

V Praze dne: 2.5.2012
Spisová značka: SZ 062650/2012/KUSK REG/Bu
Č. j.: 070451/2012/KUSK
Vyřizuje: Ing. Bublová / 257 280 699

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 19.3.2012 podala Pavlína Dvořáková, bytem Ždán 350, 252 08 Slapy nad Vltavou (dále jen „odvolatel“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č. j. 1042/12/SUS/IKa, spis. zn. St.0478/12/Ka ze dne 2.3.2012, které vydal Úřad městyse Štěchovice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla Ing. Lukášovi Havlasovi, nar. 17.2.1966, bytem Radbuzská 598, 196 00 Praha 96, ve spojeném územním a stavebním řízení povolena přístavba venkovní terasy ve 2.NP u objektu čp. 350 (dále jen „stavba“), na pozemku st. p. 866, parc. č. 296/2 v katastrálním území Přestavky u Slap, **se ruší a věc se vrací k novému projednání** stavebnímu úřadu.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 2.3.2012 pod č. j. 1042/12/SUS/IKa výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatelka podala odvolání, ve kterém uvedla, že bude dotčena na svých právech. Dle jejího názoru nebyla pozvána na veřejné ústní jednání. Dále uvedla, že terasa bude stínit jejímu bytu a požaduje doplnit projekt o studii osvětlení a zastínění jejího bytu.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení, aby se vyjádřili k podanému odvolání a zároveň se pokusil podle § 5 správního řádu o smírné odstranění rozporů. Možnosti vyjádřit se k odvolání využil za Výbor společenství vlastníků jednotek SURF Slapy – Ždán Jiří Povolný a vydal nesouhlasné stanovisko s výstavbou samostatné terasy u bytu C 205. Usnesení členské schůze z r. 2009 schválilo komplexní řešení teras obou pater objektu a výstavba jednotlivé terasy neodpovídá tomuto záměru, záměr nebyl předložen výboru k posouzení a stavebník neoslovil sousední vlastníky jednotek a výbor má k dispozici jejich prohlášení nesouhlasu.

Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. U odvolacího správního orgánu byl spis evidován dne 10.4.2012.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Rozhodnutí ve výše uvedené věci je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat.

Odvolací správní orgán nejprve zkoumal, zda odvolatelka byla účastníkem řízení u prvoinstančního orgánu. Stavební úřad s odvolatelnou jako s účastníkem řízení nejednal. Podle § 85 a § 109 stavebního zákona je společenství vlastníků jednotek účastníkem územního a stavebního řízení. Odvolací správní orgán vycházel z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 1 As 38/2011 – 146 ze kterého vyplývá, že vlastník bytové jednotky nemá samostatné postavení účastníka řízení vedle společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení týkajícím se společných částí domu pokud se dané řízení nedotkne přímo rovněž jednotky v jeho vlastnictví. Vzhledem k tomu, že terasa se má realizovat nad okny bytu odvolatelky a nebylo s ní jednáno jak stanoví § 11 odst.5 zák. č. 72/1994 Sb. (odůvodnění viz níže), považuje odvolací správní orgán odvolání za přípustné, neboť by byla krácena na svých právech. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí odvolatelce nebylo doručeno (oznámeno), odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 19.3.2012. Odvolání je včasné.

Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a zjistil:

Žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení byla podána dne 26.1.2012. Dne 8.2.2012 spojil stavební úřad usnesením územní a stavební řízení. Dne 8.2.2012 oznámil zahájení spojeného řízení a současně nařídil k projednání žádosti veřejné ústní jednání. Z ústního jednání byl sepsán protokol. Dne 2.3.2012 vydal stavební úřad rozhodnutí, proti kterému odvolatelka podala odvolání.

Stavební úřad jako doklad o právu provést stavbu (§ 86 odst. 2 a § 110 odst. 2 stavebního zákona) použil zápis ze shromáždění Společenství vlastníků jednotek SURF ze dne 23.9.2009 za přítomnosti 79,8 % všech hlasů. Ze zápisu je zřejmé, že se schvalovaly přístavby teras a to na severní straně v 1. a 2. NP a severovýchodní straně ve 2.NP. Je zřejmé, že se jedná o komplexní řešení celého architektonického řešení a nejedná se tedy o stavbu povolenou stavebním úřadem. Navíc není zřejmé, jak zamýšlené terasy měly být řešeny (materiál, tvar, šířka).

Podle § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu **všech** vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a

opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Pokud se tedy jedná o přístavbu, je třeba souhlas všech vlastníků jednotek. Stavební úřad neměl k dispozici doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu a tím porušil § 45 odst. 2 správního řádu. Stavební úřad umístil přístavbu i na p.p.č. 296/2, na který rovněž nemá doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu. Dále je třeba, aby stavební úřad posoudil otázku, zda se jedná o přístavbu, neboť dle průvodní zprávy projektant uvádí, že se nezvětšuje zastavěná plocha. V každém případě se bude měnit velikost spoluvlastnických podílů, kde je opět zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Dle názoru odvolacího správního orgánu, jestliže nebyly předloženy souhlasy všech vlastníků jednotek, je na místě, aby si vlastníci svá práva chránili sami, jestliže mohou být rozhodnutím přímo dotčeni (§ 27 odst. 2 správního řádu). V případě projednání a souhlasu všech vlastníků se stavbou by pak bylo dostačující, aby účastníkem řízení bylo společenství vlastníků jednotek.

Zastíněním a osvětlením bytu pod terasou se stavební úřad nezabýval. V tomto směru je rozhodnutí nepřezkoumatelné.

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 85 odst. 2, § 109 odst.1, § 86 odst. 2, § 110 odst. 2 stavebního zákona a § 3, § 27 odst.2 a § 45 odst.2 správního řádu bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení jiný než stavební úřad. Účastníky řízení jsou: Ing. Lukáš Havlas, Družstvo pro rekreační bydlení, Společenství vlastníků jednotek SURF, obec Slapy, Pavlína Dvořáková.

Po vrácení spisového materiálu stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti, znovu posoudí žádost, zjistí skutečný stav věci, znovu posoudí okruh účastníků řízení následně bude pokračovat v řízení a po novém projednání věci vydá rozhodnutí, ve kterém také rozhodne o všech námitkách uplatněných v průběhu celého řízení.

P o u č e n í

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

Ing. Jiřina Bublová
odborný referent
otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 4. 5. 2012

Sejmuto dne



Adamec

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

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

Ing. Lukáš Havlas, Radbuzská č.p. 598, 196 00 Praha 96

obec Slapy, IDDS: hrfbxt6

sídlo: Slapy č.p. 72, 252 08 Slapy nad Vltavou

- účastníci územního řízení uvedení v ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou

Dále se doručuje k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmutí:

Obecní úřad Slapy, IDDS: hrfbxt6

sídlo: Slapy č.p. 72, 252 08 Slapy nad Vltavou

Úřad městysu Štěchovice, IDDS: i5tbbbm

sídlo: Hlavní č.p. 3, 252 07 Štěchovice

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kanceláře ředitele - vývěska, Zborovská č.p. 11, 150 21 Praha 521

ostatní

ÚM Štěchovice, stavební úřad, IDDS: i5tbbbm

sídlo: Hlavní č.p. 3, 252 07 Štěchovice

Co: spis KÚ