatele.

Rozhodnutí krajského úřadu ze dne 24. 7. 2020 považuji za nezákonné, neboť v něm krajský úřad ignoroval opomenutí účastníků řízení o změně v užívání stavby stojící na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X, čímž zamezil nápravě vadného postupu v řízení, jehož se dopustil stavební úřad, když stěžovatele a další dotčené vlastníky okolních nemovitostí nezahrnul do okruhu účastníků tohoto řízení. Důvody, které mě vedou k závěru, že stěžovatel a další osoby vlastníci nemovitosti v okolí stavby mohly být dotčeny, jsem předestřel již na straně 5 své zprávy o šetření.

Mohu tedy pouze zopakovat, že změna v účelu užívání stavby rodinného domu na objekt občanské vybavenosti, který není primárně určen osobám z blízkého okolí, je nepochybně spjata se zvýšením nároků na dopravní obslužnost lokality. Představa stavebního úřadu o tom, že objekt postačuje pouhých 9 parkovacích míst, je zcela iluzorní, neboť objekt disponuje kapacitou 40 míst k sezení a dále není vyloučen přístup dalších osob, které mohou v místnosti stát, nebo jim mohou být poskytnuta místa k sezení ad hoc. Zmíněných 9 míst by postačovalo pouze za předpokladu, že by k objektu přijížděla pouze plně obsazená osobní auta a zároveň by nebyla překračována stanovená kapacita míst k sezení.

8 Ustanovení § 92 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



Vzhledem k uvedeným skutečnostem se domnívám, že se stavební úřad dostatečně nelypořádal s požadavkem ustanovení § 5 vyhlášky o technických požadavcích na stavby.⁹

Z podkladů, které jsem dosud shromáždil, je zřejmé, že stěžovatel a další desítky osob brojí proti záměru na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X již řadu let a nepochybně se cítí nedávno povolenou změnou v užívání dotčení na svých právech. Zvýšení negativních jevů v podobě imisí hluku a prachu však nepřináší pouze zmíněná doprava, ale taktéž zvýšený pohyb osob v předmětné stavbě a na přilehlé zahradě. Zde považuji za podstatný rozdíl mezi užíváním rodinného domu, kdy běžná rodina čítá 4 až 5 osob, a užíváním klubovny s modlitebnou, kde se každý víkend pohybuje několik desítek osob. Stojím si proto za závěrem, že stavební úřad měl při projednávání změny v užívání stavby do řízení zahrnout vlastníky dotčených sousedních nemovitostí.

Kromě výše uvedeného hodnocení postupu krajského úřadu se musím rovněž vrátit k úřadu stavebnímu, který ve věci sice aktuálně neučinil žádný významný úkon, nicméně jeho povinností stále zůstává vykonávat nad předmětnou stavbou státní stavební dozor. Připomínám proto stavebnímu úřadu, že je nadále povinen kontrolovat případné nepovolené užívání stavby a jejího okolí, tzn. dohlížet na to, aby nebyly užívány doposud nepovolené vnější prostory kolem hlavní budovy, a dále zjišťovat, zda vlastník klubovny s modlitebnou reálně neumožňuje užívání stavby osobám z řad široké veřejnosti, které nepatří mezi členy zapsaného spolku. Stavební úřad by měl proto nadále řádně a včas reagovat na případné podněty osob ohlašujících nepovolené užívání předmětné stavby.

E. Opatření k nápravě

- (A) Krajskému úřadu navrhuji, aby bezodkladně po obdržení tohoto stanoviska předložil kompletní spisovou dokumentaci ve věci řízení o změně užívání stavby na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X Ministerstvu pro místní rozvoj k posouzení mého podnětu na provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí krajského úřadu ze dne 24. 7. 2020, č. j. 104242/2020/KUSK, a rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 19. 12. 2019, č. j. 411422/2019-MURI/OSÚ/00617. Krajskému úřadu současně navrhuji, aby mi zaslal informaci spolu s listinou dokumentující, kdy krajský úřad postoupil kompletní spisovou dokumentaci ve věci řízení o změně užívání stavby na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X Ministerstvu pro místní rozvoj.
- (B) Stavebnímu úřadu navrhuji, aby nad stavbou na pozemku p. č. st. Z a p. č. Y v k. ú. X řádně vykonával státní stavební dozor¹⁰ a netoleroval její případné nepovolené užívání, a to jak nepovolené užívání samotné budovy, tak i vnějších částí stavby, jako jsou chodníky, nebo parkoviště.

S ohledem na okolnosti daného případu jsem se rozhodl tímto stanoviskem podat k Ministerstvu pro místní rozvoj podle ustanovení § 94 a násl. správního řádu podnět k provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí krajského úřadu ze dne 24. 7. 2020, č. j. 104242/2020/KUSK, ve spojení s rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 19. 12. 2019,

9 Vyhláška MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

10 Dozor podle ustanovení § 132 a násl. stavebního zákona.



č. j. 411422/2019-MURI/OSÚ/00617. Podnět k provedení přezkumného řízení odůvodňuji právní argumentací, kterou jsem uvedl ve zprávě o šetření ze dne 15. 6. 2020, sp. zn. 6260/2019/VOP/DP, a v tomto závěrečném stanovisku. Současně Ministerstvo pro místní rozvoj žádám, aby mi sdělilo, zda mému podnětu vyhovělo.

Závěrečné stanovisko zasílám Ministerstvu pro místní rozvoj, Krajskému úřadu Středočeského kraje, Městskému úřadu Říčany a také stěžovateli. Krajský úřad Středočeského kraje a Městský úřad Říčany žádám, aby mi podle § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv sdělily, zda navržená opatření k nápravě provedly. Odpověď očekávám v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení stanoviska.

Pokud úřady nepřijmou navržená opatření k nápravě, nebo pokud provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, mohu podle § 20 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv o svých zjištěních informovat veřejnost, a to včetně sdělení jmen osob oprávněných jednat jménem obou úřadů.

Brno 2. září 2020

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(stanovisko je opatřeno elektronickým podpisem)