

**Krajský úřad Jihomoravského kraje**  
**Odbor územního plánování a stavebního řádu**  
**Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno**

---

Adresáti : dle rozdělovníku

|                              |                 |                          |                       |             |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-------------|
| <i>Váš dopis zn./ ze dne</i> | <i>Č.J.</i>     | <i>Sp.Zn.</i>            | <i>Vyřizuje/linka</i> | <i>Brno</i> |
|                              | JMK 55842 /2010 | S- JMK 44546 /2010 OÚPSŘ | Babirádová/2203       | 26.04. 2010 |

**Sdělení k podnětu na přezkoumání územního rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Hodonín č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009**

Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“) bylo dne 29.3.2010 postoupeno stavebním úřadem Městského úřadu Hodonín Vaše podání, ve kterém žádáte o přezkoumání územního rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Hodonín (dále jen „stavební úřad“) č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009 o umístění stavby : **„Stavební úpravy a přístavba bytového domu, zpevněné plochy a garáž se zakladačem (ul. Dukelská č.p. 2299).“**

V bodě č. 1 podání uvádíte, že citované územní rozhodnutí bylo vydáno pro stavební úpravy a přístavbu bytového domu, avšak, dle Vašeho názoru, jde o nepravdivé označení, neboť se nejedná o bytový dům, ale o rodinný dům, který má být přestavěn na bytový dům s 12 bytovými jednotkami. Máte za to, že v daném případě měl stavební úřad nejprve vydat rozhodnutí o změně stavby podle § 81 stavebního zákona a rozhodnutí o změně užívání stavby podle § 127 odst. 3 stavebního zákona.

V bodě č. 2 podání dále uvádíte, že v průběhu územního řízení nebylo dodrženo ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona o povinnosti žadatele informovat o svém záměru a namítáte, že opačné tvrzení stavebního úřadu a žadatele, včetně jeho důkazu fotografií, považujete za účelové.

V bodě č. 3 podání namítáte, že stavební úřad neprovedl dostatečné a objektivní místní šetření, zejména nezohlednil vliv přístavby na sousední pozemky a stavby a že odmítá se na místě přesvědčit o závažnosti dopadu navržené výstavby a že vychází pouze z jednostranné a neobjektivní projektové dokumentace.

Současně s Vaším podnětem stavební úřad postoupil KrÚ veškerý spisový materiál ve věci.

Jak z předloženého spisového materiálu vyplývá, dne 13.8.2009 podalo bytové družstvo CROSSING, Perunská 3230/4a, Hodonín, zastoupeno na základě plné moci Ing.arch. Rostislavem Maňákem, Hornická 1441, 696 03 Dubňany, ke stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby : „Stavební úpravy a přístavba bytového domu, zpevněné plochy a garáž se zakladačem (ul. Dukelská č.p. 2299) na pozemku parc.č. 2133 k.ú. Hodonín (dále jen stavba). K žádosti žadatel připojil všechny zákonem stanovené doklady včetně projektové dokumentace stavby. Stavební úřad opatřením č.j. SÚ/1543/2009-2.Koč.ÚŘUS ze dne 25.8.2009 oznámil všem účastníkům a dotčeným orgánům zahájení územního řízení o umístění předmětné stavby a zároveň nařídil veřejné ústní jednání na den 30.9.2009. Současně upozornil, že závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak že se k nim nepřihlíží a poučil žadatele o povinnosti zajistit vyvěšení informace o záměru na

veřejně přístupném místě u stavby nebo na pozemku. Jak KrÚ ze spisového materiálu zjistil, citované oznámení o zahájení územního řízení stavební úřad doručoval v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, tzn. žadateli, obci a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou.

Z veřejného ústního jednání, které se konalo dne 30.9.2009 na místě stavby, byl vyhotoven protokol, ze kterého je zřejmé, že žádné námitky účastníků řízení nebyly uplatněny. Ve spise stavebního úřadu byla dále založena fotodokumentace o důkazu, že žadatel splnil povinnost zveřejnění informace o záměru. Následně stavební úřad vydal pod č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009 územní rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Ve výroku rozhodnutí stavební úřad mimo jiné uvedl, že se v daném případě jedná o umístění přístavby, stavby garáže se zakladačem, stavebních úprav a zpevněných ploch ke stávajícímu bytovému domu č.p. 2299 v Hodoníně. Přístavba je umístěna ve dvorní části stávajícího objektu (po odstranění dvorních verand), na který půdorysně a provozně navazuje. Stavebními úpravami dojde ze změny vnitřní dispozice tak, aby bylo vytvořeno 12 bytových jednotek. Garáž pro osobní automobily je samostatně stojící objekt o rozměrech 5,2 m x 5,3 m a výšce 4,5m, umístěný na pozemku parc.č. 2133 k.ú. Hodonín (na místě stávající hospodářské stavby, která bude odstraněna), ve společné hranici s pozemky parc.č. 1706, 1863, 1864 a 1867/3 k.ú. Hodonín. V celé dvorní části objektu budou provedeny zpevněné plochy a napojení na inženýrské sítě zůstane stávající.

KrÚ ze spisu ověřil, že podnětem napadené územní rozhodnutí stavebního úřadu SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009 nabylo právní moci dne 16.11.2009. Na podaný podnět se vztahují postupy uplatněné zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“). KrÚ proto posoudil Vaše podání dle obsahu jako podnět k přezkumnému řízení podle § 94 a násl. správního řádu.

Přezkoumání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu přísluší KrÚ podle § 95 odst. 1 správního řádu, s výjimkou případné autoremedury podle § 95 odst. 2 téhož zákona. Podnět k provedení přezkumného řízení není návrhem na zahájení řízení. Přezkumné řízení zahájí správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, výlučně z moci úřední, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 95 odst. 1 správního řádu). Podle § 96 odst. 1 téhož zákona lze usnesení o zahájení přezkumného řízení vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dověděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Podle § 97 odst. 2 správního řádu nelze rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci. Podle § 96 odst. 2 správního řádu se soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání a 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.

KrÚ po předběžném posouzení věci dospěl k závěru, že stavební úřad záměr žadatele řádně posoudil z hledisek stanovených v ust. § 90 stavebního zákona, přičemž v územním řízení, které vedl, nepostupoval v rozporu s právními předpisy. Do výroku územního rozhodnutí stavební úřad zapracoval podmínky dotčených orgánů, uvedených v jejich vydaných stanoviscích, stanovil podmínky pro umístění stavby a její projektovou přípravu. V odůvodnění rozhodnutí pak v souladu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu uvedl důvody výroku, podklady pro jeho vydání a jakými úvahami se řídil při jejich hodnocení. Na základě výše uvedeného dospěl KrÚ k závěru, že **územní rozhodnutí stavebního úřadu č.j.**

**SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009 bylo vydáno v souladu s právními předpisy.**

Námítky obsažené v podnětu KrÚ neshledal jako důvodné.

**K bodu č. 1** Vašeho podnětu KrÚ uvádí, že v územním řízení o umístění stavby či změně stavby (tj. přístavby, nástavby, stavebních úprav) je vždy rozhodující posuzování navrhované (tj. výsledné) stavby včetně jejího účinku na okolní stavby a pozemky. V tomto konkrétním případě, pokud KrÚ odhlédne od názoru projektanta stavby a následně i stavebního úřadu, že původní stavba byla bytovým domem se čtyřmi bytovými jednotkami, se KrÚ spíše přiklání k názoru, že se jednalo o stávající stavbu rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami, což lze dovodit z dokumentace stávajícího stavbu, založené ve spise. Pokud stavebnímu úřadu z jeho úřední činnosti nebylo známo, k jakému účelu je stávající stavba povolena a užívána, pak si tuto informaci měl z archivních dokumentů úřadu zjistit a ve svém rozhodnutí tuto původní stavbu správně označit. Skutečnost, že toto si stavební úřad neověřil a vycházel pouze z údajů zpracovatele projektové dokumentace navrhované stavby, lze považovat za věcnou vadu, která však na výsledek rozhodnutí neměla vliv, neboť předmětem územního řízení bylo umístění přístavby, zpevněných ploch, garáže a provedení stavebních úprav původního objektu, za účelem změny v užívání na bytový dům s 12. bytovými jednotkami.

S Vaší námitkou, že *územnímu rozhodnutí o umístění stavby musí předcházet rozhodnutí o změně stavby podle § 81 stavebního zákona a rozhodnutí o změně užívání stavby podle § 127 odst. 3 stavebního zákona* se KrÚ neztotožnil.

V daném případě je sice zřejmé, že uvedeným záměrem stavebníka dojde ke změně užívání původní stavby na bytový dům. Tato změna v užívání stavby je v daném případě podmíněna provedením změny původní stavby (přístavby a stavebních úprav uvnitř stávající budovy), přičemž tento záměr vyžaduje projednání v územním řízení a vydání územního rozhodnutí o umístění stavby podle § 79 stavebního zákona (pro novou stavbu garáže a zpevněné plochy ve dvoře) a zároveň vydání územního rozhodnutí o změně stavby podle § 81 stavebního zákona. Následně pak záměr vyžaduje vydání stavebního povolení a vydání kolaudačního souhlasu, na základě kterého bude žadatel oprávněn stavbu užívat k navrhovanému účelu, tj. jako bytový dům. Samotné rozhodnutí o změně v užívání stavby podle ust. § 127 odst. 3 stavebního zákona se v tomto případě již nevydává, neboť změna v užívání stavby je podmíněna změnou stavby, která vyžaduje vydání stavebního povolení (viz ust. § 126 odst. 4 stavebního zákona).

Skutečnost, že stavební úřad pro celý záměr, včetně přístavby a stavebních úprav, vydal územní rozhodnutí o umístění stavby podle ust. § 79 stavebního zákona, bez toho, aniž by současně vydal územní rozhodnutí o změně stavby podle § 81 stavebního zákona, nelze považovat za takovou vadu, která by měla vliv na soulad napadeného územního rozhodnutí s právními předpisy, neboť z procesního hlediska se jedná o zcela shodná správní řízení. Jak KrÚ ze spisu stavebního úřadu zjistil, umístění předmětné stavby včetně její změny bylo řádně projednáno v územním řízení a na základě kladných stanovisek dotčených orgánů bylo pro daný záměr vydáno územní rozhodnutí. Z důvodů uvedených v bodě č. 1 podnětu KrÚ neshledal důvod k zásahu do pravomocného územního rozhodnutí č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009.

**K bodu č. 2** Vašeho podnětu KrÚ uvádí, že žadatel v daném případě splnil svou povinnost zveřejnit informaci o záměru na veřejně přístupném místě u stavby, zakotvenou v ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona. Ze spisového materiálu stavebního úřadu (fotodokumentace) je zřejmé, že informace o záměru žadatele, včetně informace o termínu

konání veřejného ústního jednání, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě, tj. na vratech stávajícího objektu č.p. 2299 v Hodoníně, přístupných z ulice, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Splnění této povinnosti žadatele si stavební úřad ověřil při konání veřejného ústního jednání, což bylo KrÚ potvrzeno na základě telefonického hovoru s pracovníkem stavebního úřadu.

Pro úplnost KrÚ k uvádí, že povinnost žadatele zveřejnit záměr na veřejně přístupném místě je v citovaném ust. § 87 odst.2 stavebního zákona zakotvena z důvodu informovanosti veřejnosti, která má v územním řízení právo se účastnit veřejného ústního jednání a k záměru stavby podávat připomínky. Účastníkům územního řízení, pokud je v územní vydán územní nebo regulační plán, se oznámení o zahájení územního řízení podle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona doručuje veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce příslušné obce, kromě žadatele, obce a dotčených orgánů, kterým se doručuje jednotlivě (do vlastních rukou). Účastníci územního řízení mají zároveň možnost v průběhu územního řízení nahlédnout do spisu včetně projektové dokumentace a proti umístění stavby uplatnit v zákonem stanovené době námitky. Zároveň mají účastníci územního řízení možnost proti vydanému územnímu rozhodnutí uplatnit řádný opravný prostředek - odvolání.

Jak KrÚ ze spisu zjistil, v průběhu územního řízení žádný z účastníků řízení (včetně podatelů podnětu) proti umístění navrhované stavby neuplatnil námitky a ani nevyužil práva podat odvolání proti územnímu rozhodnutí stavebního úřadu č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009. Citované územní rozhodnutí tak nabylo právní moci a stalo se vykonatelným. Toto pravomocné rozhodnutí je tedy závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány. Zrušit nebo změnit pravomocné rozhodnutí správního orgánu mimo odvolací řízení a zasáhnout tak do věci již pravomocně rozhodnuté, lze jen na základě prokazatelného zjištění o porušení právních předpisů, což v daném případě nenastalo. Přezkumné řízení je správním řízením vedeným z moci úřední, a jeho zahájení tak není v dispozici účastníků řízení.

**K bodu č. 3** Vašeho podnětu KrÚ uvádí, že v daném případě nelze konstatovat, že by stavební úřad při veřejném ústním jednání provedl místní šetření nedostatečně a neobjektivně, jak je uvedeno v podnětu. Jak KrÚ zjistil z přeloženého spisu, stavební úřad v souladu se stavebním zákonem a správním řádem v průběhu územního řízení nařídil veřejné ústní jednání s místním šetřením na místě stavby. Při vydání územního rozhodnutí o umístění předmětné stavby bytového domu pak mimo jiné vycházel z kladných stanovisek dotčených orgánů, kterým zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů v probíhajících řízeních podle stavebního zákona. Ze spisu je zřejmé, že umístění předmětné stavby bytového domu bylo v průběhu územního řízení vedeného stavebním úřadem řádně projednáno a stavební úřad při vydání rozhodnutí ve věci v žádném případě nevycházel pouze z projektové dokumentace stavby, předložené žadatelem (stavebníkem), jak je uvedeno v době č. 3 podnětu.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem KrÚ sděluje, že v daném případě nezjistil zjevné porušení právního předpisu a tudíž **neshledal důvod k zahájení přezkumného řízení**. Územní rozhodnutí stavebního úřadu č.j. SÚ/1543/2009-5.Koč.ÚŘUS ze dne 13.10.2009 tak zůstává beze změny.

**Krajský úřad Jihomoravského kraje**  
odbor územního plánování  
a stavebního řádu  
Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno

*Eva Hamrlová*

Ing. arch. Eva Hamrlová  
vedoucí odboru

## Rozdělovník

### Obdrží :

- MUDr. Iva Průžková, Marxova 1825/12, 695 01 Hodonín
- Mgr. Martin Průžek, Marxova 1825/12, 695 01 Hodonín
- Dr.Ing. Renata Otrhalíková, Marxova 2001/10, 695 01 Hodonín
- Ing. Jaromír Hýbner, Marxova 2023/8, 695 01 Hodonín
- Svatava Hýbnerová, Marxova 2023/8, 695 01 Hodonín
- Miroslav Majzlík, Marxova 2095/6, 695 01 Hodonín
- Irena Majzlíková, Marxova 2095/6, 695 01 Hodonín
- Jan Gajdík, Dukelská 3561/116, 695 01 Hodonín
- Jana Gajdíková, Dukelská 3561/116, 695 01 Hodonín
- Martina Pacasová, Marxova 2001/10, 695 01 Hodonín

### Dále obdrží :

- Městský úřad Hodonín, stavební úřad, Horní Valy 2, 695 01 Hodonín  
+ *vrácený spisový materiál*

*IČ*

70888337

*DIČ*

CZ70888337

*Telefon*

541651111

*Fax*

541651396

*E-mail*

posta@kr-jihomoravsky.cz

*Internet*

www.kr-jihomoravsky.cz