



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STAVEBNÍ

38375/2011 Ple

Sp.zn: S-MHMP 621462/2010/OST/So/Ne

V Praze 26.5.2011

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl ve věci **odvolání společnosti GRK 2000, s.r.o., Grafická 426/23, Praha 5, proti rozhodnutí odboru výstavby (nyní odboru stavební úřad) Úřadu městské části Praha 5 č.j. Výs. Sm. 425-4528/09-Še-R ze dne 20.5.2010**, kterým byla k žádosti stavebníka, společnosti ČEČKA, s.r.o., IČ 28468686, Na Čečeličce 425/4, Praha 5, zast. Společností AMA invest, s.r.o., IČ 63481715, Mošnova 45/2366, Praha 5, umístěna a povolena *nástavba bytového domu č.p. 425, dvorní přístavba výtahu k bytovému domu č.p. 425, na pozemku č.parc. 3526 vše k.ú. Smíchov, ul. Na Čečeličce 4 v Praze 5, a povoleno provedení stavebních úprav s tím vzniklé*, takto:

Podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu **rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 5 č.j. Výs. Sm. 425-4528/09-Še-R ze dne 20.5.2010, ruší a věc vrací k novému projednání.**

Odůvodnění:

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 5 (dále jen stavební úřad) výše uvedeným rozhodnutím ve spojeném řízení dle § 78 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k žádosti stavebníka, společnosti ČEČKA, s.r.o., podle § 92 stavebního zákona umístil a podle § 115 stavebního zákona povolil provedení *nástavby bytového domu č.p. 425, dvorní přístavby výtahu k bytovému domu č.p. 425 na pozemku č.parc. 3526 vše k.ú. Smíchov, ul. Na Čečeličce 4 v Praze 5, a povolil provedení stavebních úprav tím vzniklé* (dále též stavba). Pro umístění a provedení stavby stavební úřad stanovil závazné podmínky a současně rozhodl o námitce účastníka řízení, Dr. Oldřicha Kratochvíla, tak, že ji zamítl.

Proti uvedenému rozhodnutí podala společnost GRK 2000, s.r.o. (dále též odvolatel), zastoupena JUDr. Jiřím Kratochvílem, advokátem AK Petrská 12, Praha 1, dne 10.6.2010 k poštovní přepravě odvolání, kterým napadla citované rozhodnutí v celém rozsahu a které odůvodňuje následujícími skutečnostmi:

Stavební úřad nevzal v úvahu námitky, které odvolatel uplatnil v průběhu řízení k navrhované změně stavby a kterými vyjádřil s touto stavbou nesouhlas, neboť podle jeho přesvědčení by taková změna stavby výrazně zasáhla do jeho vlastnického práva, a to zejména s ohledem na znehodnocení bytu i domu a na narušení jeho bezpečnosti. V důsledku zvýšení hřebene navrhované nástavby o 2 m by se horní hrana hřebene dostala na úroveň horní hrany terasy bytu ve 4. podlaží domu č.p. 426 v k. ú. Smíchov, Grafická 23, Praha 5, tj. bytu ve vlastnictví odvolatele. Navíc by kdokoli ze střechy plánované nástavby mohl bezproblémově vniknout na terasu, příp. do bytu. Dále je v odvolání poukazováno na to, že cena bytu, který hodlá Dr. Oldřich Kratochvíl v budoucnu sám používat, by se tak snížila min. o 1 milion Kč a také celková hodnota domu by se snížila min. o 4 mil. Kč. Podle odvolatele by rovněž navrhovaný komín zamořoval terasu emisemi a při větrání také byt. Proto bylo odvolatelem navrhováno zvýšení hřebene nástavby pouze o 1 m, příp. vytvoření 2 metrové výluky mezi štíty obou domů s tím, že komín by byl umístěn ve vzdálenosti alespoň 4 m od stávající terasy bytu.

Stavební úřad uvedené skutečnosti podle odvolatele nevzal v úvahu, neboť uvedl, že kvalita oslunění bytu se nijak nemění, plánované navýšení komínu naopak zlepší podmínky pro využívání terasy bytu ve 4. podlaží domu č.p. 426 a hmota nástavby byla při zachování minimálních světlych výšek navrhovaných obytných místností maximálně snížena. Stavební úřad dále konstatoval, že provedení nástavby nebude mít negativní vliv z hlediska oslunění, zastínění či znečištění emisemi na sousední dům č.p. 426. Odvolatel dále namítá, že naplnění norem, na které stavební úřad v napadeném rozhodnutí poukazuje a které jsou navíc pouze doporučené a nezávazné, v žádném ohledu negarantuje splnění urbanistických požadavků na kvalitu životního prostředí.

Proti uvedenému rozhodnutí podali ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání uvedení odvolatele odvolání.

Stavební úřad neshledal podmínky pro postup podle § 87 správního řádu, a předal proto podle § 88 odst. 1 správního řádu spis odvolacímu správnímu orgánu. Odbor stavební Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen MHMP) přezkoumal podle § 89 odst. 2 správního řádu řádnými odvoláními napadené rozhodnutí i řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo. *Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává dle § 89 odst. 2 správního řádu jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení přihlíží tehdy, lze-li mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy.*

Odbor stavební MHMP nejprve ověřil, zda napadené rozhodnutí bylo oznámeno (doručeno účastníkům řízení, zda odvolání podal účastník řízení a zda jej uplatnil v rámci zákonné patnáctidenní lhůty.

Ze spisového materiálu vyplývá, odvolateli bylo napadené rozhodnutí jako účastníku stavebního řízení (vlastník nemovitosti sousedící s navrhovanou změnou stavby) doručeno do datové schránky dne 31.5.2010 a jako účastníku územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona bylo rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou s datem sejmutí dne 15.6.2010. Odvolání bylo k poštovní přepravě podáno dne 10.6.2010. Jde tedy o včasné odvolání účastníka řízení.

Ze spisového materiálu dále vyplývá, že dne 2.12.2009 požádal stavebník, společnost ČEČKA, s.r.o., zastoupená společností AMA invest, s.r.o., o spojené územní a stavební řízení na výše uvedenou změnu stavby domu č.p. 425 v k. ú. Smíchov. Stavební úřad usnesením ze dne 21.12.2009 spojil územní a stavební řízení na uvedenou stavbu. Účastníkům řízení a dotčeným orgánům bylo zahájení spojeného řízení oznámeno opatřením ze dne 21.12.2009 a na den 1.2.2010 bylo stanoveno konání ústního projednání věci s poučením, že závazná stanoviska, námítky a připomínky, popř. důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stanovené lhůtě uplatnil námitku účastník řízení, společnost GRK 2000, s.r.o.. Námitka spočívala v požadavku *doplnění řezu, pohledu a technického řešení návaznosti navrhované nástavby a stávajícího balkonu ve štitové zdi domu č.p. 426 v k. ú. Smíchov*. Dále byla uplatněna připomínka nájemce bytu z domu č.p. 425 v k. ú. Smíchov, Klaudie Tóthové, spočívající v požadavku *doplnění vyjádření statika, zda stav nosných stěn a stropů mezi 1. NP a 2. NP, již narušený ze stoupačky vody a kanalizace, nebude narušen navrhovanou nástavbou a jaký vliv bude mít navrhovaná nástavba na tyto konstrukce*. Po provedeném řízení bylo dne 20.5.2010 vydáno odvoláním napadené rozhodnutí.

Přezkoumáním odvoláním napadeného rozhodnutí a souvisejícího spisového materiálu včetně projektové dokumentace (PD) dospěl odbor stavební MHMP k závěru, že rozhodnutí je pro dále uvedené zjištěné vady třeba zrušit a věc vrátit stavebnímu úřadu k novému projednání.

K bodům odvolání:

Ke snížení hodnoty nemovitosti – vzhledem k tomu, že odvolatel snížení tržní hodnoty bytu a současně celého domu v důsledku změny stavby (navrhované nástavby) nijak konkrétně nedoložil a navíc se jedná o problematiku, která nenáleží do věcné příslušnosti správních orgánů, odvolací správní orgán shledal tuto odvolací námitku jako irelevantní pro zrušení napadeného rozhodnutí.

Ke snížení bezpečnosti bytu z důvodů navrhované změny stavby v souvislosti se snadnou přístupností terasy - doložená PD neobsahuje potřebné podklady – zákres do situace, vztah k sousedním objektům (viz níže), na základě který by mohl napadené rozhodnutí, resp. související PD přezkoumat.

K navrhované stavbě komínového tělesa v blízkosti stávající terasy odvolatele – na základě nedostatečné PD (viz výše) lze pouze uvést, že požadavky na umístění, výšku a ústí komínového tělesa jsou podle čl. 35 odst. 5 vyhl. č. 26/1999 Sb. HMP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen OTTP), ve znění pozdějších předpisů, dány normovými hodnotami (**ČSN 734201 Komíny a kouřovody** – navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv (2008), ve smyslu čl. 6.7.1 Vyústění komínů a vzdálenost od sousedních objektů).

Dle čl. 6.7.1.1. *Komíny se vyústíjí tak vysoko, aby nenarušovaly životní prostředí a neznečišťovaly nebo neobtěžovaly okolí spaliny. Při provozu komínů má být vyloučen rušivý vliv okolních objektů na funkci komína. Nejmenší dovolené výšky komínů nad plochou střechou stanoví čl. 6.7.1.5. „Za plochou střechu je považována střecha, jejíž sklon od vodorovné roviny je menší než 20°. Nad plochou střechou budovy nebo nad atikou ploché střechy **musí být ústí komína ve výšce nejméně 1000 mm**“.*

V předložené PD z 03/2010, je nad částí objektu, kde se nachází plochá střecha, **výška komínového tělesa menší než 1000 mm** (v PD je uvedena výška 650 mm od hřebene objektu). V původně stavebníkem předloženém výkresu nazvaném jako „*řezopohled*“ z 1/2010, byla výška komínového tělesa navržena v souladu s vyhl. OTTP, avšak v důsledku námítky

odvolatele provedl projektant úpravy, kterými došlo k nesouladu s vyhl. OTHP. V této věci lze konstatovat, že **podmínky pro používání terasy budou příhodnější a rozptylové podmínky příznivější, čím bude komínové těleso vyšší.**

Odvolací správní orgán přezkoumáním napadeného rozhodnutí a souvisejícího spisu a PD zjistil tato pochybení a vady, které mají vliv na rozhodnutí a způsobují jeho pro rozpor s veřejným zájmem a které proto shledal důvodnými pro zrušení rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání:

Nesoulad s vyhl. OTHP

Nově navržené bytové jednotky nemají žádné parkovací stání.

Dle čl. 10 odst. 3 vyhl. OTHP („*Stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu... ..U bytových domů mohou být v odůvodněných případech odstavná a parkovací stání umístěna v dostupné vzdálenosti i mimo pozemek stavby*“).

Stavebník se otázkou dopravy v klidu vůbec nezabýval, PD neobsahuje výpočet dle čl. 10 a přílohy č. 2 OTHP, projektant se předložené PD pouze odvolává na zajištění dopravy v klidu smluvním vztahem, což však není dostatečným řešením dle čl. 10 OTHP.

Jak je již uvedeno výše, návrh výšky komínového tělesa dle poslední upravené PD není **v souladu s čl. 35 odst. 5 vyhl. OTHP**.

Z legendy místností na výkresech půdorysů podkroví (v PD nesprávně označeno jako další 4.NP) není jednoznačný účel užívání prostor - v legendě uvedeno „*ložnice – galerie*“, nejedná se však o samostatnou stavebně oddělenou místnost.

Vady rozhodnutí

Ve **výroku I.** není uveden § 81 stavebního zákona, dle kterého je jednoznačně specifikováno, o jaké územní rozhodnutí se jedná. Podle § 78 stavebního zákona stavební úřad územní rozhodnutí nevydává, ale pouze spojuje územní a stavební řízení.

Dle podmínky č. 1 stavební úřad umísťuje nástavbu a přístavbu výtahu, dle doložené PD se však jedná o nástavbu domu a přístavbu výtahu tak, jak stavební úřad uvádí správně v textu nad podmínkami. Stavební úřad touto podmínkou zcela nesprávně umísťuje změnu stavby dle „*ověřené PD....*“, což je však v rozporu s přílohou č. 3 vyhl.č. 503/2006 Sb., dle které se k žádosti o územní rozhodnutí nepřikládá PD, ale dokumentace k územnímu rozhodnutí, kterou však spis vůbec neobsahuje.

Stavební úřad v podmínkách územního rozhodnutí vůbec neuvedl, na jakém parc. č. bude navrhovaná stavba umístěna. Výškové kóty v podmínkách nejsou vztaženy k B.p.v. a nejsou tedy jednoznačné.

V podmínkách územního rozhodnutí nejsou rovněž uvedeny základní půdorysné rozměry výtahové šachty, umístění výtahu s ohledem na stávající objekt.

Výrok I. je tak zmatečný a nejednoznačný, rozhodnutí je tím v této části nepřezkoumatelné.

Stavební úřad územní rozhodnutí nesprávně doručoval, městská část Praha 5, zastoupená starostou, je účastníkem řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona, kterému mělo být doručováno veřejnou vyhláškou (§ 87 odst. 1 stavebního zákona).

Výrok II. Podmínky stavebního povolení (§ 6 vyhl. 526/2006 Sb.) neobsahují fáze výstavby, které musí být oznámeny stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby.

Některé podmínky jsou nejednoznačné, nad rámec kompetence stavebního úřadu a tím nadbytečné - podmínka č. 3 (udržování čistoty a pořádku na stavbě po dobu výstavby)..

Dále stavební úřad nesprávně převzal do rozhodnutí podmínky dotčených orgánů, přestože u většiny těchto podmínek měl ověřit jejich zapracování do PD, neboť dle vyhl. č. 499/2006 Sb. má PD obsahovat vypořádání s požadavky dotčených orgánů.

Část výroku týkající se rozhodnutí o námitce je zcela nekonkrétní a nepřesná, neboť není uvedeno, čeho se námitka týká, ale je rovněž uvedeno, že se *zamítá námitka Dr. Oldřicha Kratochvíla*, přestože námitka byla uplatněna účastníkem řízení, společností GRK 2000, s.r.o.

V rozporu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí neuvedl důvody a úvahy, kterými by podpořil správnost výroků tohoto rozhodnutí. Odůvodnění souladu stavby s OTTP je v daném případě nejen nekonkrétní a nedostatečné, ale jak z výše uvedeného vyplývá, je i neúplné a nesprávné. Stejně tak stavební úřad odůvodnil použití čl. 2 odst. 2 OTTP.

Vady v řízení

Závazné stanovisko MHMP OKP bylo vydáno k dokumentaci s výškou hřebene + 17,45 m, nikoli k přepracované dokumentaci s výškou hřebene + 17,00 m. Stavební úřad se s touto skutečností nijak nevypořádal.

Na základě podané žádosti stavebníkem ze dne 02.12.2009, zastoupeného spol. AMA invest s.r.o., zahájil stavební úřad spojené územní a stavební řízení na nástavbu bytového domu č.p. 425 v k. ú. Smíchov a dvorní přístavbu výtahu k bytovému domu č.p. 425 na pozemku parc. č. 3526 v k.ú. Smíchov a současně stavební úpravy s tím spojené. Z podané žádosti nejsou zřejmé základní údaje o stavbě – např. počet nově vzniklých bytových jednotek, jejich velikost, základní rozměry výtahu, typ výtahu atd. Rovněž stavebník v žádosti neuvedl jemu známé účastníky řízení a pozemky dotčené stavbou.

K předložené PD

V případě spojeného řízení může žadatel předložit dvě samostatně zpracované dokumentace, tj. dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Nebo je možné, aby žadatel předložil pouze jednu dokumentaci, která však musí přiměřeně splňovat náležitosti dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. Stavebník předložil spolu se žádostí jednu dokumentaci, která nemá tyto náležitosti (předložená PD má pouze náležitosti přílohy č. 1 k vyhl. 499/2006 Sb., náležitosti přílohy č. 4 k vyhl. 503/2006 Sb. chybí):

Součástí spisu není žádná situace, s vyznačením hranic pozemků a jejich parcelních čísel včetně sousedních pozemků, s vyznačením napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se zákresem stávajících staveb, navrhovaných staveb s vyznačením jejich odstupů od hranice pozemku a od sousedních staveb, jejich polohopisné a výškové osazení a řešení dopravy v klidu.

Průvodní zpráva neobsahuje některé údaje stanovené přílohou č. 4 k vyhl. 503/2006 Sb., zejména druhy a parcelní čísla podle katastru nemovitostí, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, přístup na stavební pozemek po dobu výstavby včetně zajištění energií, velikost navrhovaných jednotek apod.

V souhrnné technické zprávě je chybně uvedeno, že „*Pozemek není dotčen žádnou památkovou rezervací ani zónou a ani se na ploše pozemku žádné památky nenacházejí.*“, přestože se stavba nachází v památkově zóně Smíchov.

Dále je zde chybně uvedeno, že navrhovaný objekt se zvedá o 1,77 m, přičemž porovnáním předložené dokumentace stávajícího hřebene na kótě + 15,18 m a navrhovaného hřebene na kótě + 17,00 m se navrhovaný objekt zvedá o 1,82 m.

Dle přílohy č.1 vyhl. č. 499/2006 Sb., části F má technická zpráva obsahovat řešení způsobu založení stavby, v tomto případě založení pro výtahovou šachtu a výtah. Prohlášení projektanta, „*že hloubka základů bude stanovena při odkrytí a stanovení pevnosti základové půdy na místě statikem*“ je nedostačující. Stanovení hloubky základů musí být v PD pro stavební povolení jednoznačné. Řez výtahovou šachtou včetně základů nebyl doložen. Stavební úřad se v odůvodnění napadeného rozhodnutí vůbec nezabýval otázkou, zda navržený rozměr výtahu je v souladu s vyhl. OTHP, čl.39 – ČSN.

K výkresové části:

Za zásadní vadu odvolací správní orgán shledal, že v předložené PD není zakreslena návaznost navrhované stavby na sousední objekty. Stavební úřad se vůbec nezabýval vlivem navrhované změny stavby na sousední objekty.

Půdorys 5.NP je chybně označen jako 4.NP, podkroví pak jako další 4.NP. Výškové kóty uvedené v půdoryse 5.NP jsou v nesouladu s řezem A-Á. Výškové kóty uvedené ve výkresu řezu B-B' - návrh z 03/2010, jsou v nesouladu s výškovými kótami ostatních výkresů (výkresu střechy-návrh, pohledů, řezu A-Á). Schodiště v bytě E je navrženo na původní konstrukční výšku 2,95, která byla později upravena - snížena. Jednoramenné schodiště v půdorysu 4. a 5 NP se vyznačuje dvojím popisem řešení stupňů.

Ze spisu vyplývá, že projektová dokumentace byla stavebníkem opakovaně upravována, změny však nebyly důsledně zapracovány do všech částí PD.

Nebyl doložen výkres východního pohledu objektu.

Vedení řezu označeného „*řezopohled – návaznost na č.p. 426*“, není vyznačeno v předložených půdorysech.

V průběhu odvolacího řízení bylo odboru stavebnímu MHMP dne 20.5.2011 doručeno odvolání plné moci, kterou odvolatel, společnost GRK 2000 s.r.o., udělila JUDr. Jiřímu Kratochvílovi, advokátovi, a současně bylo zasláno ustanovení nového právního zástupce odvolatele, JUDr. Věry Rýdlové

Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem a ke zjištěným vadám a pochybení bylo napadené rozhodnutí v odvolacím řízení zrušeno a věc vrácena k novému projednání. V něm stavební úřad v souladu s právním názorem odvolacího orgánu, kterým je dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu vázán, po odstranění výše uvedených vad a nedostatků vydá ve věci nové rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Suralová
ředitelka odboru

Rozhodnutí se doručuje: (N)

- I. účastníkům územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona, doporučeně, fyz. osobám do vl.rukou
 - 1) AMA invest, s.r.o., Mošnova 45/23366, 150 00 Praha 5 - zást. stavebníka
 - 2) Hlavní město Praha, zast. URM HMP, Vyšehradská 57, 120 00 Praha 2
- II. účastníkům územního řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona, městské části Praha 5, odvolateli, veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MHMP po dobu 15 dnů
- bez účinků doručení, pouze pro informaci se doručuje veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce ÚMČ Praha 5
- III. účastníkům stavebního řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. osobám do vl. rukou:
 - 1) AMA invest, s.r.o., Mošnova 45/23366, 150 00 Praha 5 – zást. stavebníka
 - 2) JUDr. Věra Rýdlová, Dobronická 1257, 148 25 Praha 4 – zást. odvolatele
- IV. účastníkům stavebního řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu doporučeně, fyz. osobám do vl. rukou /vlastníci nemovitostí sousedících s navrhovanou stavbou/:
 - 1) SAN MARKO, s.r.o., Kamenická 812/33, 170 00 Praha 7
- V. ostatním se doručuje:
 - 1) stavební úřad MČ Praha 5 spolu se spisem
- VI. na vědomí
 - 1) GRK 2000, s.r.o., Grafická 426/23, 150 00 Praha 5
 - 2) ČEČKA, s.r.o., Na Čecheličce 425/4, 150 00 Praha 5
 - 3) MHMP OST- spis
 - 4) MHMP OST/1-So, Kr
 - 5) MHMP OST/2-Ne
 - 6) MHMP OST/3-Jr