



Sp.zn.: S-MHMP 701582/2014/SUP/So

V Praze 29.9.2014

Č.j.: MHMP 1384892/2014

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali

Eva Jirková, nar. 11.10.1955, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Anna Kubešková, nar. 8.5.1966, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Oto Vácha, nar. 8.6.1958, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Daniela Fabingerová, nar. 2.5.1940, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Eva Suková, nar. 18.1.1984, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Květa Veselá, nar. 28.5.1944, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Vlasta Michálková, nar. 23.12.1944, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Markéta Krušinová, nar. 13.11.1968, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Karel Slezák, nar. 18.11.1955, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Karel Jandus, nar. 8.1.1943, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Jan Fiala, nar. 28.3.1952, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře,
Miroslav Vydlák, nar. 5.3.1967, U Kavalírky 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře

(dále jen "odvolatelé"), proti rozhodnutí, které vydal k žádosti stavebníka, AREA UNO s.r.o., IČO, 26493110, se sídlem Příčná 7, Praha 1, doruč. adresa - Francouzská 31, Praha 2, Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury (dále jen "stavební úřad") **pod spis. zn. OSI. Koš. p. 764-57703/2013-Ple-R ze dne 29.1.2014**, jehož předmětem je

prodloužení platnosti stavebního povolení na stavbu – „Bytový dům Pod Kavalírkou“ na pozemcích č. parc. 764, 5 a 6 v k.ú. Košíře, Praha 5,

rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

Odvolání, které podali Eva Jirková, Anna Kubešková, Oto Vácha, Daniela Fabingerová, Eva Suková, Květa Veselá, Vlasta Michálková, Markéta Krušinová, Karel Slezák, Karel Jandus, Jan Fiala, Miroslav Vydlák, zamítá a rozhodnutí spis. zn. OSI. Koš. p. 764-57703/2013-Ple-R ze dne 29.1.2014 potvrzuje.

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 29.1.2014 pod spis. zn. OSI. Koš. p. 764-57703/2013-Ple-R rozhodnutí, kterým podle § 115 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k žádosti stavebníka, AREA UNO s.r.o. prodloužil platnost stavebního povolení na stavbu „Bytový dům Pod Kavalírkou“

na pozemcích č. parc. 764, 5 a 6 v k.ú. Košíře, Praha 5, které stavební úřad vydal pod č.j. OSU. Koš. p. 764-57703/2010-Ple-R dne 15.11.2010 a které nabylo právní moci dne 24.10.2011. Stavební úřad lhůtu platnosti stavebního povolení prodloužil do 24.10.2015.

Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé podali Eva Jirková, Anna Kubešková, Oto Vácha, Daniela Fabingerová, Eva Suková, Květa Veselá, Vlasta Michálková, Markéta Krušinová, Karel Slezák, Karel Jandus, Jan Fiala, Miroslav Vydlák dne 4.3.2014 společné odvolání.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Této možnosti využil podáním ze dne 1.4.2014 se k obsahu odvolání vyjádřit stavebník s návrhem na jeho zamítnutí a potvrzení napadeného rozhodnutí. Podáním ze dne 1.4.2014 odvolání podpořili spoluvlastníci domu Plzeňská 167/462 v Praze 5.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu *se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal.* Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu *činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě.* Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo doručeno vlastníkům sousedních nemovitostí s předmětnou stavbou veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce do 24.2.2014. Společné odvolání výše jmenovaných odvolatelů bylo podáno dne 4.3.2014. Jde tedy o přípustné a včasné odvolání.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu *přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem.* V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu *k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.*

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že společné Eva Jirková, Anna Kubešková, Oto Vácha, Daniela Fabingerová, Eva Suková, Květa Veselá, Vlasta Michálková, Markéta Krušinová, Karel Slezák, Karel Jandus, Jan Fiala, Miroslav Vydlák odvolání, které podali, není důvodné pro zrušení napadeného rozhodnutí. Vycházel přitom z následujících skutečností a úvah:

Dne 8.10.2013 podala spol. AREA UNO s r.o., žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení, vydaného dne 15.11.2010 pod č.j. OSU. Koš. p. 764-57703/2010-Ple-R (nabytí právní moci dne 24.10.2011) na stavbu „Bytový dům Pod Kavalírkou na pozemcích č. parc. 764, 5 a 6 v k.ú. Košíře, Praha 5“, o dva roky, resp. do 24.10.2015. Podle žádosti nebyla stavba doposud zahájena z finančních důvodů. Předmětná stavba má být realizována v rozsahu bytový dům o 4 sekcích A,B,C,D, 4 x kanalizační, vodovodní a elektro přípojky, 1 x plynovodní přípojka.

Napadeným rozhodnutím byla tedy platnost výše uvedeného stavebního povolení prodloužena o dva roky.

Podle § 115 odst. 4 stavebního zákona *stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.*

Podle § 115 odst. 4 stavebního zákona se tedy podáním žádosti o prodloužení lhůty platnosti stavebního povolení běh této lhůty staví. Protože územní rozhodnutí (ÚR) je platné po celou dobu platnosti stavebního povolení, znamená to, že lhůta platnosti stavebního povolení, tak i ÚR se prodlužuje o dobu, v níž se projednává řízení o prodloužení platnosti stavebního povolení, a to až do doby vydání pravomocného rozhodnutí

K obsahu společného odvolání výše jmenovaných odvolatelů:

- Z napadeného rozhodnutí není patrné, jaké důvody pro vyhovění žádosti stavebník uvedl, stavební úřad tak nepostupoval v souladu se zákonem, když „neshledal důvody pro zamítnutí žádosti“ a omezil se pouze na stručné „vyvracení“ námitek účastníků uplatněných v průběhu řízení; žádost nebyla posuzována v širších souvislostech.

Ze správního spisu vyplývá, že v dané věci stavebník požádal o prodloužení platnosti stavebního povolení bez uvedení konkrétních důvodů. Je na správním uvážení stavebního úřadu, zda s přihlédnutím k předmětné lokalitě v návaznosti na rozsah navrhované stavby v takovém případě vyzve žadatele k doplnění důvodů, které ho k podání žádosti vedou, či zda o žádosti rozhodne, neboť jsou mu dostatečně známy poměry v dané lokalitě a vztahy navrhované stavby s okolím. Je zřejmé, že právě takový postup stavební úřad při vydání napadeného rozhodnutí zvolil a žádosti vyhověl. Vedle popisu průběhu řízení ve věci stavebního povolení i ve věci žádosti o jeho prodloužení, vymezení okruhu účastníků řízení a vypořádání se s námitkami účastníků, v odůvodnění rozhodnutí mj. uvedl, že *podmínky se v území a v nejbližším okolí výrazně nezměnily. Nedošlo k výrazným změnám ve stávající okolní zástavbě, nedošlo ke změně územního plánu hl. m. Prahy ani ke změně vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.* Stavební úřad neshledal důvod pro zamítnutí žádosti o prodloužení citovaného stavebního povolení.

Z obsahu námitek uplatněných účastníky v průběhu řízení je zřejmé, že směřují proti stavbě jako takové, resp. proti jejímu umístění v navržené podobě a proti projektové dokumentaci. Konkrétně proti prodloužení platnosti stavebního povolení vlastníci staveb a pozemků sousedících s navrhovanou stavbou námitky neuplatnili. Proto „*stručné*“ vyvracení námitek není shledáno jako nedostatečné, neboť námitky nesouvisí s předmětem řízení v projednávané věci. Na druhé straně nelze odhlédnout od práva stavebníka, které nabyt v dobré víře (§ 2 odst. 3 správního řádu), tj., nabyt práva jako stavebník z pravomocného stavebního povolení, kde zákon připouští prodloužení platnosti stavebního povolení, o které včas požádal s tím, že žádosti bylo stavebním úřadem vyhověno.

- Odvolatelé poukazují na to, že postupem stavebního úřadu a městské části Praha 5, jako předchozího vlastníka domu v jejich vlastnictví a účastníka územního řízení, bylo zasaženo do jejich vlastnického práva; zejména namítají, že v současné době jsou kladeny větší nároky na projektovou dokumentaci a upozorňují na značný časový odstup od vydání stavebního povolení a započetí stavby, když stavební řízení trvalo od r. 2004 do r. 2011; za nedostatečné odvolatelé považují vyjádření stavebního úřadu v napadeném rozhodnutí, že před zahájením stavby budou aktualizována stanoviska správců technické infrastruktury.

Je třeba zdůraznit, že předmětná stavba byla pravomocně umístěna, rovněž její provedení bylo povoleno pravomocným stavebním povolením. V řízení o prodloužení platnosti stavebního povolení stavební úřad a ani odvolací správní orgán již neposuzuje projektovou dokumentaci. Tato odvolací námitka stejně jako tvrzení o délce trvání stavebního řízení je pro zrušení napadeného rozhodnutí irelevantní, neboť věcně nesouvisí s jeho předmětem.

Pokud jde o namítané nedostatečné vyjádření stavebního úřadu v napadeném rozhodnutí o nutnosti aktualizovat stanoviska správců sítí, odvolací správní orgán uvádí, že tato problematika není v zákoně a ani v prováděcích předpisech vymezena tak, aby tvrzení odvolatelů bylo pro zrušení napadeného rozhodnutí důvodné. Stavební povolení má v souladu

s ust. § 18c vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, stavební povolení mj. zabezpečí plnění požadavků uplatněných dotčenými orgány, nejsou-li upraveny rozhodnutími, případně požadavků vlastníků technické infrastruktury k napojení na ní. Z tohoto ustanovení vyplývá povinnost dokládat k žádosti vyjádření těchto subjektů, a to vyjádření aktuální v době rozhodování správního orgánu. Není prakticky možné podchytit v různých fázích řízení aktuálnost těchto vyjádření, např., jsou-li omezena 1 roční lhůtou, především u stavebních řízení, která mnohdy s ohledem na opakující se odvolací řízení mohou trvat i více let. Je proto na odpovědnosti stavebníka, aby při přípravě a provádění stavby v souladu s § 152 stavebního zákona postupoval v souladu s veřejným zájmem. Navíc je třeba konstatovat, že jak vyplývá z obsahu napadeného rozhodnutí, bylo doručeno správcům sítí a ti mohli využít svého práva na povolované prodloužení stavebního povolení zareagovat již v rámci řízení, které předcházelo vydání rozhodnutí a hájit tak své zájmy. Tohoto práva nikdo z uvedených subjektů nevyužil.

- Odvolatelé namítají, že *společnost AREA UNO, s.r.o. byla již ke dni 31.5.2013 rozhodnutím valné hromady zrušena s likvidací*. Podle odvolatelů je tedy zřejmé, že *v nejbližší době dojde ke změně vlastnictví stavbou dotčených pozemků a potažmo i stavebníka a není tak na místě aplikace ochrany práv nabytých v dobré víře*.

Odvolacím správním orgánem bylo ke dni vydání tohoto rozhodnutí o odvolání aktuálně ověřeno dálkovým přístupem nahlédnutím do obchodního rejstříku, že společnost AREA UNO, s.r.o. se již nenachází v likvidaci, neboť ke dni 26.3.2014 bylo společníky rozhodnuto o zrušení likvidace a pokračování v činnosti společnosti v plném rozsahu. Obavy odvolatelů v této souvislosti již tedy nejsou aktuálně oprávněné.

Odvolací správní orgán konstatuje, že žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení byla v daném případě podána v souladu se zákonem před uplynutím jeho platnosti, a to dne 8.10.2013, právní moci stavební povolení nabylo dne 24.10.2011. V postupu stavebního úřadu při vydání napadeného rozhodnutí nebylo jeho přezkoumáním shledání pochybení.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, společné odvolání, které podali Eva Jirková, Anna Kubešková, Oto Vácha, Daniela Fabingerová, Eva Suková, Květa Veselá, Vlasta Michálková, Markéta Krušinová, Karel Slezák, Karel Jandus, Jan Fiala, Miroslav Vydělák, zamítl a rozhodnutí potvrdil. Bylo proto rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vacínová
vedoucí oddělení metodiky
odboru stavebního a územního plánu

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelé, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

1. Eva Jirková, IDDS: knj8fyg
trvalý pobyt: U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
2. Anna Kubešková, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
3. Oto Vácha, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
4. Daniela Fabingerová, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
5. Eva Suková, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
6. Květa Veselá, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
7. Vlasta Michálková, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
8. Markéta Krušinová, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
9. Karel Slezák, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
10. Karel Jandus, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
11. Jan Fiala, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
12. Miroslav Vydlák, U Kavalírky č.p. 463/2, 150 00 Praha 5-Košíře
13. Area UNO s.r.o., IDDS: 583m6u2
sídlo: Příčná č.p. 1488/7, 110 00 Praha 1-Nové Město
14. Hlavní město Praha, zast. Magistrátem hl. m. Prahy, odborem evidence, správy a využití majetku, Mariánské náměstí č.p. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou

15. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska, Mariánské nám. č.p. 2/2, 110 00 Praha 1
16. 17. Úřad městské části Praha 5, úřední deska, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
18. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

III. na vědomí: MHMP SUP - spis