

Doporučeně do vlastních rukou

- Stavební bytové družstvo Semily, Bavlňářská 360, 513 01 Semily, prostřednictvím zástupce:
[REDACTED] 512 51 Lomnice nad Popelkou

SPISOVÁ ZNAČKA
OÚPSŘ 147/2012-339.1-rozh.

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA / LINKA / E-MAIL
Ing. Hanuš / 485 226 408
zdenek.hanus@kraj-lbc.cz

LIBEREC
26. června 2012

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, ust. § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004, správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“), na základě podnětu podaného právnickou osobou Desmo a. s., IČ 00129224, Radlická 103/2485, 150 00 Praha 5, přezkoumal ve zkráceném přezkumném řízení (ust. § 98 správního řádu) rozhodnutí Městského úřadu Lomnice nad Popelkou, odboru vnitřní správy, oddělení stavebního úřadu, sp. zn. MULO 242/2012 a č. j. PD 1003/2012-Ka ze dne 15.3.2012, které je v právní moci ode dne 23.4.2012, a rozhodl dle ust. § 97 odst. 3 správního řádu takto:

Pravomocné rozhodnutí Městského úřadu Lomnice nad Popelkou, odboru vnitřní správy, oddělení stavebního úřadu, sp. zn. MULO 242/2012 a č. j. PD 1003/2012-Ka ze dne 15.3.2012, kterým bylo ve spojeném stavebním řízení s řízením o změně v účelu užívání stavby, a to stavby č. p. 1308, ul. Rváčovská, Lomnice nad Popelkou – MVZ SBD Semily na st.ppč. 2257 v k. ú. Lomnice nad Popelkou

- 1) prvním výrokem podle ust. § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), vydáno stavební povolení a tedy povolena stavební úprava této stavby,
 - 2) druhým výrokem podle ust. § 127 odst. 3 stavebního zákona současně povolena změna v užívání této stavby z „materiálně výrobní základna pro údržbu bytového fondu v Lomnici nad Popelkou“ na nový účel užívání jako „stavba pro bydlení o 3 b. j. a ubytování;
- (oba výroky byly vydány v rámci jednoho rozhodnutí vydaném jako výsledek spojeného řízení) se s účinností ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí krajského úřadu

r u š í

a věc se vrací k novému projednání.

Účastník řízení (ust. § 27 odst. 1, ust. § 95 odst. 4 správního řádu):
Stavební bytové družstvo Semily, IČ 00045527, Bavlňářská 360, 513 01 Semily

Odůvodnění:

Městský úřad Lomnice nad Popelkou, odbor vnitřní správy, oddělení stavebního úřadu („dále jen stavební úřad“), dne 15.3.2012 vydal rozhodnutí, ve kterém prvním výrokem bylo vydáno stavební povolení na stavební úpravy objektu č.p. 1308 v Lomnice nad Popelkou, druhým výrokem bylo vydáno rozhodnutí o změně v užívání tohoto objektu. Toto rozhodnutí je v právní moci ode dne 23.4.2012.

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „správní orgán“), obdržel dne 29.5.2012 podnět právnické osoby Desmo a. s., IČ 00129224, Radlická 103/2485, 150 00 Praha 5 (dále jen „podatel“), ze dne 28.5.2012 k provedení přezkumného řízení dle ust. § 94 a násl. správního řádu, jehož předmětem má být výše uvedené pravomocné rozhodnutí vydané stavebním úřadem pod sp. zn. MULO 242/2012 a č. j. PD 1003/2012-Ka dne 15.3.2012. Jako důvod podnětu podatel uvádí, že předmětné rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012 považují za nezákonné, a to z toho důvodu, že nemá jakoukoli oporu v platné právní úpravě, zejména bylo vydáno v rozporu s územně plánovací dokumentací, kterou je územní plán Lomnice nad Popelkou. Stavební úřad podle podatele podnětu nepostupoval v souladu s ust. § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, ani s ust. § 126 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad zjevně nepřihlédl při posuzování věci k územně plánovací dokumentaci, kdy předmětná stavba je umístěna v ploše stanovené pro výrobu a skladování, kde hlavním funkčním využitím by měly být stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu, obchod a služby všeho druhu, plochy a zařízení pro skladování, zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci, kdy pro využití stavby umístěné v této funkční ploše jako stavby pro bydlení a ubytování nelze najít limity a regulativy, které by takovou činnost (Funkční využití plochy) připouštěly, a to ani jako přípustnou, či podmíněně přípustnou činnost.

Podatel se dále domnívá, že jde o stavební úpravu, která by umožnila stavebníkovi využívat stavební objekt pro bydlení a ubytování a je zde vyloučeno, že by bydlení plnilo funkci doplňkovou k využití, které by bylo v souladu s územně plánovací dokumentací. K tomu podatel uvedl, že funkce bydlení jako funkce hlavní pro daný objekt není v této funkční ploše výroby a skladování (průmyslové ploše) přípustná. Podatel v této souvislosti poukázal na skutečnost, že již v minulosti byly řešeny stížnosti obyvatel bydlících při hranici vymezeného území (funkční plochy) pro výrobu a skladování a nedovede si představit reakci lidí bydlících nebo ubytovaných přímo v ploše pro výrobu a skladování. Dle názoru podatele měl být předložený záměr projednán v územním řízení o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (odkazuje na ust. § 81 odst. 2 písm. c) stavebního zákona - jedná se o stavbu, která podstatně mění nároky stavby na okolí a nárokem na okolí je dle názoru podatele nárok předmětné stavby na zajištění pohody bydlení a dodržení limitů emisí, zejména hluk, prach, apod.). Podatel závěrem uvádí, že nárok kvality nebo pohody bydlení je však zcela neslučitelný s jeho oprávněnými zájmy vzhledem k vymezení rozsahu využití dané lokality podle územního plánu a jím stanovené funkční plochy. Proto podatel navrhuje zrušení rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012.

Správní orgán po přezkoumání podnětem napadeného rozhodnutí a jeho spisového materiálu dospěl k jednoznačnému závěru, že toto pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012, kterým bylo podle stavebního zákona vydáno stavební povolení a rozhodnutí o změně v užívání stavby a to stavby č. p. 1308 v Lomnici nad Popelkou, bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, je tedy nezákonné, kdy stupeň závažnosti vad tohoto rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012 je takový, že jej nelze ponechat v platnosti ani cestou jeho změny a je nezbytně nutné a ve veřejném zájmu ho zrušit. Správní orgán z tohoto důvodu rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012 zrušil výrokem tohoto rozhodnutí.

Přezkumné rozhodnutí správního orgánu o zrušení rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012 bylo ve smyslu ust. § 98 správního řádu vydáno ve zkráceném přezkumném řízení, kdy prvním úkonem tohoto řízení je přímo vydání rozhodnutí o zrušení předmětného rozhodnutí. K tomu správní orgán přistoupil s ohledem na princip hospodárnosti a rychlosti řízení, a to vzhledem ke skutečnosti, že nesoulad rozhodnutí ze dne 15.3.2012 s právními předpisy je jednoznačný a zřejmý ze spisu posuzované věci a jsou tak splněny podmínky ust. § 98 správního řádu pro zkrácené přezkumné řízení.

Důvody (skutečnosti), na základě kterých dospěl správní orgán k závěru, že rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavebních úprav a změny v užívání stavby ze dne 15.3.2012 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, a pro které je toto rozhodnutí nezákonné, kdy v návaznosti na to současně správní orgán dospěl k jednoznačnému závěru, že jsou naplněny i další zákonné podmínky uvedené v ust. § 94 až § 99 správního řádu, pro které bylo povinností správního orgánu zrušit rozhodnutí ze dne 15.3.2012, jsou následující:

Stavební úřad jednoznačně v rámci svého správního uvážení v řízení o žádosti o změnu v účelu užívání stavby a povolení s tím spojených stavebních úprav vybočil z mezí a hledisek daných zákonem, kdy v daném případě se jedná o nesprávné, a tedy nezákonné vyhodnocení skutečností, kdy z toho vyplývá nesprávný postup stavebního úřadu, který následoval po podání žádosti vlastníkem stavby.

Stavební úřad měl po doručení žádosti nejdříve posoudit požadovanou změnu v užívání stavby (původní účel užívání stavby: „materiálně výrobní základna pro údržbu bytového fondu v Lomnici nad Popelkou“ na nový účel užívání jako „stavba pro bydlení o 3 b. j. a ubytování – celkem pro 34 ubytovaných osob“) podle ust. § 126 odst. 3 stavebního zákona.

Stavební úřad měl posoudit, zda je tato změna v účelu užívání stavby v souladu se záměry územního plánování, což v daném případě konkrétně znamená, zda je nový účel užívání stavby v souladu s Územním plánem Lomnice nad Popelkou, který nabyt účinnosti dne 31.07.2010.

Dle jeho grafické i textové části a konkrétních stanovených podmínek pro využití ploch je možné určit, že předmětná stavba umístěná je ve funkční ploše „VP“ stanovené pro výrobu a skladování. Jejím hlavním funkčním využitím jsou stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu, obchod a služby všeho druhu, plochy a zařízení pro skladování, zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci, jejím přípustným funkčním využitím by měly být zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace), podmíněně přípustným funkčním využitím by měly být obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 5000 m² hrubé podlažní plochy) s danou podmínkou, že nesmí narušit stávající charakter území, nepřípustným funkčním využitím by mělo být veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Pokud by stavební úřad důsledně provedl posouzení žádosti o změnu užívání stavby na účel užívání jako „stavba pro bydlení o 3 b. j. a ubytování“ podle těchto konkrétně stanovených podmínek pro využití funkční plochy „VP“, musel by stejně jako správní orgán dospět k závěru, že změna v užívání na nový účel užívání pro bydlení a ubytování není dle platného Územního plánu Lomnice nad Popelkou přípustná, a nelze proto ani vydat stavební povolení pro změnu stavby, která by byla prováděna za účelem tohoto nového účelu užívání stavby.

Stavební úřad však podanou žádost, jak bylo zjištěno z přeloženého spisového materiálu, vůbec neposuzoval podle ust. § 126 odst. 3 stavebního zákona a v důsledku toho se zjevně nezabýval souladem (resp. nesouladem) požadované změny v účelu užívání předmětné stavby s platným Územním plánem Lomnice nad Popelkou, čímž došlo k nezákonnosti. V důsledku toho další postup stavebního úřadu vykazuje vady a rozhodnutí ze dne 15.3.2012 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

K vadám zjištěným v postupu stavebního úřadu je nutné ještě pro úplnost uvést následující:

Ani za předpokladu, že by mohl po posouzení stavební úřad konstatovat, že požadovaná změna účelu užívání stavby je v souladu s ust. § 126 odst. 3 stavebního zákona, by nebylo možné další postup stavebního úřadu označit za bezvadný, neboť stavební úřad měl dodržet postup dle ust. § 126 odst. 4 stavebního zákona, tzn. v případě, kdy je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje stavební povolení, musí stavební úřad postupovat podle ust. § 111 – 117 stavebního zákona. Stavební úřad tedy měl vydat buď souhlas s ohlášenou stavbou, anebo stavební povolení. Teprve po dokončení stavby by proběhla kolaudace (ust. § 119 a násl. stavebního zákona).

Stavební úřad však v rozporu s takto zákonem nastaveným sledem kroků vedoucím ke změně v užívání stavby (to je další nezákonnost) po podání žádosti oznámil písemností ze dne 5.3.2012 zahájení stavebního řízení a řízení o změně v užívání stavby, aniž by z moci úřední tato dvě řízení usnesením spojil (viz ust. § 140 odst. 1 správního řádu), kdy dále již text vlastního oznámení, ani sepsaný protokol z ústního jednání nenasvědčuje tomu, že by bylo vedeno stavební řízení. Výsledné rozhodnutí ze dne 15.3.2012 přesto obsahuje dva výroky, kdy prvním výrokiem bylo vydáno stavební povolení stavebních úprav předmětné stavby dle ust. § 115 stavebního zákona a druhým výrokiem byla za využití nesprávného ustanovení § 127 odst. 3 stavebního zákona povolena změna v užívání předmětné stavby tak, jak je již uvedeno výše. Je si nutné uvědomit, že správní akt stavebního úřadu, kterým je stavba uváděna do užívání, nelze nikdy vydat dopředu, ale je možné jej vydat po dokončení stavby, kdy lze objektivně nejdříve prověřit způsobilost provedené stavby k jejímu řádnému a bezpečnému užívání.

Stavební úřad dále v rozporu se zákonem v provedeném řízení ani následně neprovedl posouzení projektové dokumentace předmětné stavby dle ust. § 111 stavebního zákona, zejména pak podle odst. 1 písm. a) tohoto ustanovení stavebního zákona, a znovu neověřil soulad projektové dokumentace stavebních úprav, které mají být prováděny za účelem změny v užívání stavby (původní způsob užívání stavby: „materiálně výrobní základna pro údržbu bytového fondu v Lomnici nad Popelkou“ na nový způsob užívání jako „stavba pro bydlení o 3 b. j. a ubytování“) s územně plánovací dokumentací, a dále ve smyslu ust. § 111 odst. 2 stavebního zákona neověřil účinky budoucího užívání stavby, která je umístěna ve funkční ploše výroby a skladování, přestože je to jeho povinnost uložená právním předpisem.

V odůvodnění rozhodnutí ze dne 15.3.2012 stavební úřad neuvedl žádné argumenty, o které opřel svůj názor, že stavební úpravy, které mají být prováděny za účelem změny užívání stavby, mohou být dle předložené projektové dokumentace provedeny, omezil se pouze na konstatování, že v průběhu stavebního řízení a řízení o změně užívání stavby neshledal důvody bránící vydání tohoto rozhodnutí, což je v posuzovaném případě zcela nedostatečné, zvláště pak v případě, kdy povolení stavebních úprav a změna v účelu užívání stavby tak, jak je požadována, není s odkazem na platný Územní plán Lomnice nad Popelkou přípustná. Odůvodnění rozhodnutí tak nemá náležitosti dle ust. § 68 odst. 3 správního řádu, což je jeho další nezákonnosti.

Správní orgán k této posuzované problematice uvádí, že se v případě této požadované změny v účelu užívání stavby (z materiálně výrobní základny pro údržbu bytového fondu po stavebních úpravách na byty a ubytování) významně mění požadavky na kvalitu prostředí, kterou lze dodržet pouze v plochách určených pro bydlení, nikoli však v ploše výroby a skladování. Právě s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy s rozdílným způsobem využití, kdy tento způsob využití se zde ještě podrobněji vymezuje za účelem dodržení podmínek pro daný způsob využití. Proto je zcela v rozporu s Územním plánem Lomnice nad Popelkou, když stavební úřad povolil stavební úpravy za účelem změny v účelu užívání (na bydlení a ubytování), a to u předmětné stavby, která je umístěna na ploše vymezené touto územně plánovací dokumentací, jako plocha výroby a skladování.

Další nezákonností je nedostatečná konkretizace nového účelu stavby ve výroku rozhodnutí (není jednoznačně stanovena kapacita ubytování formou uvedení počtu osob, v návaznosti na to není ve výroku ani v podkladech věci ošetřena kapacita (parkování, stání) vozidel.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že v daném případě je možné za další nezákonnost považovat tu skutečnost, že stavebnímu povolení stavebních úprav nepředcházelo územní rozhodnutí o změně stavby (ust. § 81 odst. 1 písm. c) stavebního zákona), protože tato zásadní změna v užívání stavby mění její nároky na okolí. Jde o to, že tyto nároky sice nespočívají ve zvýšení jejího negativního vlivu nového účelu užívání stavby na okolí, ale naopak nový účel užívání této stavby by vyžadoval snížení (omezení) dosavadního rozsahu využití okolí. To znamená, že by vyžadoval např. snížení kapacity okolních výroby, omezení provozní doby jednotlivých provozů za účelem dodržení limitů nové stavby v území se zcela rozdílným a protichůdným způsobem využití oproti okolním stavbám v dané funkční ploše.

Účinky rozhodnutí správního orgánu o zrušení rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012, vydané ve zkráceném přezkumném řízení, nastávají ode dne právní moci tohoto rozhodnutí, kdy v jejich důsledku se ruší rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.3.2012.

Správní orgán se dále zabýval otázkou šetření práv nabytých v dobré víře a dospěl k závěru, že nad právy nabytými v dobré víře převažuje veřejný zájem směřující k ochraně budoucích uživatelů bytů a ubytování v souvislosti s tím, že v dané ploše není možné dodržet požadavky na kvalitu prostředí, která je nezbytná pro bydlení (viz ust. § 4 „Plochy bydlení“ vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění).

Pokud jde o lhůty pro zahájení přezkumného řízení (ust. § 96 odst. 1 správního řádu), lze uvést, že objektivní lhůta 1 rok od právní moci rozhodnutí ještě neuplynula (rozhodnutí ze dne 15.3.2012 je v právní moci ode dne 23.4.2012). V případě subjektivní lhůty (2 měsíce ode dne, kdy se správní orgán dozvěděl o důvodech pro zahájení přezkumného řízení), lze uvést, že správní orgán dospěl k závěru o naplnění podmínek pro zahájení přezkumného řízení na základě podnětu doručeného dne 29.5.2012 a současně ze spisového materiálu, který obdržel od stavebního úřadu dne 31.5.2012; byla tedy výše uvedená dvouměsíční lhůta dodržena.

Správní orgán určil účastníky zkráceného přezkumného řízení (ust. § 95 odst. 4 správního řádu):

Účastníky řízení jsou (ust. § 27 odst. 1, § 95 odst. 4 správního řádu):

- Stavební bytové družstvo Semily, IČ 00045527, Bavlňánská 360, 513 01 Semily, prostřednictvím zástupce: [redacted] 512 51 Lomnice nad Popelkou,

Dále účastníky řízení jsou (ust. § 27 odst. 2 správního řádu):

- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha – Nové Město, 128 00 Praha

Jiné osoby podle správního orgánu nesplňují podmínky pro jejich vymezení za účastníky řízení; jejich individuální práva nemohou být rozhodnutím správního orgánu přímo dotčena.

Správní orgán dospěl k závěru, že z výše uvedených důvodů nemohlo být vydáno stavební povolení stavebních úprav stavby, ani povolení změny v užívání stavby tak, jak rozhodl stavební úřad rozhodnutím ze dne 15.3.2012, a proto na základě těchto skutečností bylo rozhodnuto, jak je výše uvedeno.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho oznámení (doručení) k Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, odboru územně a stavebně správnímu. Odvolání se podává u Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.



RNDr. Kateřina Lauermannová
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

Dále obdrží:

- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Praha – Nové Město, 128 00 Praha
- Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, úz. pracoviště, Ke Stadionu 204, 513 01 Semily
- Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, úz. odbor, Bítouchovská 1, 513 01 Semily
- Městský úřad, odbor životního prostředí, Husova 82, 513 13 Semily

Na vědomí:

- Desmo a. s., Radlická 103/2485, 150 00 Praha 5
- Městský úřad, odbor VS, odd. stavebního úřadu, Husovo nám. 6, 512 51 Lomnice nad Popelkou

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **35096203-23903-120626094813**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **6** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: [REDACTED]

Vystavil: **Liberecký kraj**

V Liberci dne 26.06.2012



35096203-23903-120626094813