



Krajský úřad Královéhradeckého kraje

1. Stavební bytové družstvo Průkopník, Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, ID DS: xkt4c6y
2. Vlastimil Bednář, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
3. Růžena Bednářová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
4. Renata Kirchnerová Bílková, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
5. Václav David, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
6. Stanislav Dolana, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
7. Šarlota Dolanová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
8. Roman Finsterle, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
9. Lucie Finsterlová, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
10. Lukáš Hlaváček, Ostašovice 4, 517 21 Lično
11. Ing. Dana Jansová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
12. Mgr. Ludmila Mamulová, Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10
13. Dušan Marek, Komenského 568, 517 47 Kostelec nad Orlicí
14. Silvie Matějusová, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
15. Martin Mikysa, Paseky 20, 517 41 Hřibiny – Ledská
16. Eva Mikysová, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
17. Miroslav Petr, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
18. Právním nástupcům po Ing. Vladimíru Mamulovi: doručeno veřejnou vyhláškou
19. Telefónica Czech Republic, a. s., Za Brumlovkou 266, 140 22 Praha 4 – Michle, ID DS: d79ch2h
20. Městys Častolovice, Masarykova 10, 517 50 Častolovice, ID DS: sg9a6cf
21. HZS Královéhradeckého kraje, ID DS: yvfab6e

Váš dopis ze dne | Vaše značka

Naše značka (č. j.)
11449/UP/2014/HŠ

Hradec Králové
2. 10. 2014

Odbor | oddělení
územního plánování a stavebního řádu
stavebního řádu

Vyřizuje | linka | email
Ing. Pavlína Hušková / 454
phuskova@kr-kralovehradecky.cz

R o z h o d n u t í

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným správním orgánem podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s § 13 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „stavební zákon“), o odvolání Mgr. Ludmily Mamulové, bytem Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10 podaném dne 6. 5. 2014.

Předmětné odvolání směřuje proti rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebního úřadu – životního prostředí ze dne 18. 4. 2014, který je podle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona příslušným obecným stavebním úřadem. Tímto rozhodnutím bylo podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, vydáno stavební povolení ve věci žádosti Stavebního bytového družstva Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou o stavební povolení stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice ze dne 29. 1. 2014.

Krajský úřad Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odbor územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným odvolacím orgánem podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), v souvislosti s § 178 odst. 2 správního řádu přezkoumal napadené usnesení podle § 89 odst. 2 správního řádu a podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu rozhodnutí Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebního úřadu – životního prostředí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1, ze dne 18. 4. 2014

zrušuje

a věc **vrací** Městskému úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebnímu úřadu – životnímu prostředí, **k novému projednání.**

Účastníkem řízení, na něhož se rozhodnutí vztahuje ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, je:

- Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou.

Odůvodnění

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad – životního prostředí (dále jen „stavební úřad“) vydal rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014, kterým bylo podle ustanovení § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), vydáno stavební povolení pro stavbu „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice, vydané na základě žádosti Stavebního bytového družstva Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, ze dne 29. 1. 2014.

Prvně je k věci nutné zmínit právní předpisy, na základě kterých bylo napadené rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 vydáno. Vzhledem k tomu, že dne 29. 1. 2014 podalo Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou žádost o stavební povolení ve věci stavebních úprav bytového domu čp. 413-415 U Konopáče, spočívajících v zateplení stávajícího obvodového zdiva a sanaci stávajících lodžiových desek a dále zasklení lodžií systémem Alumist s hliníkovými profily a skleněnou výplní na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice, bylo dnem podání žádosti, ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1 správního řádu, zahájeno řízení. Ve stavebním řízení bylo proto postupováno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tedy ve znění novely č. 350/2012 Sb., která je účinná

od 1. 1. 2013 (výše zmíněný „stavební zákon“), a podpůrně podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (výše zmíněný „správní řád“).

Proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 18. 4. 2014 č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1, kterým stavební úřad podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., povolil „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“, podala Mgr. Ludmila Mamulová, bytem Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10 dne 6. 5. 2014 odvolání.

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu nejprve zkoumal odvolání z hlediska jeho včasnosti a přípustnosti.

Podle § 83 odst. 1 správního řádu odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Odvolání lze podat teprve poté, co rozhodnutí bylo vydáno. Bylo-li odvolání podáno před oznámením rozhodnutí odvolateli, platí, že bylo podáno v první den odvolací lhůty.

Podle § 86 odst. 1 správního řádu odvolání se podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal.

Podle § 86 odst. 2 správního řádu správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, zašle stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzve je, aby se k němu v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů, vyjádřili. Podle okolností dále doplní řízení. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, bylo-li odvolání podáno opožděně nebo bylo-li nepřipustné.

Předmětné rozhodnutí bylo Mgr. Ludmile Mamulové podle doručky doručeno dne 23. 4. 2014. S ohledem na ustanovení § 72 odst. 1, § 83 odst. 1, § 86 odst. 1 a § 40 odst. 1 správního řádu je výše zmíněné odvolání Mgr. Ludmily Mamulové podané v zákonné patnáctidenní lhůtě.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu proti rozhodnutí může podat odvolání účastník, pokud zákon nestanoví jinak.

Podle ustanovení § 109 stavebního zákona účastníkem stavebního řízení je pouze a) stavebník, b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem, c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno, d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena, e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno, g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.

Paní Mgr. Ludmile Mamulové bylo v řízení o vydání stavebního povolení ve věci stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ přiznáno postavení účastníka podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Z hlediska přípustnosti odvolání bylo zjištěno, že odvolání bylo podáno účastníkem stavebního řízení, a že se tedy jedná o odvolání přípustné.

Stavební úřad předložil odvolání spolu se spisovým materiálem podle § 88 odst. 1 správního řádu Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“). Odvolací orgán napadené rozhodnutí stavebního úřadu spolu se spisovým materiálem věci se týkající přezkoumal v souladu s § 89 odst. 2 správního řádu, podle kterého odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem.

Pokud se týká obsahu odvolání Mgr. Ludmila Mamulová uvedla, že do spisové dokumentace byl dodatečně, na žádost stavebního úřadu, doložen „zápis z řádné členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů“, ve kterém je uvedeno, že členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů projednaly záměr zateplení bytového domu, odsouhlasily vypracování projektu a projednání stavebního povolení a že projednaly dvě varianty renovace lodžii a byla vybrána varianta zasklení, nicméně že pro povolení renovace lodžii neprojednaly a neodsouhlasily vypracování projektu a projednání stavebního povolení. Dále paní Mgr. Ludmila Mamulová uvedla, že projektová dokumentace, která je připojena k žádosti o stavební povolení, byla vypracována v lednu 2013, nicméně že její vypracování bylo odsouhlaseno až na členské schůzi samosprávy č. 0392 a schůzi Společenství vlastníků bytů konané dne 5. 5. 2013, nejedná se proto dle názoru odvolatelky o tutéž dokumentaci a stavební povolení pak bylo vydáno v rozporu s rozhodnutím spoluvlastníků. Dále uvedla, že stejně tak i stanoviska Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebního úřadu – životního prostředí ze dne 25. 4. 2013 a Krajské hygienické stanice ze dne 2. 5. 2013 byla vydána ještě před rozhodnutím členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů dne 5. 5. 2013 a že je proto zřejmé, že nebyla vydána k projektové dokumentaci, o jejímž vypracování bylo rozhodnuto právě až na zmíněné schůzi. Dále Mgr. Ludmila Mamulová ve své odvolání uvedla, že mezi podklady k žádosti o stavební povolení je uvedena plná moc k zastupování pro pana Jaroslava Ptáčka, z rozhodnutí stavebního úřadu není zřejmé, kým byla plná moc udělena a že v případě, že byla udělena pouze Samosprávou č. 0392, pak že napadá rozhodnutí stavebního úřadu jako neplatné, neboť věcně neumožňuje provedení stavebních úprav na celém domě. Závěrem odvolatelka uvedla, že žadatelem o vydání stavebního povolení je pouze Stavební bytové družstvo Průkopník a pouze jemu bylo dle názoru odvolatelky stavební povolení uděleno a že Společenství vlastníků bytů není účastníkem stavebního řízení a stavební povolení mu nebylo uděleno, a proto stavební povolení neumožňuje provedení stavebních úprav celého bytového domu. Odvolatelka v závěru svého odvolání požaduje, aby odvolací orgán výrok rozhodnutí stavebního úřadu změnil tak, že se stavba nepovoluje.

Stavební úřad dne 15. 5. 2014 opatřením č.j.: SÚŽP 667/14-10855/14-vac, spis. zn.: 330.1 vyzval účastníky řízení k vyjádření se k podanému odvolání.

Dne 21. 5. 2013 se k podanému odvolání ze dne 6. 5. 2014 vyjádřilo Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, ve svém podání uvedlo, že je právnickou osobou, jejíž hlavní činností je provádění staveb, udržovacích prací na nich a jejich změn. Navenek že jedná Představenstvo družstva a družstvo

se řídí Stanovami, kde je v čl. 36 odst. 8 uvedeno, že o způsobu provedení neodkladné rekonstrukce, stavebních úprav a nátěrů fasádních prvků rozhoduje vždy vlastník domu a že členská schůze samosprávy je orgánem družstva a rozhoduje pouze o způsobu zajištění úkolů, které jim byly uloženy Představenstvem družstva. Uvedlo, že Stavební bytové družstvo Průkopník je ke dni 15. 5. 2014 vlastníkem 72,8 % podílu na objektu a jako většinový vlastník a správce rozhoduje o rekonstrukcích a stavebních úpravách. Závěrem Stavební bytové družstvo Průkopník uvedlo, že společenství vlastníků, tak jak ve svém odvolání uvedla Mgr. Ludmila Mamulová, v bytovém domě čp. 413-415 U Konopáče doposud nevzniklo.

K podanému odvolání se dne 29. 5. 2014 vyjádřil Městys Častolovice, Masarykova 10, 517 50 Častolovice tak, že nemá žádné námitky ani připomínky k podanému odvolání.

Dne 2. 6. 2014 se k podanému odvolání společně vyjádřili také Eva Mikysová, nar. 19. 7. 1977, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice, Martin Mikysa, nar. 22. 6. 1972, bytem Paseky 20, 517 41 Hřibiny – Ledská, Miroslav Petr, nar. 23. 3. 1945, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice, Renata Bílková, nar. 21. 2. 1964, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice, Dušan Marek, nar. 13. 12. 1976, bytem Komenského 568, 517 47 Kostelec nad Orlicí, Silvie Matějusová, nar. 19. 3. 1974, bytem U Konopáče 415, 517 50 Častolovice, Roman Finsterle, nar. 18. 10. 1983 a Lucie Finsterlová, nar. 17. 1. 1984, oba bytem U Konopáče 415, 517 50 Častolovice, Stanislav Dolana, nar. 28. 10. 1941, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Vlastimil Bednář, nar. 13. 7. 1930, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Ing. Dana Jansová, nar. 2. 6. 1967, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Lukáš Hlaváček, nar. 14. 5. 1982, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Václav David, nar. 31. 8. 1987, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice. Ve svém podání uvedli, že odvolatelka se v bytovém domě U Konopáče čp. 413-415 zdržuje pouze v letních měsících a že zdržuje a neguje stavební řízení. Dále uvedli, že v případě vyhovění odvolání může dojít k nevratným a nenahraditelným škodám, když stavba „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ nebude zahájena. Závěrem požadují, aby odvolací orgán odvolání Mgr. Ludmily Mamulové zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 potvrdil.

Odvolací orgán se ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu nejprve zabýval posouzením, zda napadené rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 stavebního úřadu ze dne 18. 4. 2014 bylo vydáno v souladu s právními předpisy.

Jak je již uvedeno výše, dne 29. 1. 2014 podalo Stavebního bytového družstva Průkopník, žádost o stavební povolení stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice. Žadatelem je Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou zastoupené na základě plné moci ze dne 13. 1. 2014 Jaroslavem Ptáčkem, vedoucím technického úseku Stavebního bytového družstva Průkopník, nar. 25. 5. 1955, bytem Kvasiny 305, 517 02 Kvasiny. Plná moc pro zastupování ve věci stavebního řízení zateplení bytového domu čp. 413-415 U Konopáče byla Jaroslavu Ptáčkovi udělena ředitelem Stavebního bytového družstva Průkopník Bohuslavem Rouskem, na něhož byly delegovány pravomoci a odpovědnosti dle čl. U - 68/10/96 Stanov, předsedou představenstva dne 30. 10. 1996.

Stavební úřad dne 19. 2. 2014 vydal sdělení č.j.: SÚŽP 667/14-2932/14-vac, zn. 330.1, kterým podle ustanovení § 112 odst. 1 stavebního zákona oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení ve věci stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice

a současně podle § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě i od ústního jednání a určil lhůtu 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy.

Své námitky uplatnila dne 6. 3. 2014 paní Mgr. Ludmila Mamulová. Ve svém podání ze dne 6. 3. 2014 uvedla námitky, týkající se projednání záměru na členské schůzi, čerpání prostředků z fondu oprav, dále informaci, že na bytovém domě U Konopáče dosud nejsou vyměněna všechna okna a že u jednopokojových bytů mají balkóny rozměr 0,75 x 3,2 m, jejichž zasklení považuje za „vyhazování peněz“. Dále Mgr. Ludmila Mamulová uvedla, že postrádá hydroizolaci balkónů a že nesouhlasí s čerpáním prostředků z fondu oprav na „zvyšování komfortu bydlení“ upřednostněných před opravou výtahů. Dále uvedla, že namítá, aby technické oddělení Stavebního bytového družstva Průkopník vystupovalo samostatně na stavebním úřadu a ve vztahu k fondu oprav a že není možné, aby samosprávě vnucovalo nadstandardní výdaje.

Stavební úřad dal následně opatřením č.j.: SÚŽP 667/14-5345/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 14. 3. 2014, účastníkům řízení v souvislosti s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu možnost před vydáním rozhodnutí ve věci vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Této možnosti využilo Stavební bytové družstvo Průkopník dne 17. 3. 2014 a ve svém podání uvedlo, že je tříčtvrtinovým vlastníkem bytového domu U Konopáče a požádalo o stavební povolení na stavbu „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na základě rozhodnutí řádné členské schůze samosprávy ze dne 5. 5. 2014. Přílohou podání je »Zápis z průběhu členské schůze „Samosprávy č. 0392“ a schůze „Společenství vlastníků bytů“« ze dne 5. 5. 2013.

Následně stavební úřad vydal odvoláním napadené rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014, kterým bylo podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb. vydáno stavební povolení ve věci žádosti Stavebního bytového družstva Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou o stavební povolení stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice ze dne 29. 1. 2014.

Odvolací orgán nejprve ve smyslu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí ze dne 18. 4. 2014 č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 s právními předpisy.

Na úvod je třeba uvést, že nahlédnutím do katastru nemovitostí odvolací orgán zjistil, že pozemky parc. č. st. 682 a 683 v katastrálním území Častolovice byly přečíslovány na parc. č. st. 684. Jak odvolací orgán zjistil, ve spisové dokumentaci věci se týkající je založen výpis z katastru nemovitostí ze dne 19. 2. 2014, tedy ze dne, kdy stavební úřad oznámil zahájení řízení, ze kterého je zřejmé, že již v této době byly pozemky přečíslovány. Odvolacímu orgánu proto není z odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí zřejmé, jak mohl stavební úřad vydat stavební povolení na pozemcích, které již v době vydání oznámení o zahájení řízení právně neexistovaly – nebyly vedeny v katastru nemovitostí. V této souvislosti lze uvést ustanovení § 3 správního řádu, nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu. Navíc od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí zásada

materiální publicity veřejných seznamů, která platí tedy i pro katastr nemovitostí, a podle níž platí stav uvedený v katastru nemovitostí – tedy „co je psáno, to je dáno“.

Odvolací orgán nejprve přezkoumal, jak stavební úřad posoudil účastenství v řízení ve smyslu ustanovení § 109 stavebního zákona, podle něhož účastníkem stavebního řízení je pouze a) stavebník, b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem, c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno, d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena, e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno, g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.

Odvolací orgán přezkoumáním spisové dokumentace věci se týkající zjistil, že stavební úřad se v řízení o vydání stavebního povolení ve věci stavby „Stavební úpravy bytového domu čp. 413-415 U Konopáče“ na pozemku parc. č. st. 684 v katastrálním území Častolovice zabýval vymezením okruhu účastníků řízení a v rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 uvedl, že účastníkem řízení podle § 109 písm. a) stavebního zákona je stavebník, tedy Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, účastníkem řízení podle § 109 písm. b) stavebního zákona jsou Vlastimil a Růžena Bednářovi, oba bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Renata Kirchnerová Bílková, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice, Václav David, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Stanislav a Šarlota Dolanovi, oba bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Roman a Lucie Finsterlovi, oba bytem U Konopáče 415, 517 50 Častolovice, Lukáš Hlaváček, bytem Ostašovice 4, 517 21 Lično, Ing. Dana Jansová, bytem U Konopáče 414, 517 50 Častolovice, Mgr. Ludmila Mamulová a Ing. Vladimír Mamula, oba bytem Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10, Dušan Marek, bytem Komenského 568, 517 47 Kostelec nad Orlicí, Silvie Matějusová, bytem U Konopáče 415, 517 50 Častolovice, Martin Mikysa, bytem Paseky 20, 517 41 Hřibiny – Ledská, Eva Mikysová, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice, Miroslav Petr, bytem U Konopáče 413, 517 50 Častolovice a dále stavební úřad uvedl, že účastníkem řízení podle § 109 písm. e) stavebního zákona je společnost Telefónica Czech Republic, a. s., se sídlem Za Brumlovkou 266, 140 22 Praha 4 – Michle a Městys Častolovice, Masarykova 10, 517 50 Častolovice, jako vlastníci sousedních pozemků, jejichž vlastnické právo může být záměrem přímo dotčeno. Stavební úřad však již neuvedl, vlastníky kterých pozemků jsou právě společnost Telefónica Czech Republic, a. s. a Městys Častolovice a v čem spatřuje možnost dotčení jejich vlastnického práva prováděním stavby a naopak stavební úřad neuvedl, proč účastenství ve stavebním řízení nepřiznal například vlastníkům sousedního pozemku parc. č. st. 679 v katastrálním území Častolovice a stavby na něm a tuto svou úvahu v odvoláním napadeném rozhodnutí nijak neodůvodnil. K věci je třeba ještě uvést, že bude povinností stavebního úřadu se v novém projednání znovu zabývat posouzením účastníků podle § 27 odst. 1 správního řádu, když jimi jsou v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu.

Odvolací orgán dále zkoumal, jak stavební úřad naplnil ustanovení § 110 stavebního zákona. Podle § 110 odst. 1 stavebního zákona žádost o stavební povolení obsahuje identifikační údaje

o stavebníkovi, o pozemku, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, a vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.

Podle § 110 odst. 2 stavebního zákona k žádosti stavebník připojí a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“), b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů, c) plán kontrolních prohlídek stavby a případně plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití zpracovaný nezávislým expertem na náklady stavebníka, d) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, e) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Odvolací orgán nahlédnutím do katastru nemovitostí zjistil, že Stavební bytové družstvo Průkopník je většinovým vlastníkem stavby na pozemku st.p.č. 684 v katastrálním území Častolovice (podíl 214258/294126=72 %), a že tedy za situace, kdy jak z katastru nemovitostí vyplývá, že společenství vlastníků nebylo založeno, z pohledu ustanovení § 1129 odst. 1 občanského zákoníku byla k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci oprávněna rozhodnout dvouřetinová většina hlasů spoluvlastníků, kterou Stavební bytové družstvo Průkopník dostatečně naplňuje.

Pokud se týká projektové dokumentace, stavební úřad v odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis.zn.: 330.1 ze dne 18.4.2014 pouze poznamenal, že se posouzením podle § 110 stavebního zákona zabýval, a že stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při její realizaci zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím v souladu s § 160 stavebního zákona, tento však v době vydání stavebního povolení nebyl znám a proto stavební úřad v podmínce pro provedení stavby č. 2 uložil stavebníkovi povinnost vyplývající z ustanovení § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Dále se stavební úřad zabýval posouzením, zda projektová dokumentace byla zpracována projektantem a k věci uvedl, že byla vypracována autorizovanou osobou panem Ing. Janem Hrdinou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT 0701021. K věci lze pro doplnění uvést, že projektová dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby v rozsahu katastrální situace, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektu.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že náležitosti projektové dokumentace upravuje ustanovení § 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, konkrétně její příloha č. 5. Podle přílohy č. 5 projektová dokumentace obsahuje A. Průvodní zprávu, v níž musí být uveden mimo jiné název stavby a místo stavby identifikované parcelními čísly pozemků, katastrálním územím a číslem popisným stavby. Jak výše uvedeno, stavební úřad v rozporu se zásadou nezbytnosti skutkových zjištění uvedl, že zateplení bude provedeno na pozemcích st.p.č. 682 a 683 v katastrálním území Častolovice, které však právně neexistují. Stavební úřad byl povinen

posoudit projektovou dokumentaci i z tohoto hlediska, když v Průvodní zprávě na str. 1 je skutečně uvedeno, že záměr bude realizován na pozemcích st.p.č. 682-684 v katastrálním území Častolovice, a to za situace, kdy projektová dokumentace byla vyhotovena v 1/2013.

V souvislosti s ustanovením § 110 tedy bylo povinností stavebního úřadu zabývat se také identifikačními údaji o pozemku st. p.č. 684 v katastrálním území Častolovice, jak již uvedeno výše v souvislosti s přečíslováním pozemků. V této souvislosti byl stavební úřad povinen zabývat se také posouzením, z jakého důvodu jsou jako pozemky a stavby, dotčené prováděním stavby, uvedeny v projektové dokumentaci v průvodní zprávě v části A.3 pod bodem j) pozemky parc. č. 188/11, 188/12, st. 681 a 188/4 vše v katastrálním území Častolovice. V žádosti o vydání stavebního povolení ani v samotném rozhodnutí stavebního úřadu však již tyto zmíněny nejsou. Jestliže je třeba tyto pozemky využít při provádění stavby, bylo třeba doložit vyjádření jejich vlastníka. V rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 je v podmínce pro provedení stavby č. 11 uvedeno, že pro umístění zařízení staveniště bude využit pozemek parc. č. 188/12 v katastrálním území Častolovice. Jak stavební úřad dospěl k takovému závěru, že nebude třeba využít pro umístění zařízení staveniště např. pozemek parc. č. 188/11 v katastrálním území Častolovice, není ze spisové dokumentace věci se týkající zřejmé.

Vlastnické právo k předmětnému pozemku parc. č. st. 684 v katastrálním území Častolovice, na němž se nachází bytový dům č.p. 413, 414 a 415, jehož zateplení je předmětem stavebního řízení, ověřil stavební úřad dálkovým přístupem v katastru nemovitostí a zjistil, že většinovým vlastníkem pozemku st. p. č. 684 a jeho součástí, tedy stavby čp. 413, 414 a 415 je Stavební bytové družstvo Průkopník, Rychnov nad Kněžnou, Pod Budínem 1221, Rychnov nad Kněžnou.

Odvolací orgán však k věci musí uvést, že ze spisové dokumentace věci se týkající, ani z projektové dokumentace nelze zjistit, na kterém pozemku je vlastně zateplení bytového domu U Konopáče čp. 413-415 povolováno, resp. zda bude provedeno pouze na st.p.č. 684, či zda nebude přesahovat na sousední pozemek a který. Podrobněji viz níže k úplnosti a přehlednosti projektové dokumentace.

Podle § 2 odst. 4 písm. c) stavebního zákona se stavební úpravou rozumí úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Novelou č. 350/2013 Sb. byla k tomuto ustanovení doplněna věta, že „za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby“.

Podle § 79 odst. 6 stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.

Není pochyb o tom, že zateplením pláště se stavba půdorysně rozšiřuje, tedy že není zachováno půdorysné ohraničení stavby. To vyplývá i z projektové dokumentace. Rovněž podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. As 13/2011 ze dne 17. 2. 2012 se v případě půdorysného nebo výškového rozšíření stavby nejedná o stavební úpravu, ale o nástavbu a přístavbu, které vyžadují vydání územního rozhodnutí. Rovněž z ustanovení § 509 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že součástí pozemku je prostor nad zemí i pod zemí. Navíc podle ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stavba nesmí přesahovat na sousední pozemek. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník k žádosti připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě.

Následně byl stavební úřad povinen zabývat se otázkou, zda v případě přesahu na sousední pozemek, je tento ve vlastnictví stavebníka, či zda bude nutné obstarat smlouvu o právu provést stavbu nebo případně smlouvu o věcném břemenu, jak to ukládá ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Za těchto okolností byl stavební úřad povinen najisto postavit, zda záměr (zateplení) přesahuje na sousední pozemek a uvést který, tedy vyžádat upřesnění projektové dokumentace, z níž tato skutečnost nevyplývá. To však z obsahu projektové dokumentace ani z obsahu odvoláním napadeného rozhodnutí nevyplývá.

Jak výše uvedeno, z projektové dokumentace ani ze spisové dokumentace věci se týkající nelze zjistit, zda zateplení stávajícího obvodového zdiva má být provedeno, jak ve svém rozhodnutí uvedl stavební úřad, pouze na pozemcích parc. č. st. 682, 683, 684 v katastrálním území Častolovice, resp. po přečíslování na pozemku parc. č. st. 684 v katastrálním území Častolovice nebo zda přesahuje např. na pozemek parc. č. 188/12 nebo parc. č. 188/11 nebo na jiné pozemky, neboť z předložené situace nelze vycházet pro její nečitelnost a nepřehlednost. Jak stavební úřad tuto otázku posuzoval, není z obsahu spisové dokumentace věci se týkající zřejmé, když v předložené projektové dokumentaci vypracované v lednu 2013 Ing. Janem Hrdinou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, konkrétně v předložených výkresech, nejsou vyznačeny hranice mezi pozemky parc. č. 188/11 a 188/12 v katastrálním území Častolovice.

Pro úplnost odvolací orgán k věci uvádí, že jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky spis. zn. 22 Cdo 1000/2010, ze dne 19. 12. 2011 „za součást pozemku je třeba považovat i prostor nad tímto pozemkem a i tento prostor náleží vlastníku pozemku“.

Dojde-li stavební úřad v novém projednání k závěru, že předmětem povolovaného zateplení bytového domu čp. 413-415 U Konopáče je i jeho část na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví stavebníka, bude nutné prokázat právo založené smlouvou provést stavbu nebo smlouvou o věcném břemenu a případně i vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, bude-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti.

Ve stavebním řízení dále bylo povinností stavebního úřadu zabývat se přezkoumáním žádosti a připojených dokladů z hlediska, zda stavbu lze podle nich provést a ověřit podle § 111 odst. 1 zejména, zda a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas, územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací; b) projektová dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu; c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem; d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Podle ustanovení § 111 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí ze dne 18. 4. 2014 č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 dospěl k závěru, že stavba je v souladu s územním plánem obce Častolovice. Za situace, kdy bylo pro stavbu vydáno územní rozhodnutí č.j. VÚP 26/89-HI

ze dne 25. 7. 1989, byl povinen se zabývat souladem stavebního povolení s tímto pravomocným územním rozhodnutím.

Stavební úřad dále uvedl, že dokumentace stavby splňuje požadavky přílohy č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška č. 499/2006 Sb.“), a že navržené stavební úpravy odpovídají obecným technickým požadavkům na výstavbu, vymezeným mimo jiné v § 16 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Povinností stavebního úřadu podle § 111 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je přezkoumat, zda projektová dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Podle ustanovení § 110 odst. 5 stavebního zákona obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, konkrétně v souvislosti s § 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb., rozsah a obsah projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení je stanoven v příloze č. 5 k této vyhlášce. Projektová dokumentace musí vždy obsahovat části A až E s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. V části C situační výkresy je však pouze výkres C1 situace širších vztahů, kterou tvoří prakticky jen výřez z mapy bez měřítko a dále výkres C2 katastrální situace v měřítku 1 : 500 z kterého nelze najisto rozpoznat ani stávající stavby ani hranice pozemků a parcelní čísla; jakékoli kóty, například odstupů staveb, chybí zcela. Pokud pak stavební úřad dospěl k závěru, že dokumentace je přehledná a úplná, nelze se s tímto závěrem ztotožnit.

Podle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Podle § 159 odst. 2 stavebního zákona je zodpovědný za totéž týkající se projektové dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahující se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Stavební úřad však nesmí odpovědnost přenášet na projektanta, ale je povinen dokumentaci posoudit z hledisek § 111 stavebního zákona a vyžádat si případně její upřesnění resp. precizaci.

Dle názoru odvolacího orgánu stavební úřad nepostupoval podle § 111 stavebního zákona, zejména neposoudil, zda projektová dokumentace je zpracována v souladu s územním rozhodnutím, zda projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu.

Za situace, kdy záměr „zateplení“ se dle nesystémové novely uvedené v § 2 odst. 4 písm. c) stavebního zákona s odkazem na § 79 odst. 6 stavebního zákona neumisťuje, jedná se především o ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož stavba nesmí přesahovat na sousední pozemky, dále o ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., týkající se odstupových vzdáleností od hranic pozemku a od sousedních pozemků a staveb, zejména § 25 odst. 1 a odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dále byl stavební úřad povinen posoudit, zda záměr je v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 268/2009 Sb., zejména z hlediska požární bezpečnosti stavby, a to na základě obsahu požární zprávy, která je součástí projektové dokumentace. Rovněž byl stavební úřad povinen posoudit, zda záměr je v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Ve spisové dokumentaci věci se týkající jsou dále založena závazná stanoviska Hasičského záchranného sboru Královéhradeckého kraje, územního odboru Rychnov nad Kněžnou

č.j.: HSHK/RK-607/OP-2013/b ze dne 31. 7. 2013, ČR – Státní energetické inspekce, územního inspektorátu pro Královéhradecký a Pardubický kraj zn.: 3115/13/52.103/UI ze dne 9. 8. 2013, stanovisko Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebního úřadu – životního prostředí č.j.: SÚŽP 884/2014-4077/14-lc ze dne 26. 2. 2014. V rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 je pak uvedeno jako jeden z podkladů řízení závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje č.j.: S-KHSHK 08044/2013/2/HDM.RK/Ry ze dne 2. 5. 2013, uvedené závazné stanovisko však ve spisové dokumentaci věci se týkající není založeno.

Z obsahu závazných stanovisek doložených ve spise vyplývá, že dotčené orgány se záměrem vyjádřily souhlas. Stavební úřad dospěl k závěru, že předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Závěrem je nutné k věci uvést, že stavební úřad sice doručoval právním nástupcům po panu Ing. Vladimíru Mamulovi, bytem Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10, který zemřel dne 3. 4. 2014, veřejnou vyhláškou. Stavební úřad však doručoval oznámení o možnosti převzít písemnost, nicméně neboť se do pravomocně ukončeného řízení o dědictví jedná o osoby, které nejsou známy, bylo třeba doručit veřejnou vyhláškou samotnou písemnost. Na věci nic nemění ani fakt, že ve spisové dokumentaci věci se týkající je založena listina s údaji z registru obyvatel o potomcích pana Ing. Vladimíra Mamuly.

V souvislosti s ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal odvolací orgán správnost napadeného rozhodnutí č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1 ze dne 18. 4. 2014 v rozsahu odvolacích důvodů uvedených v odvolání Mgr. Ludmily Mamulové.

Ve svém odvolání jako první odvolací důvod Mgr. Ludmila Mamulová uvedla, že do spisové dokumentace byl dodatečně, na žádost stavebního úřadu, doložen „zápis z řádné členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů“, ve kterém je uvedeno, že členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů projednaly záměr zateplení bytového domu, odsouhlasily vypracování projektu a projednání stavebního povolení a že projednaly dvě varianty renovace lodžii a byla vybrána varianta zasklení, nicméně že pro povolení renovace lodžii neprojednaly a neodsouhlasily vypracování projektu a projednání stavebního povolení. Dále paní Mgr. Ludmila Mamulová uvedla, že projektová dokumentace, která je připojena k žádosti o stavební povolení, byla vypracována v lednu 2013, nicméně že její vypracování bylo odsouhlaseno až na členské schůzi samosprávy č. 0392 a schůzi Společenství vlastníků bytů konané dne 5. 5. 2013, nejedná se proto dle názoru odvolatelky o tutéž dokumentaci a stavební povolení pak bylo vydáno v rozporu s rozhodnutím spoluvlastníků. Dále uvedla, že stejně tak i stanoviska Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, stavebního úřadu – životního prostředí ze dne 25. 4. 2013 a Krajské hygienické stanice ze dne 2. 5. 2013 byla vydána ještě před rozhodnutím členské schůze samosprávy č. 0392 a schůze Společenství vlastníků bytů dne 5. 5. 2013 a že je proto zřejmé, že nebyla vydána k projektové dokumentaci, o jejímž vypracování bylo rozhodnuto právě až na zmíněné schůzi.

Podle ustanovení § 114 odst. 1 stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první, se nepřihlíží.

K věci nelze než konstatovat, že výše uvedené odvolací důvody nejsou námitkami proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, kterými by bylo přímo dotčeno vlastnické právo účastníka řízení nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Odvolacímu orgánu proto nepřísluší se uvedeným více zabývat.

Dále Mgr. Ludmila Mamulová ve svém odvolání uvedla, že mezi podklady k žádosti o stavební povolení je uvedena plná moc k zastupování pro pana Jaroslava Ptáčka, z rozhodnutí stavebního úřadu není zřejmé, kým byla plná moc udělena a že v případě, že byla udělena pouze Samosprávou č. 0392, pak že napadá rozhodnutí stavebního úřadu jako neplatné, neboť věcně neumožňuje provedení stavebních úprav na celém domě. Závěrem odvolatelka uvedla, že žadatelem o vydání stavebního povolení je pouze Stavební bytové družstvo Průkopník a pouze jemu bylo dle názoru odvolatelky stavební povolení uděleno a že Společenství vlastníků bytů není účastníkem stavebního řízení a stavební povolení mu nebylo uděleno, a proto stavební povolení neumožňuje provedení stavebních úprav celého bytového domu.

K uvedeným odvolacím důvodům se odvolací orgán již vyjádřil, a proto odkazuje na již výše uvedené.

K věci lze na okraj pouze doplnit, že podle ustanovení § 1127 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“), z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Podle ustanovení § 1128 odst. 1 nového občanského zákoníku o běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.

Podle ustanovení § 1129 odst. 1 nového občanského zákoníku k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

Podle ustanovení § 1191 nového občanského zákoníku nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.

Správcem se podle ustanovení § 1192 odst. 1 nového občanského zákoníku stává vlastník jednotky, který má na společných částech podíl větší než poloviční.

Jak již uvedeno výše, nahlédnutím do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že Stavební bytové družstvo Průkopník, IČO: 00045438, se sídlem Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou má na bytovém domě U Konopáče čp. 413-415 v Častolovicích podíl 214258/294126, což je 72,85 %, tedy podíl větší než nadpoloviční, dokonce větší než dvoutřetinový. Z uvedeného je zřejmé, že Stavební bytové družstvo Průkopník bylo oprávněno podat žádost o stavební povolení ve věci stavebních úprav bytového domu U Konopáče č.p. 413 – 415, práva a povinnosti pak z jeho právního jednání vyplývají pro všechny vlastníky společně a nerozdílně.

Odvolací orgán svým opatřením zn.: 11449/UP/2014/Hš ze dne 14. 8. 2014 podle § 36 odst. 3 správního řádu účastníkům řízení sdělil, že mají možnost před vydáním rozhodnutí o odvolání vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Této možnosti nevyužil žádný z účastníků řízení.

Odvolací orgán vzhledem k výše uvedenému rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí a rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: SÚŽP 667/14-1834/14-vac, spis. zn.: 330.1, ze dne 18. 4. 2014 zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Závěrem odvolací orgán uvádí, že účastníkům řízení podle § 109 stavebního zákona bylo v souladu s ustanovením § 19, § 20 a § 21 správního řádu doručováno jednotlivě. Právním nástupcům po panu Ing. Vladimíru Mamulovi, bytem Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10, který zemřel dne 3. 4. 2014, jakožto účastníkům řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, bylo doručováno v souladu s § 25 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou, neboť se jedná o osoby, které nejsou známy.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze dále odvolat.

„OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA“

Dr. Jana Řezníčková
vedoucí oddělení stavebního řádu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce a zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:
Podpis a razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

K vyvěšení na úřední desce a též způsobem umožňujícím dálkový přístup a následnému potvrzení a vrácení:

- Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové + email
- Městský úřad Kostelec nad Orlicí, Palackého náměstí 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí + email

Účastníkům řízení podle § 109 stavebního zákona doručeno na doručenkou:

- Stavební bytové družstvo Průkopník, Pod Budínem 1221, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, ID DS: xkt4c6y
- Vlastimil Bednář, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Růžena Bednářová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Renata Kirchnerová Bílková, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
- Václav David, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Stanislav Dolana, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Šarlota Dolanová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Roman Finsterle, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
- Lucie Finsterlová, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
- Lukáš Hlaváček, Ostašovice 4, 517 21 Lično
- Ing. Dana Jansová, U Konopáče 414, 517 50 Častolovice
- Mgr. Ludmila Mamulová, Pod Strání 2168/26, 100 00 Praha 10
- Dušan Marek, Komenského 568, 517 47 Kostelec nad Orlicí
- Silvie Matějusková, U Konopáče 415, 517 50 Častolovice
- Martin Mikysa, Paseky 20, 517 41 Hřibiny – Ledská
- Eva Mikysová, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
- Miroslav Petr, U Konopáče 413, 517 50 Častolovice
- Telefónica Czech Republic, a. s., Za Brumlovkou 266, 140 22 Praha 4 – Michle, ID DS: d79ch2h
- Městys Častolovice, Masarykova 10, 517 50 Častolovice, ID DS: sg9a6cf
- HZS Královéhradeckého kraje, ID DS: yvfab6e

Účastníkům řízení podle § 109 písm. b) stavebního zákona, jenž nejsou známi, doručeno veřejnou vyhláškou

- Právním nástupcům po Ing. Vladimíru Mamulovi: doručeno veřejnou vyhláškou

Na vědomí: Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad – životní prostředí + spis