



Zn: OVY/39816/2021/Nv
Čj: P12 2375/2022 OVY

Oprávněná úřední osoba: Ing. Ivana Nidlová
Telefon: 244 028 407
E-mail: nidlova.ivana@praha12.cz

Datum: 14.1.2022

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-LIBUŠ		
DOŠLO DNE:	19 -01- 2022	
Č.j. MC_P_Lib	Přiděleno	Počet listů/příloh
144/2022	U.S.	

ROZHODNUTÍ- ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost o změnu stavby před dokončením podanou společností

**XRC Czech, s.r.o., IČO 05469279, Terronská 947/49, 160 00 Praha 6-Bubeneč,
kterou zastupuje společnost United Architect Studio, s.r.o., ředitelka Radka Myšková,
IČO 25734695, Pod vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4-Krč (dále jen stavebník),**

a na základě tohoto posouzení:

I. Podle ustanovení § 118 odst. 3 stavebního zákona a § 115 stavebního zákona ve spojení s § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

v y d á v á

změnu stavby před dokončením v projektové dokumentaci označené jako:

„Zástavba skupiny 16 řadových rodinných domů Praha, Libuš, při ulici V Hrobech“

na pozemcích č. parc. č. 293/4, 293/5, 293/34, 293/35, 293/36, 293/37, 293/38, 293/39, 293/40, 293/41, 293/42, 293/43, 293/44, 293/45, 293/46, 293/47, 293/48, 293/49, 293/51, 293/52, 293/53, 293/54, 293/55, 293/56, 293/57, 293/58, 293/59, 293/60, 293/61, 293/62, 293/63, 293/64, 293/65, 293/66, 874/5, 874/7, 1120/1 v katastrálním území Libuš, Praha 4, v území jižně od ulice V Hrobech (dále jen "stavba").

Stavba byla povolena rozhodnutím vydaným stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 09.11.2020.

Předmětem změny stavby před dokončením je prodloužení lhůty k dokončení stavby, a to do 31.12.2022.

II. Úřad MČ Praha 12 stanoví podmínku pro změnu stavby před dokončením:

Podmínka č. 7 výroku I rozhodnutí vydaného stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY (nabytí právní moci dne 09.11.2020) ve znění „Stavba bude dokončena do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.“ se ruší a stanovuje se nová podmínka ve znění:

„Stavba bude dokončena do 31.12.2022.“

Ostatní podmínky rozhodnutí o dodatečném povolení stavby vydaného stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY (nabytí právní moci dne 09.11.2020) zůstávají v platnosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

XRC Czech, s.r.o., IČO 054 692 79, Terronská 947/49, Praha 6,

Odůvodnění

Společnost XRC Czech, s.r.o., IČO 054 692 79, Terronská 947/49, Praha 6, kterou zastupuje společnost United Architect Studio, s.r.o., IČO 257 346 95, Pod Vrstevnicí 494/8, Praha 4, podala dne 08.10.2021 žádost o vydání změny stavby před dokončením v dokumentaci označené jako “Zástavba skupiny 16 řadových rodinných domů Praha, Libuš, při ulici V Hrobech“. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení o změně stavby před dokončením.

Výše uvedená stavba byla povolena rozhodnutím o dodatečném povolení stavby vydaným stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY. Toto rozhodnutí bylo napadeno odvoláním a odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy jako odvolací orgán vydal rozhodnutí č.j. MHMP 1512667/2020, sp. zn. S-MHMP 693929/2020/STR ze dne 21.10.2020, kterým odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Rozhodnutí odvolacího orgánu, a tedy i rozhodnutí stavebního úřadu nabylo právní moci dne 09.11.2020. Rozhodnutí odvolacího orgánu bylo dále napadeno žalobou, která byla Městským soudem zamítnuta (rozsudek č.j. 14 A 125/2020-126 ze dne 21.12.2021).

Předmětem změny stavby před dokončením je změna podmínky č. 7 výroku I rozhodnutí ze dne 24.02.2020 ve znění „Stavba bude dokončena do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí“. Stavebník v žádosti o vydání rozhodnutí změny stavby před dokončením spočívající ve změně termínu dokončení stavby uvedl, že ve vazbě na požadované klientské změny není schopen v současné době zajistit dostatečné množství materiálu a pracovníků, a proto je nucen požádat o prodloužení lhůty k dokončení stavby.

Podle ustanovení § 118 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Za povolení stavby se považuje, kromě jiného, i dodatečné povolení stavby podle § 129 stavebního zákona. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.

Protože stavba nebyla dosud finálně ukončena a stavebník by tak prováděl stavbu v rozporu s podmínkou č. 7 výroku I rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, podal stavebník žádost o vydání změny stavby před jejím dokončením, která spočívá pouze ve formální změně týkající se data finálního dokončení stavby.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání změny stavby před dokončením a dospěl k závěru, že je úplná a pro projednání v řízení schopná.

Protože se změna stavby před dokončením a změna termínu dokončení stavby může dotknout práv účastníků stavebního řízení, kteří legitimně očekávají, že stavba bude dokončena v termínu uvedeném ve vydaném pravomocném rozhodnutí, stavební úřad postupoval v souladu s ustanovením § 118 odst. 3 stavebního zákona a žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projednal s účastníky stavebního řízení v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení. Přičemž na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Zahájení řízení o změně stavby před dokončením oznámil stavební úřad opatřením sp. zn. OVY/39816/2021/Nv, č.j. P12 45388/2021 OVY ze dne 12.11.2021, všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Protože žádost byla dostatečným podkladem pro rozhodnutí a stavebnímu úřadu je místo stavby známo z rozhodovací činnosti, podle ustanovení § 118 ve spojení s ustanovením § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil stavební úřad od konání ústního jednání a místního šetření a stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení, ve které mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Účastníci řízení byli v oznámení o zahájení řízení upozorněni, že své námitky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dále byli účastníci řízení v oznámení o zahájení řízení upozorněni na podmínky uplatňování námitek podle ustanovení § 114 stavebního zákona. Současně byly upozorněny i dotčené orgány, že mohou svá závazná stanoviska uplatnit ve stejné lhůtě jako účastníci řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

V souladu s ustanovením § 118 ve spojení s ustanovením § 112 stavebního zákona bylo doručeno žadateli a vlastníkům pozemků dotčených stavbou a osobám, které k těmto pozemkům mají věcná práva, a dotčeným orgánům jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení bylo doručováno v souladu s ustanovením § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou, neboť se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků řízení.

Ve stanovené lhůtě, uplatnil účastník, pan Robert Heran, Bělocerkevská 1299/24, Praha 10, námitky k projednávané žádosti, které jsou vyhodnoceny v části týkající se vypořádání námitek.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné závazné stanovisko.

Charakteristika předmětu rozhodnutí:

Předmětem rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením je prodloužení termínu k dokončení stavby, a to do 31.12.2022.

Stavba byla povolena rozhodnutím o dodatečném povolení stavby vydaným stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY, které nabylo právní moci dne 09.11.2020. V tomto rozhodnutí byla uvedena lhůta k dokončení stavby v podmínce č. 7 výroku I takto: „Stavba bude dokončena do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.“. Protože rozhodnutí nabylo právní moci dne 09.11.2020, měla být stavba dokončena do 09.11.2021.

Předmětem rozhodnutí je nový termín k dokončení stavby, a to do 31.12.2022, dochází tedy k prodloužení dokončení stavby o 13 měsíců.

Projektová dokumentace

V rámci změny stavby před dokončením nedochází ke změnám ověřené projektové dokumentace nazvané „Zástavba skupiny 16 ŘRD v Praze 4 – Libuši, V Hrobech“, kterou vypracovala v listopadu 2017 společnost NAUTILA Architekti s.r.o., Na Bitevní pláni 1155/48, Praha 4, Ing. arch. Petr Marušiak, ČKA 02442, a která byla po nabytí právní moci ověřena a předána stavebníkovi.

Protože nedochází ke změnám v projektové dokumentaci, která byla po nabytí právní moci ověřena a předána stavebníkovi, stavební úřad nevyžadoval předložit jako součást žádosti projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které by projektant vyznačil navrhované změny, jak je uvedeno v ustanovení § 118 odst. 3 stavebního zákona.

Soulad s veřejnými zájmy

Podle ustanovení § 118 odst. 2 stavebního zákona lze změnu stavby před jejím dokončením povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí. Stavba byla povolena formou dodatečného povolení stavby, které územní rozhodnutí nahradilo, a změna stavby před dokončením tak mění pouze dodatečné povolení stavby a nevyžaduje změnu územního rozhodnutí.

Podle ustanovení 118 odst. 3 stavebního zákona žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Stavební úřad uvážil, že změna stavby před dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby se nedotýká zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, neboť hrubá stavba, včetně většiny staveb související technické a dopravní infrastruktury, je již realizována a stavba je prováděna v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. Tato projektová dokumentace byla kladně projednána s dotčenými orgány v rámci řízení o dodatečném povolení stavby, jehož výsledkem bylo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby vydané stavebním úřadem dne 24.02.2020 a následně bylo i odvolacím orgánem potvrzeno, že rozhodnutí o dodatečném povolení stavby je vydáno v souladu s právními předpisy a respektuje zájmy chráněné zvláštními právními předpisy. Úvahy odvolacího orgánu byly dále posouzeny v rámci soudního přezkumu, neboť rozhodnutí odvolacího orgánu bylo napadeno žalobou, která byla Městským soudem zamítnuta (rozsudek č.j. 14 A 125/2020-126 ze dne 21.12.2021), a soud konstatoval, že rozhodnutí odvolacího orgánu bylo vydáno v souladu se zákonem.

Stavební úřad při rozhodování o změně termínu k dokončení stavby přihlédl i k situaci, že rozhodnutí odvolacího orgánu bylo napadeno žalobou, která byla Městským soudem zamítnuta a rozsudek č.j. 14 A 125/2020-126 byl vydán dne 21.12.2021. Stavební úřad přihlédl rovněž k účelu podmínky, která stanoví termín dokončení stavby. Účelem časového omezení stavební činnosti totiž je, aby bylo se stavbou započato a byla dokončena v aktuálním čase, v návaznosti na podmínky v území a životním prostředí, které byly zohledňovány při (dodatečném) povolování stavby (viz např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19.4.2006, č. j. 15 Ca 220/2004-45). Proces prodloužení termínu stavební činnosti tak nemůže být pouhou formální procedurou, nýbrž je třeba přihlížet k možným zájmům, které budou prodloužením termínu dotčeny, a poměřit důvody uvedené stavebníkem s chráněnými zájmy a právy subjektů dotčených stavební činností (viz např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 20.10.2014, č.j. 62 A 74/2012-224). Prodloužení lhůty je totiž významnou skutečností, byť do práv dalších osob zasahuje v menší míře než samotné povolení stavby (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2006, č.j. 6 As 63/2004-55).

Stavební úřad posoudil důvody žádosti, které uvedl stavebník, jako podstatné, protože objektivně ztěžují dokončení stavby. Tvrzení stavebníka o potížích v současné době zajistit dostatečné množství materiálu a pracovníků v návaznosti na klientské změny, se jeví jako plausibilní. Nadto je možné neuspokojivý stav na trhu stavebnin, který se ve druhé polovině roku 2021 projevil významným zdražením a nedostatkem různých stavebních materiálů a s tím souvisejícími problémy stavebních firem, a který ke dni rozhodnutí stavebního úřadu trvá, považovat za obecně známou skutečnost (notorietu), kterou není třeba dokazovat (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10.2.2010, č.j. 1 As 88/2009-84). Obtíže spojené s realizací stavby představují podnikatelské riziko stavebníka, nicméně právní úprava počítá s možností existence různých důvodů pro změnu podmínek stavby a umožňuje podobné situace v rozhodnutí stavebního úřadu reflektovat (a to i opakovaně). Finanční a podobné problémy s realizací stavby uznává rozhodovací praxe stavebních úřadů i judikatura jako relevantní (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.11.2020, č.j. 8 As 60/2019-37), přičemž právní úprava vyžaduje, aby se jednalo o důvod objektivní (nikoliv kvalifikovaný, viz např. per analogiam rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10.7.2020, č.j. 3 As 174/2018-22). Stavební úřad proto uznal skutečnosti uvedené v žádosti za důvod, který svědčí vyhovění žádosti.

Požadované prodloužení termínu k dokončení stavby se jeví jako přiměřené, odpovídající časovým nárokům na dokončení stavby i uvedeným problémům ve stavebnictví. Proto stavební úřad ani neshledal důvod, aby lhůtu v navržené podobě zkrátil. Prodloužená lhůta uvedená stavebníkem v návrhu tak odpovídá i odbornému posouzení stavebního úřadu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.11.2009, č. j. 1 As 89/2009-73).

Změna termínu k dokončení stavby nemá vliv na veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, jako např. zákonem č. 258/2001 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a dalších. Z toho důvodu stavební úřad nevyžadoval předložení závazných stanovisek dotčených orgánů, které hájí zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, neboť se jich změna termínu dokončení stavby nedotýká. S ohledem na požadavek, aby posuzoval důvodnost žádosti především s ohledem na změnu podmínek v území, v němž má být stavba realizována (k tomu viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 9.2012, č.j. 9 As 74/2012-39, a ze dne 22.12.2015, č.j. 4 As 232/2015-46), stavební úřad konstatuje, že v rámci změny nedochází ke změně provedení stavby, ke změně hmoty či zatížení do území.

Dotčené orgány byly v oznámení o zahájení řízení upozorněny na předmět změny stavby před dokončením a ve stanovené lhůtě nesdělily k záměru závazná stanoviska.

Z ničeho ani nevyplývá, že by se měla změna termínu k dokončení stavby výrazněji projevit na právech vlastníků sousedních nemovitostí. Jak již stavební úřad uvedl, hrubá stavba, včetně většiny staveb související technické a dopravní infrastruktury, je realizována a stavba je prováděna v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. Rozsah prací, které je nutné k dokončení stavby provést, je tak možné označit za nikterak rozsáhlý, přičemž prodloužením lhůty dochází k rozložení prací v čase, resp. k jejich časovému posunu, který není dlouhý (zahrnuje jednu stavební sezónu).

Doklady prokazující vlastnické právo podle stavebního zákona:

Protože nedochází ke změně umístění či realizace stavby, pouze se změna dotýká data dokončení stavby, nebylo vyžadováno předložení nových souhlasů vlastníků pozemků dotčených stavbou podle ustanovení § 184a stavebního zákona. Souhlasy byly předloženy v rámci řízení o dodatečném povolení stavby a nebyly časově nijak omezeny.

Stavební úřad posoudil změnu stavby před dokončením žadatele v souladu s 111 stavebního zákona takto:

- s § 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – soulad s podmínkami územního rozhodnutí:

Podle ustanovení § 118 odst. 2 stavebního zákona lze změnu stavby před jejím dokončením povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí. Stavba byla povolena formou dodatečného povolení stavby, které územní rozhodnutí nahradilo, a změna stavby před dokončením tak mění pouze dodatečné povolení stavby a nevyžaduje změnu územního rozhodnutí. Změna termínu dokončení stavby se umístění stavby na pozemku nijak nedotýká.

- § 111 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů; zejména s obecnými požadavky na využívání území:

Stavební úřad v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona posoudil soulad změny termínu dokončení stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy. Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že změna termínu není v rozporu s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, neboť tato změna se žádného ustanovení pražských stavebních předpisů nedotýká. Záměr bude dokončen podle projektové dokumentace ověřené po právní moci rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, k jejím změnám nedochází. Tato projektová dokumentace byla podkladem pro vydání

rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a byla shledána v souladu s právními předpisy. K žádným změnám projektové dokumentace nedochází a stavba bude prováděna v souladu s pražskými stavebními předpisy.

- § 111 odst. 1 písm. c) stavebního zákona – soulad s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, zejména, zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, případně jiného vybavení:

Změna stavby před dokončením týkající se změny termínu dokončení stavby nemá vliv na dopravní a technickou infrastrukturu. Napojení záměru na veřejnou infrastrukturu se nijak nemění a není změnou dotčeno.

- § 111 odst. 1 písm. d) stavebního zákona – soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení a zajištění požadavku, zda stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje:

Jak je uvedeno výše, změna termínu k dokončení stavby se nedotýká zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Z toho důvodu stavební úřad nevyžadoval předložení závazných stanovisek dotčených orgánů, které hájí zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, neboť se jich změna termínu dokončení stavby nedotýká. V rámci změny nedochází ke změně provedení stavby, ke změně hmoty či zatížení do území.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze změnu stavby před dokončením povolit a termín dokončení stavby adekvátně prodloužit. Změna stavby před dokončením neohrožuje zájmy chráněné právními předpisy.

Účastníci řízení:

Okruh účastníků řízení byl stanoven podle ustanovení § 109 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 27 správního řádu, neboť podle ustanovení § 118 odst. 3 stavebního zákona se na řízení a na povolení změny stavby před dokončením vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Účastníkem řízení o změně stavby před dokončením jsou následující osoby:

- podle § 109 písm. a) stavebního zákona je účastníkem řízení o změně stavby před dokončením žadatel, resp. stavebník.

- ustanovení § 109 písm. b) stavebního zákona stanovuje účastníkem řízení vlastníka stavby, na níž má být provedena změna stavby. V tomto řízení není povolována změna stavby, proto se ustanovení tohoto řízení netýká a účastníci řízení se dle něj nestanovují.

- podle § 109 písm. c) a d) stavebního zákona jsou účastníkem řízení vlastníci pozemků, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Účastníkem řízení dle tohoto ustanovení jsou tito vlastníci pozemků hlavní město Praha (vlastník pozemků parc.č. 1120/1 a 874/5, 874/7 v k.ú. Libuš), MČ Praha – Libuš (svěřená správa pozemků parc.č. 1120/1 a 874/5 v k.ú. Libuš). Vlastníkem zbývajících pozemků parc.č. 293/4, 293/5, 293/34 až 293/49, 293/51 až 293/66 v k.ú. Libuš je společnost XRC Czech, s.r.o., tedy stavebník, který je účastníkem řízení dle § 109 písm. a) stavebního zákona. Účastníkem řízení jsou dále osoby, která mají jiná věcná práva k těmto pozemkům, a to FIO Banka, a.s., PRE Distribuce, a.s., CETIN, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská teplárenská, a.s.

- podle § 109 písm. e) a f) stavebního zákona jsou účastníkem řízení osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Účastníkem řízení z tohoto titulu jsou vlastníci pozemků a osoby, které k těmto pozemkům mají jiná věcná práva: pozemky parc.č. 293/3, 293/6, 293/15, 295/1, 295/2, 295/3, 296/1, 296/2, 297, 298, 299, 300/1, 303/4, 303/7, 303/13, 303/14, 303/17, 303/22,

303/23, 303/29, 303/74, 304/75, 303/76, 303/77, 303/108, 874/1, 1120/4 v k.ú. Libuš. Dále jsou účastníkem řízení osoby s vlastnickými nebo jinými právy k těmto sousedním stavbám: č.p. 115, 111, 108, 219, 1044, 835, 82, 391, 813, 1017, 1018 v k.ú. Libuš.

- Stavební úřad posoudil postavení dalších účastníků stavebního řízení podle ustanovení § 27 odst. 3 správního řádu, podle něhož jsou účastníkem řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis, a došel k závěru, že žádný jiný právní předpis účastenství ve stavebním řízení, resp. v řízení o změně stavby před jejím dokončením, nestanoví.

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních pozemků a staveb, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídající věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech. Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich viz výše, neboť lze usuzovat, že s ohledem na změnu termínu dokončení stavby mohou být na svých vlastnických právech dotčeni.

V souladu s ustanovením § 68 správního řádu stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí označil účastníky řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu, včetně údajů umožňujících jejich identifikaci (§ 18 odst. 2 správního řádu).

Vypořádání námitek účastníků řízení

(Text námitek a vyjádření byl ve výroku upraven tak, aby byl zachován jejich věcný obsah; text námitek je vždy zobrazen kurzivou.)

V rámci řízení byly předloženy námitky uplatněné panem Robertem Heranem, Bělocerkevská 1299/24, Praha 10, doručené stavebnímu úřadu dne 15.12.2021 (*text námitek je vždy zobrazen kurzivou*):

Nesouhlasím s prodloužením termínu výstavby z těchto důvodů a připomínky podávám na základě požadavku stavebního odboru Městské části Prahy 12 ve výše uvedeném čísle jednacího na straně 2.

Stavba "16 řadových rodinných domů" odpouští podzemní vodu, přesto, že soudem bylo toto zamítnuto. Neustále dochází k pohybu trhlin na nemovitosti objektu Libušská 115/213 (č. kat. 299, k.ú. Libuš) a odpouštění podzemní vody je také patrné z kolísání hladiny hydrogeologického vrtu na pozemku č. kat. 293/3, k. ú. Libuš.

Hukot a vibrace čerpadel ze stavby "16 řadových rodinných domů" ovlivňují klidovou pohodu v objektu Libušská 115/213 (č. kat. 299, k. ú. Libuš). Rušení těmito čerpadly je tak silné, že omezují pohodu v nočních hodinách.

Stavitel firmy XRC Czech bez mého souhlasu upevnil na objekt Libušská 115/213 (č.kat. 299 a 293/3, k.ú.Libuš) proužek nopové folie (cca 20cm) a navýšil terén zeminou na západní straně objektu Libušská 115/213, čímž došlo k navýšení vlhkosti a také dojde k promáčení stěny objektu Libušská 115/213. Proužek nopové folie nemůže být funkční k provětrání a rozhodně není možné navýšování úrovně terénu zasypáním stěny objektu Libušská 115/213.

Požadujeme úroveň terénu vrátit do původního stavu.

Stavitel XRC Czech zabral část mého pozemku č. kat 293/3, k. ú. Libuš, tato část pozemku, v žádosti na stavebním úřadě Prahy 12 - k povolení stavby, patří k objektu č. kat. 293/3, k. ú. Libuš na zateplení povolené stavby. Pozemek byl označen červenými kolíky.

Stavitel XRC Czech vystavěl jakousi stěnu u pozemku č. kat. 293/3, k. ú. Libuš do výše 5m a betonové základy této stěny zasahují na pozemku č. kat.293/3 k. ú. Libuš, jedná se o část pozemku připravenou k zateplení stavby na pozemku č. kat. 293/3, k. ú. Libuš. Tato stěna, vystavená stavitelem XRC Czech, není vzdálená 2m od hranice pozemku a zamezuje výstavbě na pozemek č. kat. 293/3, k. ú. Libuš.

Požaduji tuto stěnu odstranit stavebním úřadem Prahy 12 a na zabranou část pozemku č. kat. 293/3, k. ú. Libuš vystavit věcné břemeno majetku. Požaduji věcná břemena na vstup na pozemky "16 řadových rodinných domů" v celé délce nemovitosti západní strany objektu Libušská 115/213 z důvodu

možnosti opravy fasády (celková délka fasády 70m). Tuto fasádu opravovala firma XRC Czech za základě jim navrženého soudního smíru č.j. 7 C 86/2019- 99.

Dále požadují věcné břemeno přístupu a pokračování ve výstavbě stavby na pozemku č. kat. 293/3, k.ú. Libuš, tedy vstup na pozemek č. kat. 293/59, 293/60, 293/61, k.ú. Libuš také dle soudního smíru č.j. 7 C 86/2019-99.

Silnice ulice V Hrobech (č. kat. 1120/1, k. ú. Libuš) není stále řešena, i když byla stavěna jako jeden stavební komplet se stavbou "16 řadových rodinných domů", jak její navýšení u rodinného domu Libušská 115/213, tak stékání dešťové vody z plochy 1/3 neodkanalizované vozovky této ulice, tím neustále vzniká škoda podmáčením rodinného domu Libušská 115/213 v rohu ulic Libušská a V Hrobech.

Žádáme o sdělení, kdo je za tuto situaci odpovědný.

Nadále uplatňuji námitky podané k dodatečnému stavebnímu povolení č.j. P12 51719/2019 OVY ze dne 24. 2.2020.

Stavební úřad námitky vypořádal takto:

Předmětem změny stavby před dokončením je pouze změna termínu dokončení stavby. Předmětem řízení není provádění stavby, hmota stavby, půdorysné rozměry, výška apod. Výše uvedené námitky účastníka řízení však směřují proti stavbě jako takové, proti jejímu provádění, ale nesměřují proti předmětné změně stavby před dokončením, ačkoliv účastník řízení v úvodu námitek uvádí, že s prodloužením termínu výstavby nesouhlasí, ale jako důvody uvádí způsoby provádění stavby a vrací se tak do fáze dodatečného povolení stavby, která již však byla ukončena. Účastník především netvrdí, že by v dané věci došlo k zásadní změně podmínek stavebního povolení. Uplatněné námitky lze proto obecně označit za spíše subjektivní požadavky na vyloučení realizace záměru a nikoliv tvrzení účastníka, že by jeho případně došlo k zásadní změně podmínek, které panovaly při vydání dodatečného povolení a které by případně mohly prodloužení platnosti znemožnit. Takovými námitkami se však stavební úřad zabývat nemůže (k tomu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26.11.2020, č.j. 8 As 60/2019-37: „...ani stěžovatelé netvrdili, že by v dané věci došlo k zásadní změně podmínek stavebního povolení, která by mohla prodloužení jeho platnosti znemožnit. Je patrné, že stěžovatelé rozporují již samotnou skutečnost, že stavební povolení pro danou stavbu bylo vůbec vydáno. Tím se však stavební úřad – jak již bylo výše uvedeno – nemohl v rámci nyní vedeného řízení zabývat“). Účastník ani neuvedl relevantní námitku, která by směřovala do gesce některého z dotčených orgánů (viz výše, blíže viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8.8.2017, č.j.6 As 74/2017-27).

Stavba byla dodatečně povolena rozhodnutím vydaným stavebním úřadem dne 24.02.2020 pod sp. zn. OVY/51566/2017/Nv, č.j. P12 51719/2019 OVY. Toto rozhodnutí bylo napadeno, mimo jiné, odvoláním účastníka řízení, pana Roberta Herana, a odbor stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy, jako odvolací orgán, vydal rozhodnutí č.j. MHMP 1512667/2020, sp. zn. S-MHMP 693929/2020/STR ze dne 21.10.2020, kterým odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Odvolací orgán se v rozhodnutí ze dne 21.10.2020 jasně vyjádřil ke všem odvolacím námitkám pana Roberta Herana a vyhodnotil, že jsou nedůvodné. Úvahy odvolacího orgánu následně byly potvrzeny i v rámci soudního řízení, neboť rozhodnutí odvolacího orgánu bylo dále napadeno žalobou, která byla Městským soudem zamítnuta (rozsudek č.j. 14 A 125/2020-126 ze dne 21.12.2021).

Stavební úřad nebude opětovně opakovat vypořádání odvolacího orgánu, neboť výše uvedené námitky nesměřují proti předmětu změny stavby před dokončením, ale směřují proti stavbě samotné, jejíž dodatečné povolení bylo vydáno a následně potvrzeno i odvolacím orgánem a soudem.

Pokud by byla stavba prováděna v rozporu s vydaným rozhodnutím či zasahovala na sousední pozemky, jak uvádí účastník řízení, pak náprava tohoto stavu není předmětem řízení o změně stavby před dokončením a nesměřuje proti předmětu tohoto rozhodnutí.

Poškození sousedních staveb při provádění předmětné stavby uváděná v námitkách nejsou předmětem řízení o změně stavby před jejím dokončením. Nelze dovozovat, že by stavební úřad vyhováním žádosti jakékoliv poškozování sousedních nemovitostí aproboval. Účastník ostatně ani nic takového

netvrdí. Při realizaci stavby v prodloužené lhůtě je stavebník nadále vázán zákonem i podmínkami rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Požadavek na zřízení věcných břemen, který účastník řízení v námitkách zmiňuje, není také předmětem změny stavby před dokončením, ale je věcí soukromoprávní dohody mezi účastníkem řízení a stavebníkem.

Námítky předložené v rámci dodatečného povolení, které opětovně uplatnil účastník řízení, nesměřují proti předmětu změny stavby před dokončením, a byly řádně vypořádány v rámci rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, které bylo potvrzeno odvolacím orgánem i soudem, jak je uvedeno výše.

Výše uvedené námítky se netýkají předmětu řízení o změně stavby před dokončením a stavební úřad k nim nemůže nijak přihlížet a vypořádává je, jak je uvedeno výše.

Na základě vypořádání konstatuje, že námítky účastníka řízení nejsou důvodné.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost o vydání změny stavby před jejím dokončením z hledisek uvedených v § 111 a § 118 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že změnou nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a na základě toho rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí má účastník řízení právo podat odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy podáním u odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12.

JUDr. Evžen Teršl v.r.
pověřený zastupováním vedoucího odboru výstavby, vedoucí odd.
administrativně právního

Za správnost vyhotovení: Ing. Ivana Nidlová

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne:
razítko a podpis:

Poplatek:

Správní poplatek podle položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Doručuje se:

A) Účastníci řízení dle § 109 písm. a) až d) stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 27 odst. 1 správního řádu (**do vlastních rukou**):

1. United Architect Studio, s.r.o., ředitelka Radka Myšková, IDDS: yb29aej
2. Městská část Praha-Libuš, IDDS: u8xaktr
3. Fio banka, a.s., IDDS: 8aad5b9
Praha 412
4. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
5. PREDistribuce, a. s., IDDS: vgsfsr3
6. Pražská plynárenská Distribuce, a. s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt
7. Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

B) Účastníci řízení dle § 109 písm. e), f) stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 27 odst. 2 správního řádu, **veřejná vyhláška**

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc.č. 293/3, 293/6, 293/15, 295/1, 295/2, 295/3, 296/1, 296/2, 297, 298, 299, 300/1, 303/4, 303/7, 303/13, 303/14, 303/17, 303/22, 303/23, 303/29, 303/74, 304/75, 303/76, 303/77, 303/108, 874/1, 1120/3, 1120/4 v k.ú. Libuš.
- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám č.p. 115, 111, 108, 219, 1044, 835, 82, 391, 813, 1017, 1018 v k.ú. Libuš.

Doručení veřejnou vyhláškou na úřední desce ÚMČ Praha 12 a ÚMČ Praha Libuš (se žádostí o vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů a oznámení doby vyvěšení).

II. Dotčeným správním úřadům (na dodejku):

8. Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 12, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
9. Odbor dopravy ÚMČ Praha 12, Generála Šišky č.p. 2375/6, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
10. Magistrát hlavního města Prahy - podatelna, IDDS: 48ia97h
odbor ochrany prostředí MHMP
odbor bezpečnosti MHMP
11. Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - JIH, IDDS: zpqai2i
12. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

III. Na vědomí:

13. XRC Czech, s.r.o., IDDS: g6t4ibt
Odbor výstavby ÚMČ Praha 12, spis Libuš
referent
spisovna

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
PRAHA - LIBUŠ
Libušská 35, 142 00 Praha 4

Vyvěšeno dne:	19.1.2022
Sejmuto dne:	7.2.2022