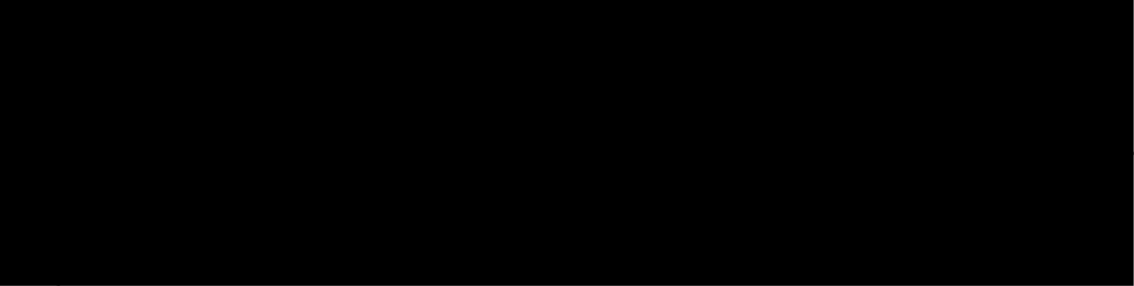
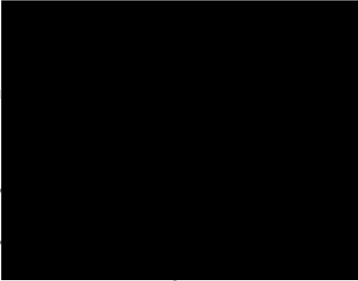


Ja,



žadám podle § 106 a její  
 výsledku přezkumného řízení  
 a magistrátu, podle kterého  
 tajemnice Mgr. Dagmar Lepšová, DiS  
 nám oznámila dopisem z 22.4.2021  
 výsledek přezkumného řízení.

Deleja



Defuova 10.5.2021

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBVODU MARTINOV		Č. dopr. OSKODNĚ
Došlo: 10-05-2021	Zpracov. FLAP	
Č. j.: MART/0799/21/TAJ	Úkl./skan. zn.	
Podl. listů: 2	Přil.:	23/1



Statutární město Ostrava  
**Městský obvod Martinov**  
tajemník

Vaše značka:

Ze dne: 10.05.2021  
Č. j.: MART/0831/21/TAJ/Lap  
Sp. zn.: S-MART/0799/21/2

pan

Vyřizuje:  
Telefon:  
Mobil:  
E-mail:

Datum: 14. května 2021

**Sdělení k žádosti o informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Martinov obdržel dne 10.05.2021, pod č.j. MART/0799/21/TAJ/Lap, Vaši žádost o poskytnutí kopie výsledku přezkumného řízení uvedeného v dopise, zaslaném tajemnicí Mgr. Dagmar Lapešovou, DiS., ze dne 22.04.2021.

Úřad městského obvodu Martinov žadateli poskytuje Rozhodnutí ze dne 24.06.2021, vydané Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního úřadu pod č.j. SMO/215709/21/ÚPaSŘ/Sni, s tím, že osobní údaje není možno poskytnout podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.

Podle § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, pokud povinný subjekt žádosti, **byť i jen z části nevyhoví**, vydá ve lhůtě pro vyřízení žádosti **rozhodnutí o odmítnutí žádosti**, popřípadě o odmítnutí části žádosti.

Rozhodnutí o odmítnutí je součástí tohoto dokumentu.

S pozdravem

Mgr. Dagmar Lapešová, DiS.  
tajemnice

Příloha:

- Rozhodnutí o odmítnutí poskytnutí informace č. 1/2021-InfZ, č.j. MART/0832/21/TAJ/Lap, spis. zn.: S-MART/0799/21/3 ze dne 14.05.2021



Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: MART/0832/21/TAJ/Lap

Sp. zn.: S-MART/0799/21/3

pan

Vyřizuje:

Telefon:

Mobil:

E-mail:

Datum:

14. května 2021

## **ROZHODNUTÍ č. 1/2021-InfZ**

### **Výroková část**

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Martinov v souladu s ustanovením § 8a a § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, žádost o poskytnutí informace, žadatele [REDACTED] ze dne 10.05.2021 vedenou pod č. j. MART/0799/21/TAJ/Lap, v části **osobních údajů** uvedených v Rozhodnutí ze dne 24.06.2021, vydaném Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního úřadu, č.j. SMO/215709/21/ÚPaSŘ/Sni, **odmítá**, z důvodu, kdy Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Martinov nemůže poskytnout informace dle zákona č. 110/20019 Sb., o zpracování osobních údajů a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679.

### **Odůvodnění**

Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Martinov obdržel dne 10.05.2021, pod č.j. MART/0799/21/TAJ/Lap, žádost [REDACTED] o poskytnutí kopie výsledku přezkumného řízení uvedeného v dopise, zaslaném tajemnicí Mgr. Dagmar Lapešovou, DiS., ze dne 22.04.2021.

Osobní údaje uvedené v Rozhodnutí není možno poskytnout podle zákona č. 110/20019 Sb., o zpracování osobních údajů a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679.

Podle ustanovení § 8a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, informace týkající se osobnosti, projevů osobní povahy, soukromí fyzické osoby a osobní údaje povinný subjekt poskytne jen v souladu s právními předpisy, upravující jejich ochranu.

Podle § 12 věty první výše citovaného zákona všechna omezení práva na informace provede povinný subjekt tak, že poskytne požadované informace včetně doprovodných informací po vyloučení těch informací, u nichž to stanoví zákon.

Podle § 15 odst. 1 výše citovaného zákona je stanoveno, že pokud povinný subjekt žádosti, byť i jen z části nevyhoví, vydá ve lhůtě pro vyřízení žádosti rozhodnutí o odmítnutí žádosti, popřípadě o odmítnutí části žádosti.

Při vyřizování žádosti povinný subjekt vycházel z příslušného požadovaného materiálu. V požadovaném Rozhodnutí ze dne 24.06.2021, vydaném Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního úřadu, č.j. SMO/215709/21/ÚPaSŘ/Sni, jsou uvedeny osobní údaje. Povinný subjekt neobdržel souhlas se zpracováním osobních údajů od těchto osob. Povinný subjekt konstatuje, že v daném případě nebyly naplněny podmínky pro zpracování (poskytnutí) osobních údajů osob uvedených v předmětném materiálu vyplývající z ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a nedisponuje souhlasem dotčených osob ke zpracování osobních vůči třetím osobám. Vzhledem k výše uvedenému povinný subjekt rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí a žádost částečně odmítnul.

### **Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí. Uvedená 15-ti denní lhůta se počítá ode dne následujícího po dni oznámení rozhodnutí. O odvolání rozhoduje Magistrát města Ostravy. Odvolání se podává u povinného subjektu, tj. Úřad městského obvodu Martinov.

Mgr. Dagmar Lapešová, DiS.  
tajemnice

## Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/215709/21/ÚPaSŘ/Sni

Sp. zn.: S-SMO/117450/21/ÚPaSŘ

dle rozdělovníku

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 26. 04. 2021

Vypraveno: 26. 04. 2021

## ROZHODNUTÍ

### Výroková část

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán, příslušný podle ust. § 139 odst. 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ust. § 96 odst. 4 a 106 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 11 odst. 1 písm. b) a ust. § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle ust. § 94 odst. 4 téhož zákona

#### **zastavuje**

přezkumné řízení zahájené usnesením č. j. SMO/128767/21/ÚPaSŘ/Sni ze dne 5. 3. 2021 o přezkoumání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-uzs, ze dne 26. 1. 2021, č.j. MART/0158/21/SÚ/Nog, sp. zn. S-MART/0156/21, vydaného SMO - Úřadem městského obvodu Martinov, pro stavbu s názvem „Novostavby RD – 10 ks ul. U Plesenky - včetně příslušenství“, na pozemku parc.č. 1042/3 a 3249/126 v katastrálním území Martinov ve Slezsku.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“):

LED INVEST, a.s., se sídlem Tyršova č.p. 1835/13, Nové Město, 120 00 Praha 2

### Odůvodnění

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále též „magistrát“ nebo „přezkumný orgán“) obdržel dne 1. 3. 2021 podnět Úřadu městského obvodu Martinov k přezkumu společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-uzs., ze dne 26. 1. 2021, č.j. MART/0158/21/Nog. Z podnětu vyplývá, že tento je podán na základě vlastní kontrolní činnosti Úřadu městského obvodu Martinov a na základě stížností občanů, z důvodu domněnky, že k žádosti o vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru nebyly doloženy souhlasy k umístění a provedení stavebního záměru podle ust. § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební

zákon“). Dále Úřad městského obvodu Martinov uvádí, že se domnívá, že v projektových dokumentacích není dodržena 30% zastavitelnost pozemků.

Ze spisu předloženého přezkumnému orgánu vyplývá, že dne 25. 1. 2021 obdržel Úřad městského obvodu Martinov, kterému byla svěřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, Statut města Ostravy, část pravomocí obecního stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), společné oznámení záměru označeného jako „výstavba 10x RD včetně příslušenství“ dle ust. § 96a odst. 7 stavebního zákona a ust. § 15b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl.č. 503/2006 Sb.“), na formuláři dle přílohy č. 16 k této vyhlášce. Oznamovatelem záměru byla společnost LED INVEST, a.s., se sídlem Tyršova č.p. 1835/13, 120 00 Praha 2, kterou zastupoval na základě plné moci [REDAKCE]. Magistrát zjistil, že společné oznámení záměru v části B formuláře neobsahuje označení příloh, které oznamovatel k oznámení přiložil. Dle části B. formuláře žádosti dle přílohy č. 16 vyhl.č. 503/2006 Sb. vyplývá, že jednou z příloh žádosti (společného oznámení záměru) mají být dle bodu. 4.: „Souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.“

Ve spise je založen výpis z katastru nemovitostí ze dne 26. 1. 2021, z něhož vyplývá, že LED INVEST, a.s. (dále také „stavebník“) je vlastníkem pozemků parc. č. 1042/2, 1042/3, 3249/125 a 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku. Záměr dle vydaného společného souhlasu obsahuje komplex 10 RD včetně příslušenství, přičemž stavby mají být rozmístěny v souladu se schváleným záměrem dělení stavebních pozemků parc. č. 1042/3 a 3249/126 dle GP č. 3961-87/2020.

Ze situačních výkresů doložených v jednotlivých „projektech“ pro jednotlivé stavby záměru vyplývá, že pozemek parc. č. 1042/3 v k. ú. Martinov ve Slezsku:

a) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/70 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/78 se stavbou rodinného domu p. č. 3332 [REDAKCE]

b) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/62 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/79 se stavbou rodinného domu p. č. 3331 [REDAKCE]

c) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/60 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/75 se stavbou rodinného domu p. č. 3315 [REDAKCE]

Je nutno uvést, že současně pozemek parc. č. 3248/60 má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/126, přičemž tento také sousedí s pozemkem parc.č. 3248/75 se stavbou rodinného domu p. č. 3315 [REDAKCE]

Pozemek parc. č. 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku:

a) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/72 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/103 se stavbou rodinného domu p. č. 3310 [REDAKCE]

b) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/64 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/109 se stavbou rodinného domu p. č. 3316 [REDAKCE]

- c) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/63 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/106 se stavbou rodinného domu p. č. 3313 [REDACTED]
- d) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/76 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/104 se stavbou rodinného domu p. č. 3311 [REDACTED]
- e) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/81 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/102 se stavbou rodinného domu p. č. 3308 [REDACTED]
- f) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/59 a sousedí s pozemkem p.č. 3249/105 se stavbou rodinného domu p. č. 3312 [REDACTED]
- g) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/58 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/112 se stavbou rodinného domu p. č. 3318 [REDACTED]
- h) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/57 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/90 se stavbou rodinného domu p. č. 3309 [REDACTED]
- i) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc.č. 3249/66 a sousedí s pozemkem p.č. 3249/116 se stavbou rodinného domu p.č. 3333 [REDACTED]
- j) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/68 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/107 se stavbou rodinného domu p. č. 3317 [REDACTED]

Součástí spisu je hluková studie „Vyhodnocení hluku klimajednotek u novostaveb objektů rodinných domů v Ostravě Martinově“, zpracovaná v lednu 2021 [REDACTED] jejímž účelem bylo vyhodnocení vlivu hluku venkovních jednotek klimatizace u navrhovaných deseti objektů rodinných domů v Ostravě Martinově na akustiku okolního prostředí s porovnáním k limitům dle § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dle hlukové studie má být klimatizační zařízení využíváno jako zdroj chladu, případně zdroj tepla, u každého z 10 rodinných domů. Výpočty byl hodnocen pouze vliv hluku vlastních zdrojů řešených staveb ve vztahu k limitům pro chráněný venkovní prostor stavby objektů sousedních. Z obsahu hlukové studie vyplývá, že samostatně byly posuzovány vlivy hluku na stavby sousedních rodinných domů, které jsou výše uvedeny, a dále byl posuzován vliv hluku na rodinný dům č. p. 3340 na pozemku parc. č. 3249/127 [REDACTED]

Ačkoliv stavební úřad žádnou správní úvahu o splnění podmínky k úplnosti společného oznámení záměru dle ust. § 96 odst. 3 stavebního zákona ve vydaném společném souhlasu neuvedl, je nepochybné, že umístěním záměru mohou vlastníci sousedních pozemků a vlastníci sousedních rodinných domů p.č. 3332, 3331, 3315, 3310, 3316, 3313, 3311, 3308, 3312, 3318, 3309, 3333, 3317 a 3340 v k.ú. Martinov ve Slezsku dotčení na vlastnických právech, zejména účinky hluku z klimatizačních jednotek.

Dne 26. 1. 2021 stavební úřad vydal společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-uzs, pod č.j. MART/0158/21/SÚ/Nog, sp. zn. S-MART/0156/21, pro stavbu s názvem „Novostavby RD – 10 ks ul. U Plesenky – včetně příslušenství“ na pozemku parc.č. 1042/3, 3249/126 v katastrálním území Martinov ve Slezsku, aniž by ke společnému oznámení záměru byly doloženy souhlasy těchto vlastníků s předmětným záměrem.

Společný souhlas svou povahou není správním rozhodnutím podle ust. § 67 správního řádu, ale aktem podle části čtvrté správního řádu (viz závěry rozsudku Rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010-76, dostupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). Protože společný souhlas nenaplňuje ani definiční znaky vyjádření, osvědčení či sdělení, má ve smyslu ust. § 158 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 177 odst. 2 téhož zákona formu jiného správního úkonu stavebního úřadu, na který se subsidiárně vztahuje část čtvrtá správního řádu (§ 154 a násl.), a to tam, kde stavební zákon neobsahuje speciální úpravu. Co se týče opravných prostředků proti vydanému společnému souhlasu, vzhledem k tomu, že se nejedná o správní rozhodnutí, nepřipadá v úvahu odvolání, rozklad ani obnova řízení. Stavební zákon v ust. § 96 odst. 4 a § 106 odst. 2 stanoví, že územní souhlas stejně jako souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy územní souhlas či souhlas s ohlášením nabyl právních účinků, a rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy tyto souhlasy nabyly právních účinků. Stavební zákon v uvedených ustanoveních dále stanoví, že k přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal. I když v ust. § 96a není výslovná právní úprava o přezkumu společného souhlasu, je nutno použít analogicky ust. § 96 odst. 4 a § 106 odst. 2 stavebního zákona, na čemž se shoduje i soudní judikatura. Jediným „opravným prostředkem“ je tedy přezkum společného souhlasu, ke kterému je v daném případě příslušný magistrát, a to ve lhůtách stanovených stavebním zákonem, při kterém se zkoumá soulad s právními předpisy. Žádnou další speciální úpravu oproti obecné úpravě obsažené ve správním řádu stavební zákon nestanoví, takže je nutno v dalším postupovat podle ust. § 156 odst. 2 správního řádu o „nápravě“ nezákonných vyjádření, osvědčení nebo sdělení, které se ve smyslu ust. § 158 odst. 1 téhož zákona vztahuje i na jiné správní úkony. Ve smyslu tohoto ustanovení společný souhlas, který je v rozporu s právními předpisy, lze zrušit s účinky ode dne, kdy byl vydán, nestanoví-li zákon jiný postup, a to za přiměřeného použití ustanovení hlavy IX části druhé o přezkumném řízení (ust. § 94 až § 99 správního řádu).

Na provedení přezkumného řízení není právní nárok. Podnět k provedení přezkumného řízení není podle ust. § 94 odst. 1 správního řádu návrhem na zahájení tohoto 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. Soulad opatření s právními předpisy se posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. V daném případě magistrát po předběžném posouzení věci dospěl k závěru, že lze mít důvodně za to, že společný souhlas ze dne 26. 1. 2021, č.j. MART/0158/21/SÚ/Nog, byl vydán v rozporu s právními předpisy, a to především z důvodu, že byl vydán na základě nedostatečných podkladů. Vzhledem k této skutečnosti magistrát vydal dne 8. 3. 2021 usnesení o zahájení přezkumného řízení č. j. SMO/128767/21/ÚPaSŘ/Sni ze dne 5. 3. 2021.

Podle ust. § 96 odst. 1 správního řádu lze usnesení o zahájení přezkumného řízení vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, a podle již citovaných ustanovení stavebního zákona lze přezkumné řízení zahájit do 1 roku ode dne, kdy společný souhlas nabyl právních účinků. Magistrát váže počátek běhu dvouměsíční lhůty na den, kdy obdržel spis ve věci společného souhlasu, což bylo dne 1. 3. 2021, takže konec dvouměsíční lhůty připadá na 1. 5. 2021, což je den, který se svým označením shoduje se dnem, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty. Společný souhlas, který je předmětem přezkumného řízení, nabyl právních účinků 26. 1. 2021, takže roční objektivní lhůta je rovněž zachována.



Usnesení o zahájení přezkumného řízení č. j. SMO/128767/21/ÚPaSŘ/Sni ze dne 5. 3. 2021, bylo stavebníkovi dodáno v souladu s ust. § 19 odst. 1 správního řádu do datové schránky dne 8. 3. 2021.

V ust. § 17 odst. 3 a 4 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 300/2008 Sb.“), se uvádí:

„Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu.“ (3)

„Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle odstavce 3 ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty; to neplatí, vylučuje-li jiný právní předpis náhradní doručení.“ (4)

Poslední den lhůty ve smyslu ust. § 17 odst. 4 citovaného zákona připadl na čtvrtek 18. 3. 2021, tzn., že v tento den bylo zahájeno řízení o přezkumu výše uvedeného společného souhlasu.

Proti usnesení o zahájení řízení mohl účastník řízení – stavebník podat odvolání do 15 dnů od doručení usnesení. Této možnosti stavebník využil a dne 23. 3. 2021, tj. ve stanovené lhůtě, podal u přezkumného orgánu odvolání. Dne 26. 3. 2021 podáním učiněným ústně do protokolu dle ust. § 37 odst. 4 správního řádu, zplnomocněný zástupce společnosti, [REDAKCE] (plná moc ze dne 19. 3. 2021) vzal odvolání proti výše uvedenému usnesení zpět.

V ust. § 91 odst. 3 správního řádu se uvádí:

„Pokud odvolatel vzal podané odvolání zpět, řízení o odvolání je zastaveno dnem zpětvzetí odvolání. Pokud všichni odvolatelé vzali podané odvolání zpět, odvolací řízení je zastaveno dnem zpětvzetí odvolání posledního z odvolatelů. Dnem následujícím po zastavení řízení nabývá napadené rozhodnutí právní moci. O skutečnosti, že řízení bylo zastaveno, správní orgán vydá usnesení, které se pouze poznamená do spisu a vyrozumí se o něm odvolatelé, jakož i jiní účastníci, pokud byli o podaném odvolání uvědoměni podle § 86 odst. 2. Odvolání lze vzít zpět nejpozději do vydání rozhodnutí odvolacího správního orgánu.“

Z výše uvedeného ust. § 91 odst. 3 správního řádu vyplývá, že odvolací řízení je zastaveno dnem zpětvzetí odvolání, tj. 26. 3. 2021. Vzhledem k tomu, že odvolání bylo vzato zpět u prvoinstančního přezkumného orgánu v době, kdy tento vedl první část odvolacího řízení, byl tento příslušný k vydání usnesení, kterým je deklarováno zastavení odvolacího řízení. O vydání usnesení ze dne 29. 3. 2021, č.j. SMO/164903/21/ÚPaSŘ/Sni, poznamenaném do spisu sp. zn. S-SMO/117450/21/ÚPaSŘ, které nabylo téhož dne právní moci, se dopisem ze dne 29. 3. 2021 č.j. SMO/164912/21/ÚPaSŘ/Sni vyrozuměl dle ust. § 91 odst. 3 správního řádu odvolatel.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení nabylo právní moci dne **27. 3. 2021**.

Přezkumný orgán dále uvádí, že usnesením ze dne 8. 3. 2021 č.j. SMO/131150/21/ÚPaSŘ/Sni za použití ust. 95 odst. 5 správního řádu pozastavil právní účinky přezkoumávaného společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-uzs, ze dne 26. 1. 2021, č.j. MART/0158/21/SÚ/Nog, sp. zn. S-MART/0156/21, vydaného SMO - Úřadem městského obvodu Martinov, pro stavbu s názvem „Novostavby RD – 10 ks ul. U Plesenky - včetně příslušenství“, na pozemku parc.č. 1042/3, 3249/126 v katastrálním území Martinov ve Slezsku, s účinností ode dne oznámení tohoto usnesení

účastníku podle § 27 odst. 1 správního řádu do doby ukončení přezkumného řízení pravomocným rozhodnutím o přezkumu nebo pravomocným rozhodnutím nebo usnesením o zastavení přezkumného řízení. Toto usnesení bylo stavebníkovi dodáno v souladu s ust. § 19 odst. 1 správního řádu do datové schránky dne 9. 3. 2021. Poslední den lhůty ve smyslu ust. § 17 odst. 4 zákona č. 300/2008 Sb. připadl na pátek **19. 3. 2021**, tzn., že v tento den usnesení nabylo účinnosti. Od tohoto dne je stavebník povinen zdržet se výkonu práva vyplývajícího z vydaného společného souhlasu. Proti tomuto usnesení stavebník mohl podat ve lhůtě 15 dnů od doručení usnesení odvolání, přičemž poslední den lhůty v souvislosti s ust. § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu připadl na 6. 4. 2021. V této lhůtě stavebník nepodal odvolání, tudíž usnesení nabylo právní moci dne **7. 4. 2021**.

Magistrát o vydaném usnesení o zahájení přezkumného řízení a usnesení o pozastavení právních účinků přezkoumávaného společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-uzs, ze dne 26. 1. 2021, č.j. MART/0158/21/SÚ/Nog, vyrozuměl dopisem ze dne 19. 3. 2021 stavební úřad. Rovněž jej vyzval k provedení kontrolní prohlídky stavby a případně k úkonům dle ust. § 134 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Magistrát dále uvádí, že k usnesení o zahájení přezkumného řízení připojil poučení, že z ust. § 94 odst. 4 správního řádu vyplývá, že jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví, a že účastníci řízení tak mohou v průběhu řízení přezkumnému orgánu sdělit skutečnosti a uplatnit důkazy prokazující, že svá práva z rozhodnutí nabyli v dobré víře a uvést újmu, která by jim zrušením rozhodnutí vznikla.

Magistrát dne **17. 3. 2021** obdržel vyjádření stavebníka k zahájení přezkumného řízení a jeho návrh na zastavení přezkumného řízení. Stavebník poukazuje na to, že žádost o přezkum podal tentýž úřad, který přezkoumávaný souhlas vydal, což vyvolává pochybnost o odborné a správní schopnosti úřadu. Stavebník uvádí, že v dobré víře, s přesvědčením, že vydané rozhodnutí stavebního úřadu je zákonné, nabyl práva, na které je v současné době navázáno mnoho smuv, zřávků a dalších právních úkonů, které zahájením přezkumného řízení mohou značně omezit a narušit jeho činnost a způsobit značné finanční škody.

Dále stavebník uvádí:

*„U oprávněného projektanta jsme na základě platné ÚPD města Ostravy, platných norem, nařízení a OTP objednali zpracování PD 10 ks RD v lokalitě Městského obvodu Martinov, kolem ulice U Plesenky, navazující na již vydané a platné povolení stavby účelové komunikace, chodníku, splaškové a dešťové kanalizace včetně přípojek pro navrhovaných 10 RD. Dále bylo zkolaudováno 22 přípojek společnosti ČEZ Distribuce, a.s. pro plánovanou zástavbu 22 RD. Tyto přípojky jsou již realizovány a zkolaudovány.*

*Projektová dokumentace byla nad rámec zákonem stanovených částí doplněna o studii ovlivnění sousedních pozemků a z této studie vyplývá, že sousední pozemky nebudou ovlivněny nad rámec běžných zákonem stanovených limitů. Lze konstatovat, že vlastnické ani jiné právo vlastníků sousedních pozemků nebude nad zákonný rámec omezeno nebo negativně ovlivněno a výstavbou nevzniknou třetím osobám žádné škody. Při řešení zastavitelnosti území jsme vycházeli především ze skutečnosti, že pro dané území je zpracována a již několik let platná ÚPD, která přesně stanoví, v jakém rozsahu a mezích můžou být pozemky zastavěny. Vycházeli jsme z toho, že každý, kdo v dané lokalitě hodlá stavět, si je vědom skutečnosti, že na sousedních pozemcích budou také vznikat stavby, že jejich stavby budou ovlivněny v době výstavby hlukem, prachem a*

*běžnými imisemi ze stavební činnosti, tudíž jejich opětovné posuzování v rámci povolení staveb již nebude řešeno. I když platná ÚPD umožňuje zastavení našich pozemků mnohem většími RD, které by pro nás byly mnohem ekonomicky výhodnější a zisky z prodeje by pokryly již vynaložené prostředky na vybudování dopravní a technické infrastruktury, zvolili jsme domy přízemní se sedlovými střechami, které nebudou nijak omezovat nebo negativně ovlivňovat sousední pozemky.*

*V současné době byla již na základě účinného souhlasu stavba zahájena ke dni 10. 2. 2021 a zahájení výstavby bylo stavebnímu úřadu oznámeno dne 4. 2. 2021.*

*Na základě ohlášení zahájení stavby jsme v souladu s příkazy Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí, uhradili předepsané odvody za odnětí zemědělského půdního fondu.*

*Jako investor jsme před zahájením výstavby uzavřeli smlouvu o dílo s generálním dodavatelem stavby na celý projekt výstavby RD, včetně inženýrských sítí a komunikace. Z této smlouvy vyplývají pro nás jako investora povinnosti, a to pod smluvními sankcemi. Na celou stavbu je již smluvně zajištěna dodávka stavebního materiálu, kdy jejich omezení nebo zastavení je podmíněno značně vysokými sankcemi. Investor má již na všech 10 RD uzavřeny se zájemci smlouvy o uzavření budoucích kupních smluv a zájemci mají zajištěny hypoteční úvěry u úvěrujících bank, to znamená, že celý projekt je již prodán budoucím vlastníkům jednotlivých RD.*

*K dnešnímu dni stavba pokračuje dle časového harmonogramu a na stavbě jsou již provedeny stavební práce za několik miliónů korun českých. Jedná se o již rozestavěný projekt, který nelze jen tak na chvíli pozastavit, nebo v nejhorsím případě úplně zastavit a čekat, co bude dál. Na základě dobré víře nabytých práv z vydaného a účinného souhlasu se postupně uzavíraly na sebe navazující smlouvy mezi různými subjekty, lidmi a společnostmi. Zrušení úvodního dokumentu by způsobilo katastrofální lavinu rušení navazujících smluv, škody lze odhadovat v řádech desítek miliónu korun.*

*V případě přerušení stavby tak vzniknou škody v řádech desítek miliónů korun českých, které bude investor požadovat po orgánu státu, který škodu způsobil.*

*Jak je citováno v usnesení o zahájení přezkumného řízení, je orgán provádějící přezkum povinen dodržet ustanovení § 94 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších změn doplnků, kde je mimo jiné řešena i povinnost šetřit práva nabytá v dobré víře a také zvážit, zda škody vzniklé zrušením nebo změnou přezkoumávaného souhlasu budou úměrné škodám vzniklým při ponechání přezkoumávaného souhlasu v účinnosti.*

*Dle názoru investora k dnešnímu dni nevznikly žádné škody nebo jiná újma třetím osobám, ani vlastníkům sousedních pozemků či obci dotčené výstavbou, na stavbě není evidována žádná mimořádná událost nebo nějaká škodní událost, veškeré běžné sruzy vznikající při stavbě jsou řešeny operativně bez vlivu na kohokoliv. Škody a újma účastníka řízení, který nabyl v dobré víře svá práva, začnou vznikat okamžikem přerušení stavebních prací, navýšené o úroky a smluvní pokuty z nedodržení smluv a také škody, které budou budoucí vlastníci vymáhat po nás, při zrušení nebo omezení čerpání hypoték. Vlastníkům sousedních pozemků a sousedních staveb žádné škody ani jiná újma nevzniká. Výstavbou navrhovaných RD v žádném případě nedojde ke snížení tržní ceny již existujících staveb, nijak nebude ovlivněna pohoda bydlení nad rámec ÚPD, nebudou změněny odtokové poměry ani nijak zhoršena úroveň bydlení.*

*Žádáme orgán vedoucí přezkum, aby veškeré výše uvedené skutečnosti zvážil a posoudil s ohledem na rozsah možných vzniklých škod.“*

Dále stavebník požádal ve souvislosti s výše uvedeným o zastavení přezkumného řízení.

Dne **26. 3. 2021** se na Magistrát města Ostravy dostavil [REDAKCE] a předložil přezkumnému orgánu plnou moc společnosti LED INVEST, a.s. se sídlem Tyršova 1835/16, Praha, k zastupování v řízení týkající se věci „Společného územního souhlasu a souhlasu ohlášeného stavebního záměru č. 10/2021-úzs ze dne 26. 1. 2021, vydaného Úřadem městského obvodu Martinov, ze dne 19. 3. 2021. Zmocněnec požádal o zaslání písemností do datové schránky společnosti LED INVEST, a.s.. Zástupce společnosti LED INVEST, a.s. v souvislosti s poučením uvedeným v oznámení o zahájení přezkumného řízení o postupu přezkumného orgánu dle § 94 odst. 4 správního řádu, do protokolu doplnil podání učiněné u přezkumného orgánu dne 17. 3. 2021.

Ve vyjádření k zahájenému přezkumnému řízení společnost uvedla, že před zahájením výstavby uzavřela smlouvu s generálním dodavatelem na celý projekt výstavby 10 RD vč. inženýrských sítí a komunikace. Společnost LED INVEST a.s. prostřednictvím zástupce do protokolu doplnila, že projektovou přípravu stavby včetně vyřízení příslušných povolení si společnost smluvně zajistila u společnosti AP STAVTECO s.r.o., a tedy měla za to, že stavebnímu úřadu byly předloženy všechny potřebné podklady. Samotná společnost LED INVEST, a.s., se tedy nijak nepodílela na vadách zjištěných při zahájení přezkumného řízení, tzn., neuvedla nijak stavební úřad v omyl, či mu neposkytla nesprávné údaje. Má tedy za to, že právo vzniklé z vydaného společného souhlasu nabylo v dobré víře. Zástupce společnosti uvedl, že Smlouva o dílo uzavřená mezi společnostmi bude neprodleně přezkumnému úřadu doložena.

V protokolu ze dne 26. 3. 2021 se dále uvádí:

*„Ve vyjádření společnosti ze dne 17. 3. 2021 rovněž vyplývá, že ze smlouvy vyplývají společnosti jako investorovi povinnosti, a to pod smluvními sankcemi. Na celou stavbu je zajištěna již smluvně dodávka stavebního materiálu, kdy jejich omezení nebo zastavení je podmíněno značně vysokými sankcemi. Zástupce společnosti doplňuje, že předloží přezkumnému orgánu vyčíslení provedených prací a smluvně objednaných prací a materiálu k datu 19. 3. 2021, kdy byla pozastavena účinnost společného souhlasu. K tomu budou doloženy jako důkaz rozestavěnosti staveb kopie rozhodných částí stavebních deníků pro jednotlivé stavby. Současně sdělí přezkumnému orgán výše smluvních pokut, které vyplývají ze smlouvy o dílo, resp. bude předložen výpočet sankcí, které hrozí společnosti při nedodržení smluvních podmínek např. při přerušení stavby, nedodržení termínů, odstoupení od smlouvy atd.*

*Společnost ve vyjádření ze dne 17. 3. 2021 uvedla, že má již na 10 RD uzavřeny se zájemci smlouvy o uzavření budoucích kupních smluv a zájemci mají zajištěny hypoteční úvěry u úvěrujících bank, to znamená, že celý projekt je již prodán budoucím vlastníkům jednotlivých RD. K tomu zástupce společnosti upřesňuje, že v této chvíli jsou uzavřeny pouze smlouvy o smlouvách budoucích s jednotlivými budoucími vlastníky rozestavěných staveb, a že je nadále v pozici stavebníka, tj. držitele společného souhlasu. Jako důkaz o uzavření budoucích kupních smluv předložil zástupce potvrzení stavební spořitelny Modrá pyramida, týkající se 5 RD, dále předloží přezkumnému orgánu zbylé smlouvy.*

*Zástupce společnosti rovněž pro informaci uvádí, že samotná společnost má na tento projekt uzavřenou smlouvu o půjčce [REDAKCE] (smlouva nebude předložena, neboť v této chvíli sankce ze smlouvy nenabíhá).“*

Dne 29. 3. 2021 se na Magistrát města Ostravy dostavil [REDAKCE] zastupující společnost LED INVEST a.s. na základě plné moci, a předložil přezkumnému orgánu na základě jednání ze dne 26. 3. 2021 jako důkazy o tom, že společnosti LED INVEST a.s., vznikne újma, následující podklady:

1. Smlouvu o dílo č. 2020/AP/21 uzavřenou mezi společnostmi LED INVEST a.s. a společností AP STAVTECI s.r.o., jejíž předmětem je dle čl. 1 smlouvy komplexní zhotovení PD a stavby: „Projektové dokumentace a Novostavby Rodinných domů č. 1-10“, podle projektové dokumentace [REDAKCE] [REDAKCE] která obsahuje technické specifikace (dále jen PROJEKT) a položkového výkazu výměr (ROZPOČTU). Smlouva obsahuje v čl. II dobu plnění, tzn. termíny k předání částí díla, a v čl. XIV. Smluvní pokuty. Pro účely přezkumného řízení po nahlédnutí do originálu smlouvy, byla do spisu přezkumného orgánu pořízena kopie str. 1, 9 a 11 smlouvy (vč. ověřovací doložky na poslední str. smlouvy).
2. vyčíslení provedených prací ke dni 19. 3. 2021 a dále vyčíslení smluvní pokuty, která by byla dle smlouvy 5.000 Kč za každý den, v případě že by bylo rozhodnutí zrušeno a musela by být ukončena smlouva ze strany objednatele. Smluvní pokuta je vyčíslena od 19. 3. 2021 do 31. 12. 2021. Nebyla vyčíslena náhrada škody zhotoviteli díla, která by mu dále vznikla z důvodu jím uzavřených smluv (subdodávky).
3. kopie části stavebních deníků pro jednotlivé stavby rodinných domů 1-10, prokazující rozestavěnost staveb vč. 10 fotografií staveniště.
4. doklady prokazující, že již byly vydány příkazy o předepsání odvodů za odnětí ze ZPF, které je nutno zaplatit.
5. čestné prohlášení společnosti LED INVEST a.s., že uzavřela smlouvy o smlouvách budoucích kupních s 5 klienty. Přezkumný orgán ověřil nahlédnutím do předložených originálů smluv, že tyto skutečně byly uzavřeny. Jedná se o smlouvy na RD na pozemcích 3249/140, 3249/143, 3249/142, 3249/139, 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku.

O provedení úkonu v rámci přezkumného řízení byl sepsán protokol, který je součástí spisu.

Jak již bylo výše uvedeno podatel podnětu k přezkumu společného souhlasu uvedl jako důvod jeho nezákonnosti, že v projektových dokumentacích není dodržena 30% zastavitelnost pozemků. K tomu je nutno uvést, že podkladem pro vydání výše uvedeného společného souhlasu byla koordinovaná závazná stanoviska, obsahující závazná stanoviska Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako příslušného úřadu územního plánování dle ust. § 96b stavebního zákona pro každou stavbu rodinného domu samostatně. Obsahem závazných stanovisek bylo i posouzení souladu záměru s Územním plánem Ostravy, kdy posouzení se týká i splnění podmínek prostorové regulace stanovené v zastavitelné ploše pro bydlení B 22 (index zastavění pozemku).

Jedná se o následující závazná stanoviska:

- SMO/031875/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 1), KS 2328/2020
- SMO/031932/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 2), KS 2329/2020
- SMO/031957/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 3), KS 2330/2020
- SMO/031983/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 4), KS 2331/2020
- SMO/031987/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 5), KS 2332/2020
- SMO/032017/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 6), KS 2333/2020
- SMO/032017/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 7), KS 2334/2020
- SMO/032031/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 8), KS 2335/2020
- SMO/032056/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 9), KS 2336/2020
- SMO/032073/21/ÚPaSŘ/Moj ze dne 18. 1. 2021 (záměr RD 10), KS 2337/2020.

Z ust. § 149 odst. 8 správního řádu vyplývá:

„Nezákoně závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákonné závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.“

Z výše uvedeného důvodu magistrát předal podnět k přezkumu závazných stanovisek vydaných příslušným úřadem územního plánování jeho nadřízenému orgánu, tj. Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, a to dopisem ze dne 8. 3. 2021.

Přezkumný orgán následně obdržel od Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, tato rozhodnutí:

- č.j. MSK 33429/2021 ze dne 13. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/031875/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 1)
- č.j. MSK 34945/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/031932/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 2),
- č.j. MSK 34941/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/031957/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 3),
- č.j. MSK 34946/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/031983/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 4),
- č.j. MSK 34943/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/031987/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 5),
- č.j. MSK 34944/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování SMO/032017/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 6),
- č.j. MSK 34211/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/032017/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 7),
- č.j. MSK 34940/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/032031/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 8),
- č.j. MSK 34942/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/032056/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 9),
- č.j. MSK 34939/2021 ze dne 19. 4. 2021, kterým bylo změněno souhlasné závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. SMO/032073/21/ÚPaSŘ/Moj, ze dne 18. 1. 2021 (RD 10).

Vzhledem k doplnění spisu v rámci přezkumného řízení přezkumný orgán dal účastníku přezkumného řízení možnost v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu **vyjádřit se k podkladům rozhodnutí** před jeho vydáním, a to **ve lhůtě do 5 pracovních dnů** ode dne doručení tohoto opatření. Této možnosti využil zplnomocněný zástupce účastníka řízení, [REDAKCE] a dne 23. 4. 2021 nahlédl do spisu a seznámil se se všemi podklady rozhodnutí. O tomto úkonu byl sepsán protokol, který je součástí spisu.

**Po shromáždění podkladů pro vydání rozhodnutí a provedení všech úkonů v přezkumném řízení dospěl přezkumný orgán k závěru, že shledal důvody pro vydání rozhodnutí o zastavení řízení dle ust. § 94 odst. 4 správního řádu, což odůvodňuje následujícím:**

Obecně je nutno uvést, že stavební zákon zavedl pro umístování a povolování staveb určité zjednodušující režimy, kdy ve výsledku, pokud jsou splněny zákonem předepsané požadavky, lze nahradit územní rozhodnutí o umístění stavby územním souhlasem a stavební povolení ohlášením stavby.

Územní souhlas místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat na základě oznámení záměru (dříve žádosti o územní souhlas) za podmínek stanovených v ust. § 96 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona. Podle ust. § 96 odst. 1 stavebního zákona místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Územní souhlas postačí v případech záměrů, jejichž taxativní výčet je uveden v ust. § 96 odst. 2 stavebního zákona. Oznámení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb.

K oznámení oznamovatel připojí náležitosti uvedené v ust. § 96 odst. 3 stavebního zákona, Pokud je oznámení úplné a stavební úřad dojde k závěru, že záměr je v souladu s požadavky uvedenými v ust. § 90 stavebního zákona, vydá územní souhlas.

Ohlášení stavebnímu úřadu postačí v případě staveb, terénních úprav a udržovacích prací, jejichž výčet je uveden v ust. § 104 stavebního zákona. Náležitosti ohlášení stanoví ust. § 105 stavebního zákona. Mimo jiné k němu stavebník připojí souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno (viz § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona), souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu. Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru stavební úřad vydá podle ust. § 106 stavebního zákona, pokud zjistí, že je ohlášení úplné a ohlášený stavební záměr je v souladu s požadavky, které jsou vyjmenovány v ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona.

Oznámení záměru se neprojednává v územním řízení podle ust. § 87 stavebního zákona a obdobně ohlášení se neprojednává ve stavebním řízení podle ust. § 111 až 113 stavebního zákona. Na vydávání územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru se nevztahují části druhá a třetí správního řádu, které upravují správní řízení (viz § 96 odst. 4 a § 106 odst. 2 stavebního zákona).

Podle ust. § 78 odst. 4 stavebního zákona může stavební úřad podle ust. § 96a stavebního zákona spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru.

V ust. § 96a odst. 2 - 4 stavebního zákona je v této souvislosti stanoveno, že podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen "společné oznámení záměru"), vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a § 105.

**Ke společnému oznámení záměru stavebník připojí doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6. Z ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona vyplývá, že k oznámení se připojí souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním**

**stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m.** Rovněž z části B. formuláře žádosti dle přílohy č. 16 vyhl.č. 503/2006 Sb. vyplývá, že jednou z příloh žádosti (společného oznámení záměru) mají být dle bodu 4.: „*Souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.*“

Stavební úřad při posuzování oznámení záměru a ohlášení stavebního záměru postupuje podle § 96 odst. 4 s přihlédnutím k § 106. Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 provést na základě společného souhlasu. Nemá-li společné oznámení záměru předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad stavebníkovi nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě. Dojde-li stavební úřad k závěru, že společné oznámení záměru nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, rozhodne usnesením o provedení společného územního a stavebního řízení. Právní mocí usnesení je zahájeno společné územní a stavební řízení. Společné oznámení záměru se považuje za žádost o vydání společného povolení (viz § 96a odst. 5 stavebního zákona).

Při posuzování, zda určitá osoba je osobou, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno, a stavebník je povinen předložit její souhlas, je nutno vycházet z toho, zda tato osoba splňuje dvě základní podmínky. Těmito podmínkami je existence vlastnického nebo jiného věcného práva a přímé dotčení existujícího práva. Co se týče pojmu „sousední pozemek“, je nutno poukázat na to, že již od zveřejnění nálezu Ústavního soudu publikovaného pod č. 96/2000 Sb., se za sousední pozemek nepovažuje pouze pozemek mezující, tzn. ten, který má společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba realizována, ale i pozemek či pozemky vzdálenější, neboť účinky a vlivy stavby se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku. Aby se tedy vlastník sousedního pozemku nebo stavby stal osobou, jejíž souhlas musí stavebník opatřit, musí být evidentní, že její vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě **může** být společným souhlasem dotčeno.

Jak již bylo výše uvedeno, ve spise je založen výpis z katastru nemovitostí ze dne 26. 1. 2021, z něhož vyplývá, že LED INVEST, a.s. (dále také „stavebník“) je vlastníkem pozemků parc. č. 1042/2, 1042/3, 3249/125 a 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku. Záměr dle vydaného společného souhlasu obsahuje komplex 10 RD včetně příslušenství, přičemž stavby mají být rozmístěny v souladu se schváleným záměrem dělení stavebních pozemků parc. č. 1042/3 a 3249/126 dle GP č. 3961-87/2020.

Ze situačních výkresů doložených v jednotlivých „projektech“ pro jednotlivé stavby záměru vyplývá, že pozemek parc. č. 1042/3 v k. ú. Martinov ve Slezsku:

a) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/70 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/78 se stavbou rodinného domu p. č. 3332 [REDACTED]

b) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/62 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/79 se stavbou rodinného domu p. č. 3331 [REDACTED]



c) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3248/60 a sousedí s pozemkem p. č. 3248/75 se stavbou rodinného domu p. č. 3315 [REDACTED]  
Je nutno uvést, že současně pozemek parc. č. 3248/60 má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/126, přičemž tento také sousedí s pozemkem parc.č. 3248/75 se stavbou rodinného domu p. č. 3315 [REDACTED]

Pozemek parc. č. 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku:

a) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/72 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/103 se stavbou rodinného domu p. č. 3310 [REDACTED]

b) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/64 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/109 se stavbou rodinného domu p. č. 3316 [REDACTED]

c) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/63 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/106 se stavbou rodinného domu p. č. 3313 [REDACTED]

d) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/76 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/104 se stavbou rodinného domu p. č. 3311 [REDACTED]

e) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/81 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/102 se stavbou rodinného domu p. č. 3308 [REDACTED]

f) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/59 a sousedí s pozemkem p.č. 3249/105 se stavbou rodinného domu p. č. 3312 [REDACTED]

g) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/58 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/112 se stavbou rodinného domu p. č. 3318 [REDACTED]

h) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/57 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/90 se stavbou rodinného domu p. č. 3309 [REDACTED]

i) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc.č. 3249/66 a sousedí s pozemkem p.č. 3249/116 se stavbou rodinného domu p.č. 3333 [REDACTED]

j) má společnou pozemkovou hranici s pozemkem parc. č. 3249/68 a sousedí s pozemkem p. č. 3249/107 se stavbou rodinného domu p. č. 3317 [REDACTED]

Přezkumný orgán považuje za nesporné, že vlastníci výše uvedených pozemků a staveb rodinných domů, mají bez pochyby postavení vlastníků „sousedních pozemků a sousedních staveb“, čímž splňují jednu z podmínek pro přiznání postavení osob dle ust. § 96 odst. 3 písm.d) stavebního zákona, jejich souhlas se záměrem měl být vyžadován, jako příloha ke společnému oznámení záměru.

Při posuzování otázky možnosti dotčení vlastnického práva je nutno vycházet z předmětu a obsahu vlastnického práva tak, jak vyplývá z ust. § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde se uvádí: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.“ Jak vyplývá z komentáře k tomuto ustanovení občanskému zákoníku vlastník má též (a zejména) právo „předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“ (viz Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání 2013, JUDr. Jiří Spáčil, CSc. a kol., nakladatelství C. H.

Beck). Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) již v rozsudku ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008 – 48 uvedl, že neurčitý právní pojem „přímo dotčen na vlastnickém právu“ je nutno interpretovat vždy s ohledem na okolnosti spočívající v povaze umístované stavby a jejich možných dopadech. Jedná se výklad ve vztahu k § 34 stavebního zákona z r. 1976, přičemž tento výklad je aplikovatelný i pro účely současně platného stavebního zákona. Rovněž v komentovaném stavebním zákoně (Machačková, J. a kol., Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018) autoři k ust. § 94k písm. e), což je obdoba ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, uvádějí, že „**přímé dotčení stavební úřad posuzuje především s ohledem na umístění stavby na pozemku, s ohledem na velikost pozemku a umístění stavby na něm, technické parametry stavby, účel jejího užívání, odstupové vzdálenosti atd. Je na správním uvážení stavebního úřadu, jak posoudí přímou dotčenost a co vezme jako přímé dotčení. Přímo dotčen předmětným záměrem bude soused nepochybně v případě stínění, hluku, vibrací, zvýšením dopravy v případě realizace záměru, zhoršení výhledu apod. K přiznání postavení osoby, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno, postačuje pouhé potenciální dotčení na jejich vlastnických právech.**“

Součástí spisu je hluková studie „Vyhodnocení hluku klimajednotek u novostaveb objektů rodinných domů v Ostravě Martinově“, zpracovaná v lednu 2021, jejímž účelem bylo vyhodnocení vlivu hluku venkovních jednotek klimatizace u navrhovaných deseti objektů rodinných domů v Ostravě Martinově na akustiku okolního prostředí s porovnáním k limitům dle § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dle hlukové studie má být klimatizační zařízení využíváno jako zdroj chladu, případně zdroj tepla, u každého z 10 rodinných domů. Výpočty byl hodnocen pouze vliv hluku vlastních zdrojů řešených staveb ve vztahu k limitům pro chráněný venkovní prostor stavby objektů sousedních. Z obsahu hlukové studie vyplývá, že samostatně byly posuzovány vlivy hluku na stavby sousedních rodinných domů, které jsou výše uvedeny, a dále byl posuzován vliv hluku na rodinný dům č. p. 3340 na pozemku parc. č. 3249/127 [REDAKCE]

[REDAKCE]. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že záměr vykazuje určité vlivy hluku, kterými mohou být dotčena vlastnická práva výše uvedených vlastníků sousedních rodinných domů. Nic na tom nemění fakt, že pro jednotlivé stavby rodinných domů vydala Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě souhlasná závazná stanoviska, ve kterých vyhodnotila vliv hluku na novostavby i stávající stavby tak, že splňuje limity dle § 12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Společnost LED INVEST a.s. se ve svém vyjádření k zahájení přezkumného řízení uvedla, že *projektová dokumentace byla nad rámec zákonem stanovených částí doplněna o studii ovlivnění sousedních pozemků a z této studie vyplývá, že sousední pozemky nebudou ovlivněny nad rámec běžných zákonem stanovených limitů. Lze konstatovat, že vlastnické ani jiné právo vlastníků sousedních pozemků nebude nad zákonný rámec omezeno nebo negativně ovlivněno a výstavbou nevzniknou třetím osobám žádné škody.*

Přezkumný orgán k tomu uvádí, že součástí spisu stavebního úřadu je „Studie – posouzení vlivu na stávající pozemky a RD“. Z hlediska jejího obsahu je nutno uvést, že tato připouští ovlivnění ovzduší výstavbou (při dopravě materiálu), zhoršení hlukové zátěže při provádění stavby (což vyhodnocuje za akceptovatelné z důvodu krátké doby výstavby), tzn. nevylučuje vliv záměru na sousední pozemky a stavby. Lze tedy konstatovat potenci (možnost) dotčení vlastnických práv k sousedním pozemkům a stavbám, a to zhoršením podmínek při užívání pozemků a staveb rodinných domů po dobu výstavby, byť krátkodobě.

Přezkumný orgán tedy uzavírá, že není rozhodné, zda vlivy a účinky navrhovaného záměru jsou v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s normovými hodnotami nebo limity dle zvláštních právních předpisů, ale zda vlivy a účinky stavby zasahují na pozemky a stavby vlastníků sousedních pozemků, a mohou ovlivnit jejich užívání. Přezkumný orgán má za to, že výše uvedení vlastníci sousedních pozemků a staveb měli jít postavení osob, **jejíž vlastnické právo k sousedním stavbám a sousedním pozemkům může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno**, a tudíž pokud stavební úřad nevyžadoval ke společnému oznámení záměru jejich souhlas postupoval v rozporu s ust. § 96a odst. 5 stavebního zákona.

I při přezkoumání opatření (společného souhlasu i jiných souhlasů podle stavebního zákona) musí být brán zřetel na ust. § 94 odst. 4 správního řádu, ve kterém je stanoveno, že pokud po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoliv rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví. Ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu je promítnutím zásady obsažené v ust. § 2 odst. 3 správního řádu, podle které správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká, a může zasahovat do těch práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. I když tedy dojde správní orgán k závěru, že společný souhlas byl vydán v rozporu s právním předpisem, pokud by byla újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla účastníkovi, který nabyl práva ze souhlasu v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, nelze vydaný souhlas zrušit. (Na ochranu dobré víry žadatele při přezkumu souhlasů vydaných podle stavebního zákona upozornil i Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku č. j. 2 As 86/2010-76 ze dne 18. 9. 2012.)

Přezkumný orgán se tedy zabýval otázkou, zda společnost LED INVEST, a.s. nabyla práva z vydaného společného souhlasu v dobré víře. Pod pojmem dobrá víra je nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Jinými slovy, dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem.

V souvislosti s tímto posuzováním Ústavní soud ve svém Nálezu sp. zn. ÚS 17/16 ze dne 4. 9. 2018 uvedl: *„Ústavní soud setrvale vychází z toho, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní, je jedním ze základních atributů právního státu. Princip dobré víry pak působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci. V případech čistě vertikálních vztahů, v nichž byly nezákonným rozhodnutím založeny oprávnění nebo výhoda jednotlivce oproti stavu, který měl podle objektivního práva nastat, avšak který v důsledku nezákonnosti nenastal, je nutno důvěru v akty veřejné moci a právní jistotu nabytí práv pokládat za zásadní a ustoupit od její ochrany pouze za situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu. Je totiž věcí státu, aby ve správních řízeních, která vede, nechyboval, a pokud k tomu přeci jenom dojde, aby zásadně nesl následky svých pochybení. Nezbytnost ochrany důvěry v akty veřejné moci a z nich nabytých práv však může být oslabena tam, kde není dána dobrá víra v jejich správnost či zákonnost.*

*V této souvislosti mohou nastat v zásadě tři modelové skupiny situací, jejichž hranice však nebudou vždy jasně vymezené a rozlišení v konkrétních případech tak bude na aplikační praxi (tak cit. nálezn. sp. zn. I. ÚS 946/16).*

*První skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená čistě pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva. Za této situace může být důvěra jednotlivce narušena jen ze zcela zásadních důvodů veřejného zájmu. Platí totiž, že za správnost vlastního postupu a správnost interpretace právní úpravy odpovídá veřejná moc, nikoliv její adresáti, a případné nedostatky třeba přičítat na její vrub. Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu bude v takových případech na straně jednotlivce dána. Pokud správní orgán výjimečně přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno minimalizovány (urychleným novým rozhodnutím, odškodněním podle zákona č. 82/1998 Sb., či užitím jiných prostředků právního řádu).*

*Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec. Půjde o pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět. Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů). Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno zmírněny.*

*Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost. Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, zpravidla nebude důvodu, proč osobu oprávněnou z tohoto rozhodnutí chránit před dopady jejího protiprávního jednání (ledaže by bylo třeba chránit práva třetích, nezúčastněných osob).“*

Přezkumný orgán při posuzování otázky, zda stavebník nabyl práva z vydaného rozhodnutí v dobré víře, vycházel ze závěrů výše uvedeného Nálezu Ústavního soudu, neboť na posouzení této otázky je jeho argumentace na daný případ přílehlavá. Přezkumný orgán je toho názoru, že předmětný případ lze podřadit pod situaci uvedenou pod skupinu jedna, což znamená, že nezákonnost je způsobena čistě pochybením na straně veřejné moci, tj. stavebního úřadu, neboť nezákonnost společného souhlasu spočívá v *nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů*, tzn. nesprávným výkladem a aplikací stavebního zákona. Přezkumný orgán dospěl k závěru, že společnost LED INVEST, a.s., právo z vydaného společného souhlasu nabylo v dobré víře.

***Dále se přezkumný orgán zabýval otázkou, zda lze ustoupit od ochrany práv nabytých v dobré víře, tzn. zda existuje situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu.*** V této souvislosti je nutno uvést, že pojem

„veřejný zájem“ není ve správním řádu ani ve stavebním zákonem definován. S ohledem na smysl a účel stavebního zákona lze konstatovat, že veřejným zájmem je při umístování a povolování staveb zejména ochrana území, ochrana životního prostředí, ochrana života a zdraví osob, bezpečnost a ochrana sousedních pozemků a staveb. Dle přezkumného orgánu by bylo možno ustoupit od ochrany práv nabytých v dobré víře jen v případě, že by se prokázalo, že stavby rodinných domů by nebylo možno na pozemcích parc. č. 1042/3 a 3249/126 v k.ú. Martinov ve Slezsku vůbec realizovat z důvodu rozporu s právními předpisy.

V prvé řadě je nutno uvést, že jednotlivé stavby rodinných domů splňují parametry jednoduché stavby dle ust. § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Projektové dokumentace pro jednotlivé rodinné domy řeší napojení staveb na vodovodní řád domovní části vodovodní přípojky, napojení staveb na splaškovou a dešťovou kanalizaci (domovní částí přípojky splaškové kanalizace a domovní částí přípojky dešťové kanalizace) a napojení staveb na distribuční síť společnosti ČEZ Distribuce a.s. domovní částí přípojky elektro. Stavby rodinných domů jsou napojeny na nově budovanou veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Za závažné ohrožení veřejného zájmu by bylo možno považovat umístění stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací. K tomu je nutno uvést, že umístění staveb rodinných domů bylo posouzeno Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního řádu, jako příslušným úřadem územního plánování, v závazných stanoviscích vydaných k jednotlivým stavbám rodinných domů. Z jednotlivých závazných stanovisek uvedených na str. 9 a 10 tohoto rozhodnutí vyplývá, že **záměr výstavby jednotlivých rodinných domů je přípustný** a že při jejich posuzování úřad územního plánování vycházel z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a z Územního plánu Ostravy, ve znění č.2a s účinností od 18. 10. 2019. Vydaná závazná stanoviska úřadu územního plánování k podnětu Úřadu městského obvodu Martinov přezkoumal Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, s tím, že výsledkem přezkumu jsou rozhodnutí (viz str. 10 tohoto rozhodnutí), kterým byla souhlasná závazná stanoviska úřadu územního plánování změněna pouze v odůvodnění, tzn. nadále zůstávají souhlasná. Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, dospěl k závěru, že závazná stanoviska nejsou dostatečně odůvodněna v části posouzení splnění podmínky prostorové regulace dle územního plánu, a odůvodnění závazného stanoviska nahradil vlastním odůvodněním, které obsahuje výpočet indexu zastavění. **Rozpor navrhovaných staveb rodinných domů s Územním plánem Ostravy se neprokázal.**

Společnost LED INVEST a.s., jako stavebník, doložila ke společnému oznámení záměru koordinovaná stanoviska Magistrátu města Ostravy k jednotlivým stavbám rodinných domů, která obsahují závazná stanoviska a vyjádření zahrnující požadavky a podmínky na ochranu veřejných zájmů, které tento úřad hájí. Pro jednotlivé stavby rodinných domů byla vydána kladná závazná stanoviska z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska ochrany veřejného zdraví byl záměr výstavby 10 rodinných domů posouzen Krajskou hygienickou stanicí Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, která k jednotlivým stavbám rodinných domů vydala souhlasná závazná stanoviska. Přezkumný orgán má za to, že ani rozpor záměru výstavby 10 rodinných domů se zájmy chráněnými zákony na úseku ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví se neprokázal.

Z hlediska účelu a druhu stavby – jedná se o stavby pro rodinné bydlení, u nichž nelze důvodně předpokládat, že by mohly ohrožovat život osob či bezpečnost, ať už vlastníků uživatelů či vlastníků sousedních nemovitostí, nebo by mohly ohrozit sousední pozemky či stavby. Jedná se o stavby, jejichž velikost a umístění na stavebním pozemku je obdobné jako u rodinných domů stávajících, realizovaných na sousedních pozemcích na u. Dubová, přičemž odstupy od hranic sousedních pozemků a staveb, jsou v souladu s ust. § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Pro stavby jednotlivých rodinných domů byly zpracovány projektové dokumentace ověřené autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby [REDAKCE]. Projektové dokumentace jsou členěny na předepsané části A – E s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí je přizpůsoben druhu a významu stavby a podmínkám v území. Podle ust. § 159 odst. 2 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace a je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru.

**Přezkumný orgán dospěl k závěru, že nenalezl ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu, na základě čehož by mohl ustoupit od ochrany práv nabytých v dobré víře.**

Přezkumný orgán se rovněž zabýval tím, jaká újma může stavebníkovi vzniknout zrušením společného souhlasu a dospěl k závěru, že zrušením společného souhlasu může z důvodu zastavení stavby dojít k jejímu znehodnocení, přičemž stavebník přezkumnému orgánu doložil podklady o rozestavenosti stavby k datu 25. 3. 2021 v hodnotě [REDAKCE]. Z důvodu pozastavení stavby je výše smluvní pokuty dle smlouvy uzavřené se zhotovitelem stavby datu 25. 3. 2021 účtována ve výši [REDAKCE] a každý den výše pokuty narůstá. V případě zrušení společného souhlasu by mohlo dojít k vypovězení smluv o budoucích kupních smlouvách na prodej a výstavbu rodinných domů, které uzavřela společnost LED INVEST, a.s. s klienty (k datu 26. 3. 2021 se jednalo o 5 smluv v hodnotě [REDAKCE]), s následnými sankcemi. Dle přezkumného orgánu má zrušení společného souhlasu výrazný dopad do finanční sféry stavebníka.

Stavební zákon i v rámci zjednodušujících postupů důsledně sleduje a zabezpečuje ochranu práv a oprávněných vlastníků sousedních staveb a pozemků proti potencionálnímu zásahu do těchto práv. Z tohoto důvodu je stavebník povinen i k žádosti o společný souhlas dokládat souhlasy osob, **jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno** - viz § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona v návaznosti na § 96a odst. 4 téhož zákona, tzn. v podstatě osob, které by jinak byly účastníky územního řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Za veřejný zájem lze tedy považovat i ochranu vlastnických práv k pozemkům a stavbám, byť se tato ochrana realizuje omezeně oproti ochraně soudní. Je nutno také vzít v úvahu, že pokud by z důvodu absence souhlasu došlo k překlopení do společného řízení, měl by souseď jako účastník řízení sice právo uplatnit na ochranu svého vlastnického práva námitky, se kterými by se stavební úřad musel vypořádat, ale jeho souhlasem vydání společného rozhodnutí podmíněno není. Nedoložení souhlasu osoby dle ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona není právem veta a neznamená to, že stavbu nelze v území umístit a povolit.

Újma, která vznikla veřejnému zájmu, je dle přezkumného orgánu v rovině procesní, neboť nedoložení souhlasu osob dle ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, spadá do oblasti vadného postupu správního orgánu, který nezjistil, že nemá dostatečné podklady pro vydání společného souhlasu. Ačkoliv nedoložení souhlasu osob dle ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona se těchto osob dotýká v rovině soukromoprávní, neboť nemohli uplatnit právo souhlasu (či nesouhlasu) s předmětným záměrem výstavby

10 rodinných domů, nejsou tyto osoby účastníky přezkumného řízení (viz níže), a tudíž přezkumný orgán nemůže vyhodnotit újmu, která by jim vznikla při nezrušení společného souhlasu.

Vzhledem k tomu, že újma, která by vznikla stavebníkovi zrušením společného souhlasu, je ve zjevném nepoměru (je prokazatelně větší) než újma, která byla způsobena veřejnému zájmu nedodržením požadavků na zachování legality, tzn. zákonnosti postupu správních orgánů, rozhodl přezkumný orgán tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Okruh účastníků přezkumného řízení upravuje ust. § 95 odst. 4 správního řádu tak, že účastníky přezkumného řízení jsou účastníci původního řízení, v němž bylo vydáno přezkoumávané rozhodnutí, jichž se přezkumné řízení týká, nebo jejich právní nástupci. Vzhledem k tomu, že společný souhlas není vydáván ve správním řízení, neexistuje okruh účastníků původního řízení. Za účastníka přezkumného řízení vedeného podle ust. § 156 odst. 2 správního řádu však lze považovat ty dotčené osoby, pro které byl daný úkon správním orgánem proveden, resp. které o takový úkon požádaly (viz závěr č. 60 ze zasedání poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu ze dne 8. 10. 2007). Touto osobou je v daném případě stavebník, LED INVEST, a.s..

### **Poučení účastníků**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s ust. § 81 odst. 1 a § 86 odst. 1 správního řádu podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí u Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu. Odvolacím správním orgánem je Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Podle § 82 odst. 1 správního řádu je nepřipustné odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí. Podle § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti, uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu, a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy, nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník (odvolatel) potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na jeho náklady.

*„otisk razítka“*

Ing. Kateřina Saganová v.r.  
vedoucí oddělení stavebně správního

Za správnost vyhotovení:

Ing. Pavlína Sniegoňová - referent státní správy-pracovník pro vyvlastňování,  
odvolací řízení a přezkumy

### **Rozdělovník:**

Účastník řízení:

LED INVEST, a.s., se sídlem Tyršova č.p. 1835/13, Nové Město, 120 00 Praha 2

### **Na vědomí obdrží:**

SMO ÚMOB Martinov, Martinovská 3154/23, 723 00 Ostrava-Martinov