

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

ČJ: KUOK 129495/2022

Olomouc 6. ledna 2023

SpZn. KÚOK/118751/2022/OSR/7760

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Jana Vychodilová

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Irena Hendrychová

Počet listů: 5

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen Odbor SR KÚOK), jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, dále podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal na podkladě odvolání MUDr. Vladimíra Chytila, 751 05 Kokory 399, podaného dne 16. 9. 2022 (doplněného dne 3. 10. 2022) rozhodnutí Magistrátu města Přerova, Odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen Stavební úřad), vyhotovené dne 21. 7. 2022, pod sp.zn. 2021/175749/STAV/SU/SiK, č.j. MMPPr/154441/202022/SiK.

Stavební úřad tímto rozhodnutím, podle ust. § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a ust. § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, schválil žadatelce – Editě Maškové, bytem Želatovská 2766/39, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2, zastoupené spol. kocourek architekti s.r.o., IČ 09264728, Puškinova 455/6, Dědice, 682 01 Vyškov I, stavební záměr s názvem „**Rodinný dům KOK**“ na pozemcích parc.č. 300/1 a 926/1 v katastrálním území Kokory.

Odbor SR KÚOK na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu č. j. MMPPr/154441/202022/SiK, sp. zn. S2021/175749/STAV/SU/SiK, vyhotovené dne 21. 7. 2022, se dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu,

r u š í

a věc se **vrací** Stavebnímu úřadu k novému projednání.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

Edita Mašková, nar. 25. 04. 1992, Želatovská 2766/39, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2

Obec Kokory, 751 05 Kokory 57
ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
Hypoteční banka a.s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha

O d ů v o d n ě n í

Podáním ze dne 30. 8. 2021 požádala Edita Mašková, bytem Želatovská 2766/39, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2, zastoupená spol. kocourek architekti s.r.o., IČ 09264728, Puškinova 455/6, Dědice, 682 01 Vyškov I (dále jen žadatel), Stavební úřad o vydání společného povolení na stavbu s názvem „*Rodinný dům KOK*“ na pozemcích parc.č. 300/1 a 926/1 v katastrálním území Kokory.

Jelikož žádost nebyla úplná, Stavební úřad opatřením ze dne 27. 9. 2021 vyzval žadatele k doplnění žádosti a současně řízení do 30. 10. 2021 přerušil. Zároveň žadatele upozornil, že v případě neodstranění nedostatků žádosti bude správní řízení zastaveno. Žádost byla doplněna dne 6. 10. 2021.

Stavební úřad následně opatřením ze dne 25. 10. 2021 oznámil zahájení společného řízení, a protože mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil od ústního jednání a stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu 15 dnů pro podání připomínek a námitek.

Námítky do řízení podala dne 11. 11. 2021 PhDr. Kateřina Chytilová, Ph.D. a dne 13. 11. 2021 Bc. Milan Mazur.

Následně Stavební úřad opatřením ze dne 9. 12. 2021 oznámil pokračování společného řízení a tentokrát k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 11. 1. 2022.

Na základě uplatněných námitek a výsledku ústního jednání, na kterém byly zjištěny nejasnosti v projektové dokumentaci, Stavební úřad dne 18. 1. 2022 vyzval žadatele, v souladu s ust. § 94l odst. 6 stavebního zákona a ust. § 45 odst. 2 správního řádu, k doplnění žádosti, a to o a) projektovou dokumentaci, která jednoznačně doloží úroveň $\pm 0,0$ k nadmořské výšce (dokumentace uvádí odlišné hodnoty) a b) vyjádření obce Kokory, jaké kategorie je komunikace, na kterou je záměr dopravně napojen. Současně Stavební úřad v souladu s ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu předmětné společné řízení do 28. 2. 2022 přerušil.

Dále Stavební úřad opatřením ze dne 18. 1. 2022 vyzval podle ust. § 52 správního řádu účastníky řízení PhDr. Kateřinu a MUDr. Vladimíra Chytilovy o předložení dokladu (listiny) o výškové úrovni jejich rodinného domu vzhledem k nadmořské výšce. Požadovaný doklad Stavební úřad obdržel dne 16. 2. 2022.

Žádost pak byla doplněna dne 28. 2. 2022 a dále též dne 13. 4. 2022.

Poté Stavební úřad opatřením ze dne 19. 4. 2022 oznámil (další) pokračování společného řízení a upustil od ústního jednání. Současně stanovil účastníkům řízení a dotčeným orgánům lhůtu 15 dnů pro podání připomínek a námitek. Zároveň Stavební úřad sdělil účastníkům řízení, že dne 30. 5. 2022 (tj. po uplynutí lhůty pro provedení úkonu stanoveného v tomto oznámení) bude disponovat všemi potřebnými podklady pro vydání rozhodnutí, a že mají podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu možnost se před vydáním rozhodnutí k těmto podkladům ve lhůtě 3 pracovních dnů po uvedeném datu vyjádřit.

Dne 3. 5. 2022 obdržel Stavební úřad společné námítky účastníků řízení PhDr. Kateřiny a MUDr. Vladimíra Chytilových.

Poté Stavební úřad vydal dne 21. 7. 2022 pod sp.zn. 2021/175749/STAV/SU/SiK, č.j. MMP/174640/2019/SiK rozhodnutí, kterým stavební záměr schválil.

Proti tomuto rozhodnutí podal dne 16. 9. 2022 a doplnil dne 3. 10. 2022 MUDr. Vladimír Chytil (dále jen „odvolatel“) odvolání s následující odvolací argumentací (volně zkráceno). Odvolatel nebrojí proti domu jako takovému, ale proti jeho charakteru, tj. jeho konkrétnímu umístění a orientaci rodinného domu. V této souvislosti odvolatel zmiňuje absenci jakékoliv vstřícnosti ze strany stavebníka, neboť dle jeho názoru by se právě noví stavebníci měli přizpůsobit stávajícím (zejména charakterem nových staveb), a ne naopak. Dále si je odvolatel vědom, že umístění sjezdů k rodinným domům naproti sobě je v lokalitách určených k zástavbě zcela standartní, nicméně mělo by se vždy přihlížet ke konkrétní situaci, řešení terénu či příp. ohrožení (blokaci sousedů). Z tohoto důvodu odvolatel navrhuje (vzhledem k historii brány a konfiguraci terénu), aby stavebník svůj vjezd posunul alespoň o 2 metry nad jeho vjezd (tzn. aby nebyl přímo naproti jeho vjezdu). Za nejvíce problematické však odvolatel považuje výšku záměru, se kterou souvisí přímý výhled na významnou část jeho pozemku, a tím omezení jeho soukromí (které je již dnes omezeno stávajícími okolními stavbami). Odvolatel se tak domnívá, že výška rodinného domu (navíc s terasou), byla navržena cíleně, za účelem umožnění volného výhledu na obec. Pokud by byl rodinný dům navržen bez těchto „zásadních tribunových parametrů“, ale klasicky v rámci terénu, nebyl by ze strany odvolatele namítán nesouhlas. Odvolatel zároveň zmiňuje prakticky identický nesouhlas ze strany dalšího účastníka řízení – Ing. Mazurové, která požadovala ze strany svého pozemku realizaci neprůhledného zábradlí výšky alespoň 1,2 m a taktéž vyslovila negativní postoj k výšce stavby a s tím spojenému „tribunovému nadhledu“. Pokud by totiž dle názoru odvolatele žadatel „normálně posadil dům do terénu“, neměl by výhled nikam, takže mu nezbyvá než zopakovat účelovost navržené výšky stavby, která omezuje jeho soukromí. V této souvislosti odvolatel nesouhlasí s tvrzením Stavebního úřadu, že pokud se někdo cítí obtěžován pohledem, je na něm, aby provedl taková opatření, která ho budou chránit před pohledy ze strany sousedů. Toto tvrzení v něm naopak evokuje přesvědčení, že noví stavebníci mohou své stavby navrhnout jakkoliv, ač současně v souladu s právními předpisy a parametry stanovenými stavebním úřadem pro danou lokalitu, aniž by byly zohledněny existující stavby, jejichž vlastníci jsou následně nuceni do vlastní investice, za cenu uchování svého soukromí před novým stavebníkem, který nemusí činit nic. V této souvislosti navrhuje odvolatel další smírné řešení, a to provedení stavebních úprav oplocení a vjezdu, za účelem zabránění přímému pohledu na jeho pozemek, do povolených aspoň 5 m nad úroveň. Vzniklý „tribunový efekt“ považuje za netolerantní vůči jeho soukromí. Jako další možnost smírného řešení pak odvolatel uvádí snížení navrženého rodinného domu alespoň o 1 – 2 metry. Za ideální odvolatel považuje např. i otočení hlavní terasy navrženého rodinného domu o 180° opačným směrem. Odvolatel samozřejmě chápe cenové a architektonické možnosti stavebníka, snaží se však zamezit nepříjemnému „tribunovému efektu“ vůči svému pozemku. Nebrání se však ani případnému vystavění zastínění ze strany stavebníka (brány či zdi v rozsahu od terasy do prvního obytného okna na rodinném domě).

Stavební úřad následně opatřením ze dne 10. 10. 2022 v souladu s ust. § 86 odst. 2 správního řádu seznámil ostatní účastníky řízení s podaným odvoláním a současně jim dal možnost, aby se ve stanovené lhůtě k jeho obsahu vyjádřili. Této možnosti nevyužil žádný z účastníků řízení.

Poté bylo Stavebním úřadem odvolání odesláno spolu s příslušným správním spisem a dne 9. 11. 2022 doručeno odvolacímu správnímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda byly splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat. Odvolání proti rozhodnutí může podat účastník řízení ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Odbor SR KÚOK se zabýval otázkou, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu, a zda bylo podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu a shledal následující.

Nejprve odvolací orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou v souladu s ust. § 81 odst. 1 správního řádu, tedy zda bylo podáno účastníkem řízení. Okruh účastníků společného územního řízení a stavebního řízení se stanovuje dle ust. § 94k stavebního zákona. Podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona je účastníkem společného územního řízení a stavebního řízení osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno. Odvolateli, jakožto spoluvlastníku sousedního pozemku a stavby na něm, přísluší, dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, postavení účastníka řízení a podané odvolání je tudíž odvoláním přípustným.

Následně odvolací orgán zkoumal, zda bylo podané odvolání včasné, tedy v souladu s ust. § 83 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolateli, jako účastníku společného řízení dle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, doručeno dne 2. 9. 2022. Následující den mu počala běžet 15denní lhůta na odvolání, jejíž poslední den připadl na sobotu dne 17. 9. 2022. Dle ust. § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den. Lze tedy konstatovat, že poslední den pro odvolání připadl na pondělí 19. 9. 2022. Odvolání bylo podáno dne 16. 9. 2022, tedy ve lhůtě pro podání řádného odvolání a lze tudíž konstatovat, že odvolání bylo včasné a zákonná lhůta zůstala zachována.

V odvolacím řízení se přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí se, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu, přezkoumává výhradně v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání, nebo též napadené rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, jež

mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

K podanému odvolání Odbor SR KÚOK přezkoumal napadené rozhodnutí dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu a ze správního spisu orgánu I. stupně zjistil následně uváděné skutečnosti, které považuje pro posouzení věci za rozhodné.

Přezkoumáním napadeného rozhodnutí a související spisové dokumentace pak Odbor SR KÚOK dospěl k názoru, že se Stavební úřad při vedení předmětného řízení a vydání rozhodnutí, kterým ve společném řízení schválil stavební záměr „Rodinný dům KOK“ na pozemcích parc.č. 300/1 a 926/1 v katastrálním území Kokory, dopustil pochybení, pro které byl Odbor SR KÚOK nucen napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit prvoinstančnímu stavebnímu úřadu k novému projednání.

Toto zásadní pochybení vydaného rozhodnutí, jímž byl schválen daný záměr novostavby rodinného domu, které vedlo ke zrušení napadeného rozhodnutí, bylo shledáno ve skutečnosti, že Stavební úřad neumožnil všem účastníkům řízení uplatňovat jejich práva a zájmy, jak to ukládá ust. § 4 odst. 4 správního řádu. Obecně musí být ve správním řízení garantována všem osobám, o jejichž právních poměrech se jedná nebo jež by mohly být rozhodnutím dotčeny, určitá úroveň procesních práv. Tento požadavek se odráží v konstrukci účastníků řízení jak ve správním řádu, tak v procesních částech stavebního zákona. Postavení osoby jako účastníka řízení totiž subjektu dává vedle některých povinností i významná práva s řízením spjatá, díky nimž mohou výsledek řízení nikoli nevýznamným způsobem ovlivnit. Sem patří zejména právo navrhopvat důkazy, předkládat stanoviska, seznamovat se prostřednictvím nahlížení do spisu s jeho obsahem, jakožto podkladem pro konečné rozhodnutí, právo dozvědět se o úkonech v řízení učiněných či plánovaných a v neposlední řadě také právo podat proti správnímu rozhodnutí opravný prostředek.

V souladu s ust. § 36 odst. 1 správního řádu jsou účastníci oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí a podle odst. 2 tohoto ustanovení mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko a pokud o to požádají, poskytne jim správní orgán informace o řízení. Podle tohoto ustanovení mají účastníci řízení obecně právo navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy v průběhu celého řízení a mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Jde o jedno ze základních procesních práv správního řízení vyplývající obecně již z Listiny základních práv a svobod (dále jen Listiny). Podle čl. 38 odst. 2 Listiny platí, že každý má právo, aby se (mimo jiné) mohl vyjádřit ke všem prováděným důkazům.

Předmětem napadeného rozhodnutí je stavba rodinného domu na pozemcích parc.č. 300/1 a 926/1 v katastrálním území Kokory. Podle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona je účastníkem řízení /kromě stavebníka a obce, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn (ust. § 94 k písm. a) a b))/ také vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku. Přičemž v souladu s ust. § 94m odst. 2 stavebního zákona je tato osoba účastníkem řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu. Jak Odbor SR KÚOK zjistil nahlédnutím do katastru nemovitostí prostřednictvím Dálkového přístupu do katastru nemovitostí, Hypoteční banka, a. s., sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha, má k pozemku parc.č. 300/1 v katastrálním území Kokory zástavní právo, je tedy osobou mající věcné právo pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn. Z tohoto důvodu měla být Hypoteční banka, a. s., zahrnuta do okruhu účastníků společného řízení, což se však nestalo. Okruh účastníků je totiž správní orgán povinen zkoumat po celou

dobu správního řízení, a proto si před vydáním rozhodnutí měl ověřit, zda okruh účastníků předmětného správního řízení zůstal nezměněn (právní účinky tohoto zápisu totiž nastaly ke dni 4. 7. 2022, tedy těsně před vydáním napadeného rozhodnutí).

Stavební úřad tak tomuto účastníku řízení neumožnil uplatňovat jeho práva a zájmy v souladu s výše citovanými ustanoveními (§ 4 odst. 4 a § 36 odst. 1 a 2) správního řádu. V posuzované věci nebylo přiznáno postavení účastníka řízení všem osobám majícím postavení účastníka řízení a Stavební úřad tak nedal všem účastníkům řízení stejnou možnost navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy, právo vyjádřit v řízení své stanovisko a tak uplatňovat jejich práva a zájmy.

Stavební úřad je povinen sledovat ochranu práv a právem chráněných zájmů všech účastníků řízení (ust. § 4 odst. 4 správního řádu) a musí postupovat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, a to zejména se zásadou rovnosti postavení účastníků řízení, uplatněnou v ust. § 7 správního řádu, kdy dotčené osoby mají při uplatňování svých procesních práv rovné postavení. K interpretaci principu rovnosti v právech se několikrát vyslovil i Ústavní soud, který k této otázce uvedl, že rovnost je kategorie relativní, jež vyžaduje odstranění neodůvodněných rozdílů. Zásadě rovnosti v právech dle článku 1 Listiny je proto třeba rozumět tak, že právní rozlišování v přístupu k určitým právům nesmí být projevem libovůle, neplyne z ní však závěr, že by každému muselo být přiznáno jakékoli právo. K porušení principu rovnosti může dojít, pokud by se s různými subjekty, které se nacházejí ve srovnatelné situaci, zacházelo rozdílným způsobem, aniž by existovaly objektivní a rozumné důvody pro uplatněný rozdílný přístup. Správní orgán má postupovat podle ust. § 7 odst. 1 správního řádu vůči všem osobám nestranně. Zásada objektivního a nediskriminačního přístupu správního orgánu souvisí především s ust. § 2 odst. 4 správního řádu („aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem případu“- jde tu vlastně o princip materiální rovnosti), resp. se zásadou legality podle ust. § 2 odst. 1 správního řádu zavazující správní orgány k dodržování právních předpisů, tedy i těch ustanovení, která obsahují princip rovnosti v právech. V posuzovaném případě je pak tento princip rovnosti porušen skutečností, že Stavební úřad svým postupem nedal všem účastníkům řízení stejnou možnost navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy, právo vyjádřit v řízení své stanovisko a tak uplatňovat jejich práva a zájmy, když nepřiznal postavení účastníka řízení všem osobám majícím postavení účastníka tohoto řízení, čímž byla výrazně krácena práva účastníka řízení, a to osobě mající věcné právo k pozemku parc.č. 300/1 v kat. území Kokory - Hypoteční bance, a. s. Z výše uvedeného vyplývá, že Stavební úřad stanovený postup nedodržel a vydal rozhodnutí v rozporu s ust. § 36 odst. 2 správního řádu. Tímto postupem bylo porušeno i ust. § 2 odst. 1 a ust. § 4 odst. 4 správního řádu, neboť Stavební úřad vydal rozhodnutí, které není v souladu s právními předpisy, a které porušuje zásadu poučovací a informační povinnosti správního orgánu s dopadem na krácení procesních práv účastníků řízení.

Žádné další procesní ani věcné vady nebyly v průběhu společného řízení zjištěny. Pouze výše uvedené procesní pochybení bylo důvodem pro zrušení odvoláním napadeného rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání Stavebnímu úřadu.

Nelze však nezmínit neúměrnou délku řízení a tím nedodržení lhůty k rozhodnutí, která dle správního řádu činí 60 dnů od zahájení řízení. Jedná se však o lhůtu pořádkovou, jejíž uplynutí není spojováno s žádnými právními následky a její překročení nemůže být důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí. Přestože délka správního řízení ve výsledku překročila lhůty pro vydání rozhodnutí stanovené správním řádem, a ačkoli v

tomto směru správní orgán pochybil, nejde o vadu, která by měla vliv na zákonnost jeho rozhodnutí.

K námitkám uvedeným v odvolání Odbor SR KÚOK sděluje následující:

Z předloženého správního spisu je zřejmé, že obsah odvolání je prakticky totožný s námitkami (dle názoru Odboru SR KÚOK však formulovanými obecně, bez uvedení konkrétních skutečností a důvodů o dotčení jejich práv). S těmito se Stavební úřad následně v napadeném rozhodnutí vyčerpávajícím způsobem vypořádal a Odbor SR KÚOK se s jeho názorem ztotožňuje, přičemž doplňuje následující.

Úvodem Odbor SR KÚOK poznamenává, že není povinností žadatele/stavebníka projednávat svůj stavební záměr s vlastníky sousedních pozemků. Tito jsou z titulu vlastnictví sousedního pozemku účastníky společného řízení, kde mohou svá práva účinně hájit.

Jak sám pak Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí správně uvedl, posuzuje a rozhoduje o podaném návrhu. Jakákoliv manipulace se žádostí je dle ust. § 45 odst. 4 správního řádu pouze v kompetenci žadatele, který může její předmět zúžit nebo vzít žádost zpět. Stavební úřad není příslušný zasahovat do podané žádosti, protože by postupoval v rozporu s dispoziční zásadou řízení. Pokud je podaný návrh v souladu s požadavky stavebního zákona, Stavební úřad nemá důvod stavbu nepovolit. Nemůže tedy žadateli nařídit, aby stavbu na základě námitek účastníků řízení řešil jiným způsobem – viz odvolatelem požadované a) posunutí vjezdu alespoň o 2 metry nad jeho vjezd (tzn. tak, aby nebyl naproti jeho vjezdu) či b) snížení navrženého rodinného domu alespoň o 1 – 2 metry a otočení hlavní terasy navrženého rodinného domu o 180° opačným směrem (za účelem znemožnění nepřiměřeného obtěžování pohledem ze strany stavebníka).

Proto i Odbor SR KÚOK považuje oba požadavky odvolatele za zcela irelevantní.

Odůvodnění odmítnutí prvního požadavku odvolatele provedené Stavebním úřadem tak lze doplnit pouze o poznámku, že komunikace, na kterou bude řešený rodinný dům dopravně napojen (zde navíc za využití vjezdu stávajícího, který bude pouze upraven), je dle vyjádření Obce Kokory pouhou účelovou komunikací, tedy komunikací nijak frekventovanou, na které nelze očekávat žádný hustý provoz. V daném případě skutečně nezbyvá (i Odboru SR KÚOK) než odkázat na obecné povinnosti účastníků provozu na pozemních komunikacích uvedené v ust. § 4 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, které samozřejmě platí i pro dobu samotné realizace stavby (kterou je nakonec vlastník sousedního pozemku povinen strpět).

Také odůvodnění odmítnutí druhého požadavku odvolatele provedené Stavebním úřadem lze doplnit jen o následující. Obecně lze pohled na pozemek souseda považovat za obvyklou záležitost, která při dodržování základních pravidel slušnosti působí pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů a nepředstavuje imisi (i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující). Nakonec sám odvolatel si je vědom možnosti zastavění předmětného pozemku rodinným domem. Z tohoto pak Odboru SR KÚOK logicky plyne, že jeho cíl/záměr, kterým je zamezení přímého pohledu z tohoto rodinného domu na „významnou část“ jeho pozemku, je prakticky nesplnitelný. A to nejen proto, že skoro každá nová stavba způsobuje okolí určité zatížení (tj. má potenciál zasáhnout do práv a povinností osob), přičemž po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je toto samozřejmě přiměřené poměrům. Pokud totiž dojde k dodržení zákonem stanovených

požadavků, nelze spravedlivě bránit v další výstavbě, neboť žádné území nelze považovat za neměnné. Ale také proto, že pokud by měl být požadavek odvolatele bezesbýtku respektován, nesměla by být v obvodových stěnách rodinného domu ve směru k jeho domu navržena žádná okna s výhledem, potažmo terasa, což lze považovat za absurdní. Rovněž s ohledem ke stávajícím terénním podmínkám lokality, kdy předmětná ulice je svažité nejen v podélném směru, ale i pozemky kolmo k ulici se nacházejí ve svahu, což znamená, že budovy nacházející se pod stavebním záměrem jsou pohledově níž než stavební záměr (v daném případě činí výškový rozdíl úrovní 1.NP jednotlivých rodinných domů pouhých/zanedbatelných 0,34 m), bude dle názoru Odboru SR KÚOK k určitému výhledu na pozemek odvolatele docházet vždy. V této souvislosti je pak také třeba připomenout, že vzdálenost mezi rodinnými domy je více než 25,0 m. Tato vzdálenost dalece přesahuje předepsanou minimální odstupovou vzdálenost mezi dvěma rodinnými domy činící 7,0 m, a to dle ust. § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších úprav, jehož účelem je právě zachování pohody bydlení. Proto při uvedené vzdálenosti mezi oběma nemovitostmi nelze argumentovat narušením pohody bydlení, neboť smyslem přesného stanovení minimálních odstupových vzdáleností staveb byla právě ochrana soukromí. Za těchto okolností lze v obecné rovině konstatovat, že stavba domu, která je v souladu se závaznými právními předpisy, nebude zasahovat do práva odvolatele na zachování pohody bydlení, kam spadá i otázka imise pohledem. Odbor SR KÚOK sice chápe odvolatelovu nelibost s umístěním stavby (a zejména pak s polohou terasy na povolovaném objektu) vyplývající z budoucího zhoršení kvality prostředí, je ale přesvědčen, že nepůjde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v dané lokalitě, ve které je navíc podobné řešení běžné – viz např. řešení průčelí rodinných domů čp. 386, 385 a 392, ve kterých se také nachází balkony a lodžie.

Po provedeném přezkoumání správního spisu dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že výše citované rozhodnutí Stavebního úřadu ze dne 21. 7. 2022 pod sp.zn. 2021/175749/STAV/SU/SiK, č.j. MMPPr/154441/202022/SiK, bylo vydáno v rozporu se správním řádem, stavebním zákonem a předpisy souvisejícími, a proto muselo být toto rozhodnutí zrušeno a věc vrácena Stavebnímu úřadu k novému projednání.

Poučení účastníků

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

Obdrží:

1. kocourek architekti s.r.o. Vyškov (*zastupující Editu Maškovou*)
2. Obec Kokory, IDDS: mambdkt
3. ČEZ Distribuce a.s., IDDS: v95uqfy
4. Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5
5. Bc. Milan Mazur, IDDS: rgxgfzs
6. Ing. Hana Mazurová, IDDS: cwgkxf6
7. Bedřich Brada, 751 05 Kokory 392

8. Martina Herzingerová, 751 05 Kokory 63
9. Bc. Martin Roth, 751 05 Kokory 454
10. Bc. Dagmar Veselská, 751 05 Kokory 454
11. PhDr. Kateřina Chytilová, 751 05 Kokory 399
12. MUDr. Vladimír Chytil, 751 05 Kokory 399
13. GasNet Služby s.r.o., IDDS: jnnyjns6
14. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
15. Vodovody a kanalizace Přerov a.s., IDDS: jfyvg6t
16. Vendula Svobodová, Andělská Hora 163, 793 31 Světlá Hora *(doručováno veřejnou vyhláškou, neboť se jí prokazatelně nedaří doručovat)*

Otisk úředního razítka.

Ing. Irena Hendrychová
vedoucí oddělení územního plánování
Odboru SR KÚOK

Dále obdrží:

17. Krajský úřad Olomouckého kraje - úřední deska *(se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí)*
18. Obecní úřad Kokory, 751 01 Kokory 57 - úřední deska *(se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce na dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí)*
19. Magistrát města Přerova *(1x Odbor stavebního úřadu a životního prostředí – jednotlivá oddělení, 1x Odbor koncepce a strategického rozvoje)*, IDDS: eetwb5sh
20. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, pracoviště Přerov, IDDS: ufiaa6d
21. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, pracoviště Přerov. IDDS: 7zyai4b
22. ad/a – 326.1– V/5

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje a pro informaci na úřední desce Obecního úřadu Kokory.

Rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů ode dne vyvěšení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....

.....