

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/495062/19/ÚHAaSR/ [redacted]

Sp. zn.: S-SMO/058099/19/ÚHAaSR

Vyřizuje: [redacted]

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

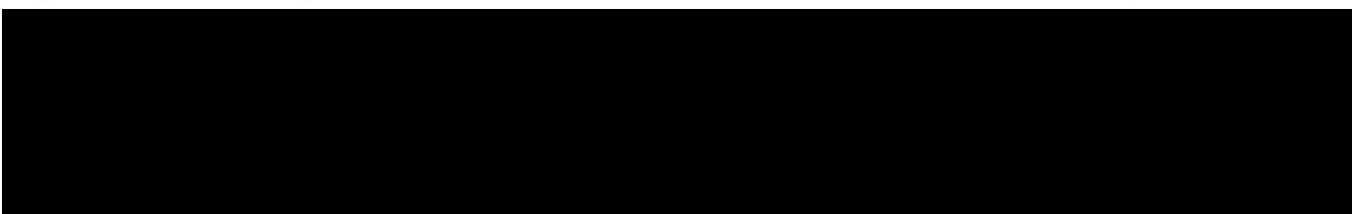
Datum: 05. září 2019

Vypraveno: 05. září 2019

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	1277
vyvěšena dne:	- 4 - 09 - 2019
sňata dne:	
za správnost:	[redacted]
souběžně zve:	[redacted]

Dle rozdělovníku

Vyrozumění o podaném odvolání



architekta a stavebního řádu rozhodl o prodloužení lhůty platnosti územního rozhodnutí č. 14/2015, č.j. SMO/029594/15/ÚHAaSR [redacted] e dne 30.01.2015. Územním rozhodnutím č. 14/2015 byla umístěna stavba „Residence Foerstrova“ na pozemcích parc. č. 2640/11, 2640/35, 2641/9, 2641/10, 3594/1, 3594/10, 3594/17 v k.ú. Moravská Ostrava.

Magistrát města Ostravy, útvar hlavního architekta a stavebního řádu, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a ustanovení § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vše ve znění pozdějších předpisů, zasílá všem účastníkům řízení výše uvedené odvolání. **Stavební úřad současně vyzývá účastníky, aby se k podanému odvolání vyjádřili ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.**

Účastníci řízení mohou nahlížet do spisu v kanceláři č. dveří 393 Magistrátu města Ostravy, útvaru hlavního architekta a stavebního řádu, Prokešovo nám. 8, Ostrava (Nová radnice), ve dnech pondělí, středa a čtvrtek v době 8:00 - 11:30 a 12:30 - 15:30, nebo po telefonické domluvě i jindy.



Příloha:

Odvolání účastníků podané dne 02.09.2019

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Ostravy a současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Po jejím sejmutí bude vrácena potvrzená zpět útvaru hlavního architekta a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy.

Vyvěšeno dne: - 4 -09- 2019

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí písemnosti.

Magistrát města Ostravy

Odbor vnitřních věcí



Rozdělovník:

Účastníci řízení

podle § 85 odst. 1 stavebního zákona

a) žadatel

Residence Foerstrova, s.r.o., [redacted]

H1K Architecture s.r.o., [redacted]

b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

Statutární město Ostrava, prostřednictvím odboru majetkového MMO, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava

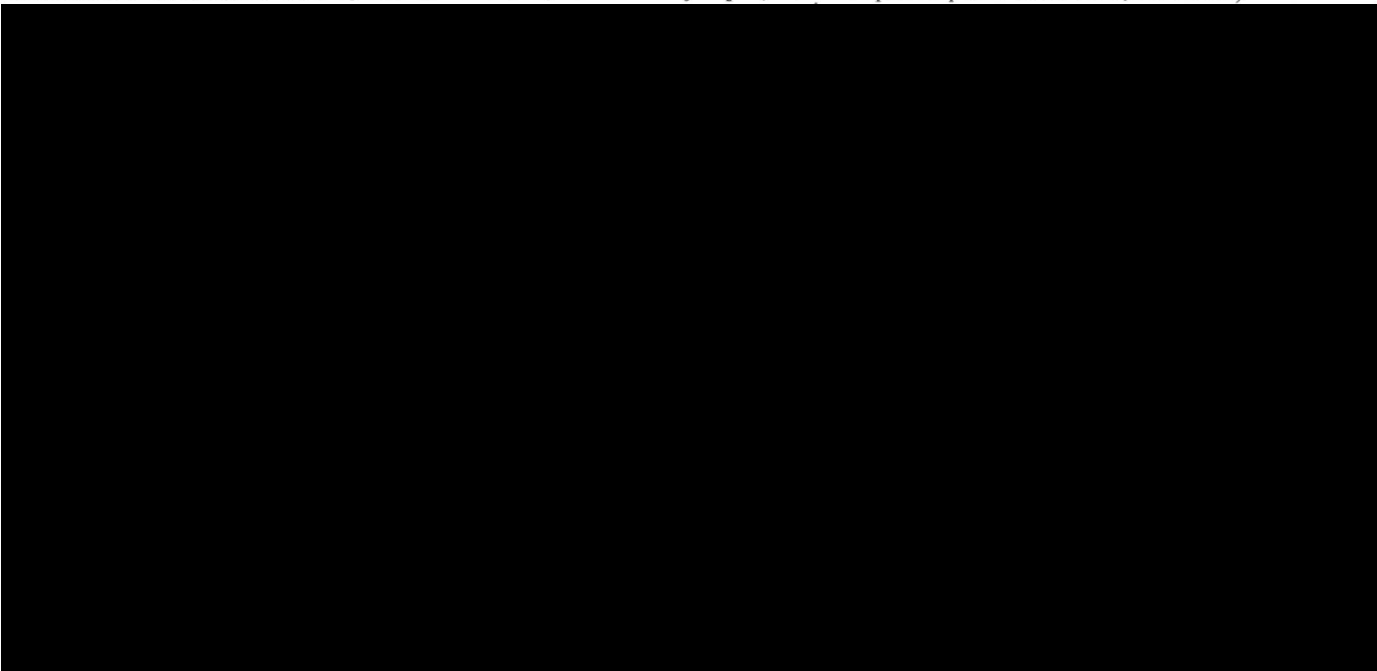
podle § 85 odst. 2 stavebního zákona

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

vlastníci pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn (vyjma žadatele):

Statutární město Ostrava, prostřednictvím odboru majetkového MMO, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava (parc. č. 3594/10)

SMO-městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, prostřednictvím odboru majetkového ÚMOB MOaP, náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava, **ID DS: c9ybfpi** (svěřená správa parc. č. 2641/9, 2641/10)



Advokátní kancelář

Tel.: +420 - [redacted]
Mobil : +420 - [redacted]

Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje
odboru územního plánování a stavebního řádu

prostřednictvím

Magistrátu města Ostravy
útvary hlavního architekta a stavebního řádu
Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Statutární město Ostrava
magistrát - útvar hlavního architekta
a stavebního řádu

ZPRACOV.	ROZES.	Č. DOPOP.
Ing. [redacted]	-2 -09- 2019	DS
UKL. ZNAK.	PRILUH.	POČET LISTU
	-	4
SK. ZN./LH.	C J	SMO/492292/19

V Ostravě dne 2. září 2019

Č.j. : SMO/442165/19/ÚHAaSR/[redacted]
Sp.zn. S-SMO/058099/19/ÚHAaSR

Věc : O d v o l á n í účastníků řízení proti rozhodnutí č. 94/2019
ze dne 2. 8. 2019 č.j. SMO/442165/19/ÚHAaSR/[redacted]

V zastoupení vlastníků jednotek umístěných v bytovém domě č.p. [redacted] enž je
součástí pozemku parc. č. 2641/15, katastrální území Moravská Ostrava, jenž sousedí se
stavebním záměrem žadatele, společnosti Residence Foerstrova, s.r.o., [redacted]

o d v o l á n í

proti rozhodnutí č. 94/2019 Magistrátu města Ostravy, Útvary hlavního architekta a
stavebního řádu, ze dne 2. 8. 2019 č.j. SMO/442165/19/ÚHAaSR/[redacted] kterým byla
prodloužena lhůta platnosti územního rozhodnutí č. 14/2015 pro stavbu „Residence
Foerstrova“ do 5. 3. 2021.

Odvolání odůvodňuji t a k t o :

Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů

Podáním ze dne 18. 3. 2019 uplatnili odvolatelé námitky proti prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 14/2015 vydaného pro stavbu „Residence Foerstrova“ a navrhli stavebnímu úřadu, aby lhůta platnosti předmětného územního rozhodnutí nebyla prodloužena. V rámci námitek uvedli mimo jiné následující :

„Doba platnosti územního rozhodnutí je v souladu s § 93 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obecně stanovena na 2 roky ode dne nabytí právní moci – tímto účelovým omezením platnosti územního rozhodnutí na dobu určitou zákonodárce evidentně sledoval záměr eliminovat potenciální liknavost žadatele tím, že jej přiměje v přiměřené lhůtě zažádat o stavební povolení a podnikat další potřebné kroky pro úspěšnou realizaci stavby. Dvouletá lhůta byla stanovena po důkladném zvážení zákonodárce a je v naprosté většině případů zcela dostatečná. Opakované prodlužování lhůty platnosti územního rozhodnutí jde zcela proti smyslu tohoto ustanovení stavebního zákona a nadto zakládá zjevnou nerovnost účastníků řízení, čímž porušuje § 7 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Povinností stavebního úřadu je řádně přezkoumat důvody, pro které žadatel již podruhé žádá o prodloužení lhůty platnosti územního rozhodnutí. Na prodloužení lhůty není právní nárok, proto je zapotřebí, aby stavební úřad uvážlivě posoudil nejen potřeby žadatele, ale ve stejné míře zohlednil i situaci vlastníků sousedních nemovitostí, kteří jsou již více než 4 roky vystaveni nejistotě o realizaci stavebního záměru žadatele. Žadatel svou žádost odůvodnil pouze obecně „náročností příprav podkladů pro stavební povolení“. Na podporu svých tvrzení nepředložil žádný důkaz. Opakovaná žádost o prodloužení lhůty plně koresponduje s liknavým přístupem žadatele k plnění povinností v rámci územního řízení, který dokonce vedl k nepravomocnému zastavení řízení. Vše nasvědčuje tomu, že předmětný stavební záměr již v prvotní povolovací fázi přesahuje možnosti a schopnosti žadatele.“

Při vypořádání shora uvedené námitky odkázal stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí na ust. § 93 odst. 3 stavebního zákona, ke kterému uvedl, že „bližší podmínky pro případné prodloužení platnosti územního rozhodnutí nejsou nijak specifikovány a prodloužení je vázáno pouze na odůvodněnou žádost a na správní uvážení stavebního úřadu“. Odvolatelé mají za to, že naplnění zákonných podmínek pro prodloužení platnosti územního rozhodnutí posoudil stavební úřad jednostranně, a to pouze ve prospěch žadatele.

Pokud odvolatelé namítali, že žádost je odůvodněna pouze obecně „náročností příprav podkladů pro stavební povolení“, stavební úřad seznal toto odůvodnění za zcela postačující a na obranu žadatele uvedl, že „s ohledem na celkový rozsah stavby a náročnost investice není nijak neobvyklé, že projektová fáze investičního procesu vyžaduje delší časové období“. Je s podivem, že při vydání územního rozhodnutí posoudili stavební úřad i žadatel „rozsah stavby a náročnost investice“ jinak, když považovali za zcela postačující lhůtu v délce 2 let, ač stavební zákon dává možnost lhůtu prodloužit až na 5 let. Navíc je nutno připomenout, že v daném případě se nejedná o žádnou mimořádně složitou stavbu (např. liniovou stavbu s potřebou složitých majetkoprávních vypořádání), ale o běžnou bytovou výstavbu.

Odvolatelé mají za to, že stavební úřad zaměnil správní uvážení, na které se odvolává, za libovůli správního úřadu. Aniž by zjistil konkrétní důvody, které znemožnily žadateli dostát stanovené lhůtě, uzavřel, že „žádost je úplná a jednoznačná a že žadatelem uváděné důvody

jsou uznatelné“. S tímto nelze souhlasit. Z vágní formulace žádosti nelze zjistit, co je konkrétně míněno pod pojmem „náročnost příprav podkladů pro stavební povolení“, zda se jedná o náročnost finanční, personální, náročnost danou nezkušeností stavebníka či jinou. Protože stavební úřad nezjišťoval konkrétní důvody pro podání žádosti o prodloužení platnosti územního rozhodnutí, nemohl ani posoudit, zda jsou tyto důvody „uznatelné“.

K tomu, zda zákonné podmínky obsažené v ust. § 93 odst. 3 stavebního zákona splňuje jakékoli odůvodnění žádosti o prodloužení územního rozhodnutí, se vyjádřil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp.zn. 2 As 26/2017-44, ve kterém uzavřel, že na základě nepodložených důvodů nelze žádosti o prodloužení územního rozhodnutí vyhovět. Z citovaného rozsudku rovněž vyplývá, že „omezení platnosti územního rozhodnutí je stanoveno nejen z důvodu možných změn podmínek v území za delší dobu, ale i tím, že je nutné umožnit předvídatelnost rozvoje území pro majitele okolních nemovitostí ! I proto je povinností žadatele náležitě zdůvodnit, proč by v jeho konkrétním případě měl být stav v území konzervován pro další dobu“.

Je zřejmé, že stavební úřad přistupoval k věci tak, jako by prodloužení územního rozhodnutí bylo jen formální procedurou a žadatel měl na prodloužení právní nárok. Rezignace správního orgánu na povinnost zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu je o to více zarážející, že v případě žadatele se jedná již o opakovanou žádost o prodloužení lhůty pro vydání územního rozhodnutí !

Stejně tak stavební úřad ničím neodůvodnil, proč beze zbytku akceptoval žadatelem navrženou dobu prodloužení o 24 měsíců, ač by možná postačovala lhůta kratší nebo by naopak byla zapotřebí lhůta delší. Žadatel totiž neuvádí, do kdy bude schopen „náročnost příprav podkladů pro stavební povolení“ zvládnout.

Zjištění stavebního úřadu zůstala v tomto ohledu neúplná a nemohla být dostatečným podkladem pro rozhodnutí ve věci. Rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

Pro úplnost je třeba dodat, že stavební úřad se mýlí, pokud uvádí, že „od doby vydání územního rozhodnutí nedošlo k podstatným změnám stavebního zákona ani prováděcích vyhlášek“. Stavební úřad zjevně pominul velkou novelu stavebního zákona provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., která má konkrétní dopady do sféry každého stavebníka.

Za změnu podmínek od vydání územního rozhodnutí je nutno považovat i přijetí nových cílů strategického plánování města Ostravy. Umístění stavebního záměru do vnitrobloku na plochu veřejné zeleně, která od nepaměti slouží obecnému užívání – ke každodenní rekreaci místních občanů, by mělo být poměřováno s proklamovaným závazkem města Ostravy kultivovat prostředí pro život všech generací s akcentem na právo občanů na zdravé životní prostředí.

Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro odlišnost podkladů stavebního úřadu a dotčených orgánů

Stavební úřad své rozhodnutí zaštitil tím, že „žádný z dotčených orgánů neuplatnil proti prodloužení platnosti výhrady“. Účastníci ale zjistili, že některé dotčené orgány se pro účely řízení o prodloužení lhůty platnosti územního rozhodnutí vyjadřovali k jiným podkladům, než těm, které má k dispozici stavební úřad. Ve Sdělení k aktualizaci vyjádření ke stavbě

„Rezidence Foerstrova“ ze dne 27. 3. 2019, vydaném Městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz, odborem investic a místního hospodářství, se uvádí následující : „Dopisem ze dne 7. 3. 2019 jste požádali o aktualizaci citovaného vyjádření s uvedením změn oproti původní projektové dokumentaci stavby. Tyto spočívají zejména ve změně rozměrů objektu, dispozičních úprav, změně teplovodní přípojky (nebude realizováno) a přeložky trakčních kabelů (již realizováno). Dále dojde ke změně vytápění objektu. Změna projektové dokumentace se rovněž týká ve změně dopravního napojení – posunem navrženého chodníku v návaznosti na upravený vstup do objektu“. Odvolatelé ze spisu zjistili, že stavebnímu úřadu nebyla změněná projektová dokumentace předložena. Stavební úřad tudíž rozhodoval na základě jiných podkladů, než některé dotčené orgány. Navíc je zřejmé, že změny v projektové dokumentaci stavby, jako je změna rozměrů objektu nebo posun navrženého chodníku, jsou takového rázu, že se přímo dotýkají práv odvolatelů.

Odvolatelé mají za to, že nesoulad podkladů předložených stavebnímu úřadu s podklady předloženými dotčeným orgánům je dalším důvodem nepřezkoumatelnosti rozhodnutí.

Odvolatelé rovněž připomínají, že ne všechna stanoviska v řízení o prodloužení územního rozhodnutí byla kladná, jak tvrdí stavební úřad. Odvolatelé upozorňují na písemné vyjádření Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru majetkového, ze dne 22. 2. 2019, ze kterého vyplývá nesouhlasné stanovisko s prodloužením územního rozhodnutí.

Závěrečný návrh

Ze všech shora uvedených důvodů odvolatelé navrhují, aby bylo napadené rozhodnutí změněno tak, že žádost o prodloužení lhůty platnosti územního rozhodnutí č. 14/2015 bude zamítnuta, nebo aby bylo napadené rozhodnutí zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Shora jmenovaní vlastníci jednotek v bytovém domě [REDAKCE]

i.s.

[REDAKCE]
advokátka