

Mgr. Aleš Vacek advokát, Martinská 608/8, 301 00 Plzeň

obec Záchlumí
Záchlumí 79
349 01 Záchlumí

Emailem s podpisem

Naše sp.zn.: A/17/23 /*uved'te v odpovědi*/
Vyřizuje: Mgr. Aleš Vacek
Datum: 14.06.2023

Právní rozbor věci:

- **možnosti postupu při uvedení staveb oplocení pozemků u rodinných domů Záchlumí do souladu s veřejnoprávními povoleními**

Vážená paní starostko, vážení zastupitelé,

v návaznosti na předchozí komunikaci ve věci a na osobní jednání konané dne 17.05.2023 si dovoluji předestřít právní závěry ohledně možností, které obec Záchlumí má ve snaze o dodržení záměru jednotného oplocení pozemků u staveb rodinných domů v obci Záchlumí. Stavby rodinných domů realizovala a realizuje společnost STOREAL STAVBY s.r.o.

Stručný popis skutkového stavu:

- Dne 21.07.2010 nabylo právní moci územní rozhodnutí vydané Městským úřadem Stříbro, Odborem výstavby a územního plánování č.j. 791/OVUP/10/230/JI, ve kterém bylo pod bodem 3. stanoveno:

Oplocení z podezdívky vč. pilířů z KB bloků, výšky max 1,5 m nad terénem, výplň dřevo přírodní, max. výška lehkého průhledného oplocení mezi pozemky 1,5 m;

- Městským úřadem Stříbro byla dne 30.09.2011 schválena změna územního rozhodnutí č.j. 1104/OVUP/11/372/JI, kterým došlo ke změně rozsahu stavby – bylo schváleno 19 dvojdomů, místo 19 solitérních RD, a dále došlo ke změně bodu 1 a 2 původního územního rozhodnutí. V ostatním zůstalo předchozí územní rozhodnutí v platnosti;
- Dne 25.11.2010 byla uzavřena kupní smlouva mezi obcí Záchlumí a spol. STOREAL STAVBY s.r.o., na základě které bylo převedeno vlastnické právo k pozemkům p.č. 75/24, parc.č. 74/8, oddělované dle geometrického plánu, vše v k.ú. Záchlumí u Stříbra.

V kupní smlouvě bylo pojednáno o tom, že kupující má stavbu rodinných domků realizovat v souladu se stavebním zákonem. V kupní smlouvě byly dále řešeny

povinnosti kupujícího ve vztahu ke vybudování komunikací a inženýrských sítí v lokalitě;

Kupní smlouva tedy neobsahuje odkaz na tehdy již účinné územní rozhodnutí vydané Městským úřadem Stříbro, Odborem výstavby a územního plánování č.j. 791/OVUP/10/230/JI

Smlouva kupní rovněž neobsahuje postoupení práv stavebníka z citovaného územního rozhodnutí. Z příslušných rozhodnutí stavebního úřadu však vyplývá, že

- dále byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi obcí Záchlumí a STOREAL STAVBY s.r.o., jejímž předmětem byl budoucí převod komunikací, inženýrských sítí, chodníků, veřejného osvětlení a veřejné zeleně do vlastnictví obce za cenu 1.000,- Kč,

součástí této budoucí smlouvy byl závazek STOREAL a.s. realizovat výstavbu rodinných domů, sítí a komunikací v souladu s „Návrhem zástavby území – Záchlumí (I. etapa)“, projektant Ing. arch. V. Hucl a R. Hucl.

- Dále z předložených podkladů vyplynulo, že byly vydány tyto souhlasy s ohlášeným stavebním záměrem:

Souhlas s ohlášením ze dne 03.03.2015 – dvojdům H na pozemku p.č. 75/65 a p.č. 75/64, k.ú, Záchlumí u Stříbra – toto ohlášení obsahuje podmínky oplocení – uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 24.09.2018 – dvojdům H na pozemku p.č. 75/63, p.č. 75/62, p.č. 75/61, p.č. 75/60, p.č. 75/47 a p.č. 75/46, k.ú, Záchlumí u Stříbra – toto ohlášení obsahuje podmínky oplocení – uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 24.06.2019 – dvojdům I na pozemku p.č. 75/58, a p.č. 75/59, k.ú, Záchlumí u Stříbra – toto ohlášení obsahuje podmínky oplocení – uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 30.10.2019 – dvojdům I-1I, sekce HP na pozemku p.č. 75/57 a p.č. 75/56, k.ú, Záchlumí u Stříbra – toto ohlášení obsahuje podmínky oplocení – uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 13.12.2019 – dvojdům 2L I-1I, I-1P a I-1P na pozemku p.č. 75/54, p.č. 75/55, p.č. 75/42, p.č. 75/43, p.č. 75/44 a p.č. 75/45, k.ú, Záchlumí u Stříbra – toto ohlášení obsahuje podmínky oplocení – uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Výše uvedené stavby již byly realizovány a stavbám bylo přiděleno číslo popisné.

Souhlas s ohlášením ze dne 07.07.2022 – rodinným dvojdům Záchlumí 13A a 13B na pozemku p.č. 75/34 a p.č. 75/35, k.ú. Záchlumí u Stříbra – oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 07.07.2022 – rodinným dvojdům Záchlumí 15A a 15B na pozemku p.č. 75/30 a p.č. 75/31, k.ú. Záchlumí u Stříbra – oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 07.07.2022 – rodinným dvojdům Záchlumí 16A a 16 B na pozemku p.č. 75/48 a p.č. 75/49, k.ú. Záchlumí u Stříbra – oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Souhlas s ohlášením ze dne 07.11.2022 – rodinným dvojdům Záchlumí 12A a 12 B na pozemku p.č. 75/36 a p.č. 75/37, k.ú. Záchlumí u Stříbra – oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Tyto stavby dosud nebyly realizovány v terénu.

- dále jsem na webových stránkách STOREAL STAVBY s.r.o. objevil – vybavení domů standard, což je dokument v podstatě shodný pro všechny domy v nabídce developera. Developer inzeruje, že **cena neobsahuje oplocení pozemku**. Developer nenabízí vybudování oplocení ani v rámci klientských změn.

Z výše uvedených listin a ze skutečností uvedených při našem jednání, vyplývá, že developer zcela účelově nebuduje oplocení pozemků – minimálně v této fázi výstavby, a stavbu oplocení ponechává na jeho zákaznících.

Dále ze shora uvedeného vyplývá, že stavební úřad na základě žádosti developera, spol. STOREAL STAVBY s.r.o., stanovil požadavky na oplocení v příslušných souhlasech s ohlášenými stavebními záměry v rozporu s původním územním rozhodnutím z roku 2010. Příslušné souhlasy s ohlášenými stavebními záměry jsou dle mého názoru vydány v rozporu s územním rozhodnutím, nesprávné a nezákonné. Z dostupných podkladů současně nevyplývá, že by obec vyjádřila s některým Souhlasem nesouhlas, případně proti některému Souhlasu brojila formou námitek.

Problematické ovšem je, že příslušné stavby RD mají dle předmětných Souhlasů být zhotoveny včetně oplocení. Souhlasy vydané do roku 2019 stanovují požadavky na oplocení takto:

Oplocení - uliční - ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků.

Souhlasy vydané v roce 2022 stanovují požadavky na oplocení takto:

oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků;

Dle příslušné dokumentace a dle Vámi sdělených informací developer stavbu dokončí, ohlásí její dokončení stavebnímu úřadu a nechá jí přidělit číslo popisné, bez oplocení. Stavby oplocení pak vybudují zákazníci developera bez souhlasu obce a častokrát v rozporu s požadavky na oplocení stanovenými v příslušných Souhlasech s ohlášenými stavebními záměry.

Dle mého názoru existuje 5 typů případů v lokalitě:

1. Případy, kdy oplocení pozemků je vybudováno v souladu s územním rozhodnutí z roku 2010 – toto se týká řádově několika málo domů v lokalitě, navíc jen v části oplocení směřovaném k obslužné komunikaci na pozemku p.č. 75/21 v nové lokalitě. Tato varianta se týká pravděpodobně jen části uličního oplocení pozemku p.č. 75/65 a pozemku p.č. 75/57. Paradoxní je, že toto oplocení je sice v souladu s územním rozhodnutím z roku 2010, ale v rozporu se Souhlasem z roku 2015, resp. 30.10.2019 – oplocení mělo být ocelové s podezdívkou, kombinované s živým plotem. Oplocení směřující ke stávající silnici č. 202 je i v těchto případech vybudováno z betonových bloků.
2. Případy, kdy mělo být vybudováno oplocení pozemků dle příslušných souhlasů vydaných v roce 2015, 2018 a 2019, v zásadě mělo oplocení uliční vypadat takto - *ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem*, a takto bylo skutečně takto vybudováno. Dle panoramatických záběrů se jedná o oplocení vybudované u středových pozemků v lokalitě: p.č. 75/59, p.č. 75/58, p.č. 75/56, p.č. 75/55, p.č. 75/54. Část oplocení mezi zahradami není z panoramatických záběrů dobře viditelná, nebo na záběrech ještě nebyla zhotovena, tudíž nemohu v tento moment posoudit, zda tato oplocení jsou vybudována v souladu se Souhlasem.
3. Případy, kdy mělo být vybudováno oplocení pozemků dle příslušných souhlasů vydaných v roce 2015, 2018 a 2019, v zásadě oplocení uliční - *ocelové pletivo s podezdívkou, kombinováno s živým plotem* a oplocení bylo vybudováno v rozporu s tímto povolením. V zásadě se jedná o oplocení vybudované u pozemků směřujících ke komunikaci č. 202 v lokalitě:
 - pozemek p.č. 75/65 v části směřující k silnici č. 202,
 - pozemek p.č. 75/64 v části směřující k silnici č. 202,
 - pozemek p.č. 75/63 v obou částech uličního oplocení a rovněž v částech mezi zahradami, kde je betonový plot;
 - pozemek p.č. 75/62 v obou částech uličního oplocení;
 - pozemek p.č. 75/43 a p.č. 75/42 – zde je situace nejhorší, neboť oplocení je ve všech částech v rozporu se Souhlasem z 13.12.2019 vybudované z betonových bloků.
4. Pozemek p.č. 75/61, p.č. 75/60, p.č. 75/47, 75/46, p.č. 75/45, p.č. 75/44 – stavba již započala, má přidělené číslo popisné, oplocení však není na webových stránkách www.mapy.cz dosud zaznamenáno, tudíž zřejmě nebyla stavba oplocení zahájena.
5. Případy, kdy byl vydán samostatný souhlas z roku 2022 s ohlášeným stavebním záměrem, dosud ovšem výstavba RD buď nezapočala vůbec, popřípadě není dům dokončen.

Obec Záchlumí se u případů 1 až 3 nemůže dovolávat toho, aby oplocení byla vybudována v souladu s územním rozhodnutím z roku 2010, neboť podmínky pro oplocení stanovené v tomto rozhodnutí z roku 2010 byly překonány příslušnými souhlasy z let 2015, 2018 a 2019 a proti těmto souhlasům vzhledem k uplynulé době nelze s úspěchem brojit. Teoreticky připadala do úvahy možnost podat námitky či odvolání, čehož obec Záchlumí nevyužila. Do 1 roku od právní moci příslušných Souhlasů bylo možné zahájit tzv. přezkumné řízení dle ust. § 94 a následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu – viz níže, ani tato varianta tedy nepřipadá v úvahu.

Dle mého názoru jsou případy zařazené ve skupině 1 a 3. typově případy tzv. neoprávněných staveb, neboť stavby oplocení byly vybudovány v rozporu příslušnými Souhlasy. K tomuto si dovoluji sdělit, že obecně není vyloučeno zkolaudování rodinných domů (přidělení čísla popisného) bez stavby oplocení, neboť absence oplocení nebrání řádnému užívání stavby RD.

Tyto závěry paradoxně platí i pro oplocení vybudovaná v souladu s územním rozhodnutím z roku 2010 (typové případy 1), neboť toto rozhodnutí bylo v části týkající se oplocení překonáno předmětnými Souhlasy.

V každém případě dle mého názoru obec Záchlumí může podat podnět stavebnímu úřadu na zahájení odstranění neoprávněné stavby oplocení jak v uliční části, tak v části mezi zahradami, ve smyslu ust. § 129 a následujícího zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Účastníkem tohoto řízení budou vlastníci pozemků, na nichž se nezákonná stavba oplocení nachází.

Dle mého názoru stavební úřad by měl zahájit řízení o odstranění stavby oplocení z moci úřední, neboť se jedná o stavby umístěné rozporu s příslušnými souhlasy – ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:

*Stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující **anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,***

Současně platí, že stavební úřad by neměl připustit dodatečné povolení ani jedné ze staveb oplocení, neboť tyto stavby byly vybudovány v rozporu s rozhodnutím vydaným v dané lokalitě – ust. § 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona:

Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

*a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území **nebo s předchozími rozhodnutími o území.***

Shodná situace jako v popsaném případě se týká části oplocení v případě popsaném bodem 1 směřujícím ke komunikaci č. 202. Dle panoramatických záběrů na mapy.cz je patrné, že všechny pozemky mají v části směřující ke komunikaci č. 202 vybudované oplocení z betonových bloků, tedy v rozporu s povoleným stavem.

U staveb zařazených pod bodem 4. – zde obec Záchlumí může příslušné vlastníky upozornit na nutnost dodržování požadavků na oplocení stanovené v příslušných Souhlasech, a pokud by stavby oplocení byly vyhotoveny v rozporu s příslušnými souhlasy platí shodný postup jako u případů 1 a 3.

U souhlasů z roku 2022 – typově případy 5., lze uvažovat o zahájení přezkumného řízení dle ust. § 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Jiný procesní institut (například námitky, odvolání či správní žaloba) nepřipadají v úvahu. **Tato varianta připadá v úvahu, pokud by obec Záchlumí vyžadovala, aby oplocení u těchto domů bylo vyhotoveno v souladu s územním rozhodnutím z roku 2010** – ponechávám na úvaze, zda toto vůbec zvažovat, pokud u dalších domů v lokalitě je možné vybudovat ocelové oplocení. V této souvislosti si dovoluji sdělit, že mám poznamenáno, že řešení oplocení – uliční – ocelové pletivo s podezdívkou, ostatní strany ocelové pletivo bez podezdívky na ocelových sloupcích do betonových základků, obci Záchlumí nevádí. S tímto řešením je obec srozuměna - **dovoluji si tedy požádat o potvrzení, že mám tuto informaci zaznamenanou správně.**

Případný návrh na zahájení přezkumného řízení se doručuje nadřízenému správnímu orgánu, tj. Krajskému úřadu Plzeňského kraje, který musí případné přezkumné řízení zahájit do 1 roku od právní moci napadeného rozhodnutí (souhlasu). Podnět k zahájení přezkumného řízení není podáním, kterým se zahajuje řízení. Nadřízený správní orgán totiž musí řízení zahájit z moci úřední, pokud zjistí, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Zásadní je právě uvedená lhůta 1 roku od právní moci rozhodnutí, do které se musí přezkumné řízení zahájit. Pokud by Krajský úřad Plzeňského kraje přezkumné řízení zahájil, mohl by územní souhlasy zrušit. Zrušení rozhodnutí je možné vydat do 15 měsíců od jeho právní moci. **Jelikož některé ze Souhlasů byly vydány 07.07.2022, je případný podnět k zahájení územního řízení nutné podat, co nejdříve to bude možné a ani tak nelze garantovat, že KUPK se bude věcí zabývat, aby mohl posoudit, zda je na místě přezkumné řízení zahájit.**

Doporučení ohledně dalšího postupu:

Obec Záchlumí si musí nejprve vyhodnotit, jaké požadavky na oplocení v lokalitě chce klást, tedy určit, jaké typy oplocení bude akceptovat. Obecně platí, že prostřednictvím podnětu k zahájení odstranění stavby lze dosáhnout souladu oplocení s podmínkami stanovenými v předmětných Souhlasech – ocelové oplocení s podezdívkou v uliční části. Z dosud dostupných podkladů a dle ústně sdělených informací vycházím z toho, že obec Záchlumí by s tímto řešením byla spokojena, pokud by bylo dodrženo u všech RD v lokalitě ocelové oplocení (ve výzvě obce občanům je uvedeno, že by bylo akceptováno i betonové oplocení do 1,5 m výšky a dřevěné oplocení – toto nemá oporu v Souhlasech).

U staveb teprve připravovaných, případně staveb dle územních souhlasů z července 2022 a listopadu 2022 by obec Záchlumí měla vyhodnotit, zda bude u těchto staveb vyžadovat dodržení podmínek dle původního územního rozhodnutí z roku 2010. **Zatím budu vycházet z toho, že obec Záchlumí bude akceptovat ocelové oplocení dle jednotlivých Souhlasů.**

O staveb oplocení uvedených pod bodem 1 a 3 tohoto rozboru se nabízí tento postup:

Stavby oplocení vybudované z betonových desek v místech sousedících s veřejným prostranstvím, komunikací a mezi zahradami, byly zjevně v rozporu s předmětnými Souhlasy, jedná se tedy o stavby neoprávněné ve smyslu ust § 129 stavebního zákona. U těchto staveb by měl stavební úřad nařídit jejich odstranění a neměl by umožnit dodatečné povolení stavby.

Dle mého názoru by bylo nutné podat podnět na stavební úřad u každé závadné stavby oplocení zvlášť a účastníky řízení učinit vždy konkrétní vlastníky pozemku a spol. STOREAL STAVBY s.r.o., neboť to byl stavebník.

Je sice sporné, zda by neměla postupovat vůči všem vlastníkům pozemků v lokalitě najednou v jednom řízení, neboť původní územní rozhodnutí řeší lokalitu jako celek. Tato otázka není dosud právní praxí (judikatorně) rozhodnuta, ale běžně stavební úřady postupují tak, že u každé stavby učiněné v rozporu se souhrnným územním rozhodnutím postupují zvlášť. Zjevně tak postupuje i Městský úřad Stříbro, neboť stavebníkovi – STOREAL STAVBY s.r.o. vydal společné územní souhlasy a souhlasy s ohlášeným stavebním záměrem na jednotlivé domy.

Každý z vlastníků neoprávněně vybudovaných staveb oplocení může požádat o dodatečné povolení stavby, kterému by však stavební úřad neměl vyhovět – viz výše.

V tomto směru si dovoluji sdělit, že jakmile obec Záchlumí k podání podnětu přistoupí, měl by konat stavební úřad z úřední povinnosti a obec Záchlumí by již neměla mít možnost se s konkrétními vlastníky „dohodnout.“ Stavební úřad by měl nařídit odstranění stavby oplocení a uvedení do souladu se Souhlasy.

Před tím, než obec Záchlumí přistoupí k případnému podání podnětu k zahájení řízení o odstranění staveb oplocení, měla by dle mého názoru oslovit všechny vlastníky pozemků s oplocením a vydat unifikované stanovisko s jakým typem oplocení se spokojí a dát všem vlastníkům přiměřenou lhůtu na uvedení oplocení do souladu s povoleními – tato snaha již byla učiněna (ovšem s výhradou, že je potřeba odkázat na Souhlasy), ale zatím bez potřebné reakce. Současně by do tohoto jednání měli být zapojeni developer – seznámit jej s postupem obce a vyrozumět jej, že takto bude postupovat i u budoucích staveb oplocení. Současně by obec Záchlumí měla vyrozumět vlastníky již zkolaudovaných RD dosud bez oplocení, aby dodržely podmínky pro oplocení, jinak i v jejich případě bude podán podnět k odstranění stavby.

Shodně by měli být zapojeni vlastníci pozemků s již vydanými souhlasy, kteří dosud nemají zkolaudované stavby oplocení.

Ve vztahu k developerovi by se teoreticky dalo poukázat na to, že obec Záchlumí se nemusí cítit být povinna k převzetí technické infrastruktury a komunikace v lokalitě dle budoucí smlouvy z 24.11.2010, neboť developer nedodržel podmínky pro vzhled lokality dle původního povolení. K tomuto si dovoluji sdělit, že v článku I. smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 24.11.2020 je uvedeno, že investor prohlašuje, že výstavbu RD, inženýrských sítí a komunikací bude realizovat v souladu s Návrhem zástavby území – Záchlumí (I. etapa), projektant Ing. arch. V Hucl a R. Hucl. Dalo by se argumentovat tím, že došlo k podstatné změně okolností, pro kterou nelze po obci požadovat dodržení závazku k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Důsledek tohoto postupu by však mohl být takový, že investor se o lokalitu přestane starat a nastane právní vakuum ohledně inženýrských sítí a komunikací.

S pozdravem

Mgr. Aleš Vacek, advokát


Mgr. Aleš VACEK
advokát, ev.č. ČAK-18113
Martinská 8
301 00 Plzeň

A/17/23 doc. 7

tel.: +420 608 706 888

mobil: +420 724 237 905

č.ú.: 1063676029/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

IČ: 06875092

web: <http://www.akmartinska.cz>

ev. č. ČAK: 18113

e-mail: vacek@akmartinska.cz

IDDS: 2iu6ryt

