



Magistrát města Hradec Králové  
Odbor stavební  
Československé armády 408  
502 00 Hradec Králové  
**Luboš Šulc**  
**SZ MMHK/097782/2022 ST2/Šul**

V Hradci Králové dne 22.7.2022

**Věc: Vyjádření k nové žádosti Richarda a Jitky Walterových o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 5 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, dále jen „vyhlášky“, pro umístění stavby kolny v kat. území Slatina u Hradce Králové**

Dobrý den,

shora jmenovaní stavebníci podali podle Oznámení nadepsaného stavebního úřadu ze dne 7. 7. 2022, č.j. MMHK/117495/2022, opětovnou žádost o povolení výše uvedené výjimky, a to poté, co jejich předchozí žádost v téže věci byla zamítnuta jak rozhodnutím uvedeného stavebního úřadu ze dne 22. 9. 2021, sp. zn. MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č. j. MMHK/162431/2021, tak rozhodnutím Krajského úřadu Královéhradeckého kraje ze dne 21. 3. 2022, zn. (č.j.): KUKHK-38772/UP/2021 (SH). K dané záležitosti uvádí účastnice řízení společnost BV Development Slatina s.r.o. následující.

Předně máme za to, že případ stavebníků Walterových je naprosto jednoznačný a že na pozadí všeho, co v této situaci činí, začínají být zřejmé důvody. Jiné vysvětlení pro jejich jednání nemáme, o čemž ostatně svědčí i jejich stávající finanční požadavky v souvislosti s naším stavebním záměrem. Jejich výhrady a postoj k řešení mezi námi vzniklých sporných věcí totiž postrádá logiku a trpí nedostatkem snahy najít ze vzniklé situace východisko. Za této situace nám nezbyvá, než se začít tvrdě, avšak korektně, domáhat ochrany svých práv všemi zákonnými prostředky.

Pokud jde o stavbu kolny, není sebemenších pochyb o tom, že Walterovi postupovali při své stavební činnosti v rozporu s právními předpisy a že stavební úřad přistupuje k této protizákonné skutečnosti benevolentněji, než by se slušelo. Jak jinak si totiž vysvětlit jeho aktivitu při opatřování podkladů pro rozhodnutí o výjimce či upřednostňování „černé stavby“ před naším stavebním záměrem? Z jakých důvodů např. nebylo hned po zamítnutí jejich žádosti o povolení výjimky pokračováno v řízení o odstranění kolny? A bylo se jmenovanými vůbec zahájeno přestupkové řízení za provedení stavby kolny bez přivolení stavebního úřadu? Pokud ne, tak to by zavánělo dokonce podezřením ze spáchání trestného činu zneužití pravomoci úřední osobou. Aktuální otázkou též je, zda není předmětná kolna již užívána, když je stavebně dokončena, neboť v tom případě by se jednalo o další přestupky podle stavebního zákona. Jestliže tedy stavební úřad ponechává tyto otázky stranou, tak ho tímto zároveň vyzýváme, aby v tomto směru začal konat. Rozptýlil by tím alespoň možné spekulace o tom, zda má či nemá zastupování Walterových advokátem, který je zároveň zastupitelem Města Hradec Králové a senátorem, vliv na průběh obou řízení, že zde žádná podjatost nepřichází v úvahu. Zatím to tak z našeho pohledu nevypadá.

Pokud jde o věc samotnou, žadatelé o výjimku mají zřejmě dosavadní právní názory na ni, včetně rozhodnutí Krajského úřadu Královéhradeckého kraje ze dne 21. 3. 2022, zn. (č.j.): KUKHK-38772/UP/2021 (SH). Evidentně





totiž právní názory v něm odkazované a stanovené přehlíží, když „jejich nová vystrojená žádost“ o povolení výjimky je vůbec neakcentuje. Přitom v novém řízení o povolení výjimky (předchozí žádost Walterových byla zamítnuta) je právní názor odvolacího správního orgánu pro správní orgán provádějící nové řízení závazný!!! Nedošlo přitom k žádné změně právního stavu ani skutkových okolností, pro které by se stal tento právní názor bezpředmětným (viz § 102 odst. 6 věta druhá správního řádu).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje jako odvolací orgán uvedl k věci zejména následující právní závěry (dále citace nejdůležitějších částí odůvodnění z jeho rozhodnutí ze dne 21. 3. 2022, zn. (č.j.): KUKHK-38772/UP/2021 (SH), spojené našim volným slovním doprovodem).

Odvolací orgán předně zrekapituloval obsah podané žádosti o výjimku, když konstatoval následující. „Následně bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 03.02.2021 podání učiněné Martinem Illichem zastupujícím Richarda Waltera na základě plné moci ze dne 03.02.2021, v jehož obsahu uvedl ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., z něhož je žádána výjimka, popis výjimky a důvody k podání žádosti. Jako důvod je zmíněn § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v ulici U Jednoty již minimálně ve dvou případech u stávajících rodinných domů jsou obdobně stávající stavby na hranici pozemku směrem do ulice, ve stěně na hranici pozemku nebude žádné okno, větrací ani jiný otvor, dešťová voda stéká do střešní roviny a směrem na pozemek stavebníka, stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemek. Požárně nebezpečný prostor objektu nezasahuje na sousední pozemek, a dále pokud by kůlna stála minimálně 2 metry od pozemku situovaného západně byla by vzdálenost mezi kůlnou a garáží menší než 2,7 m, což neumožní pozdější možnost příjezdu nákladního auta na severní část pozemku stavebníka (pro průjezd TNV se požaduje min 3 m). Rezervu pro příjezd TNV na pozemek si chce stavebník ponechat pro případ možnosti pozdější realizace bazénu nebo vrtání studny v severní části pozemku.“

Dále zmínil obsah sdělení odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové k žádosti o výjimku ze dne 9. 2. 2021, č.j. MMHK/022109/2021, z jehož závěru vyplývá, že jako dotčený orgán souhlasí s povolením výjimky z obecných požadavků na využívání území, neboť z hlediska architektonického nepředstavuje výjimka žádný negativní zásah do již existujícího architektonického akcentu v dané lokalitě. Nedojde podle něho ani k narušení uliční čáry, ani k omezení nebo znemožnění možného budoucího využití sousedního pozemku p.č. 79/1 v k.ú. Slatina u Hradce Králové.

**S tímto závěrem odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové ovšem nebylo možno alespoň na začátku souhlasit, jelikož předmětná kolna by v případě jejího dodatečného povolení výstavbu na uvedené parcele omezovala (nebyl by dodržen tzv. princip sklápění“), tak jak ostatně uvedl i Krajský úřad Královéhradeckého kraje (viz dále). Pokud tomu tak dnes není, tak jen v důsledku úpravy našeho projektu, pro nás ztrátové, a jak je z chování Walterových zřejmé, zcela zbytečné.**

Krajský úřad Královéhradeckého kraje dále zmínil obsah rozhodnutí stavebního úřadu Magistrátu města Hradec Králové ze dne 29. 9. 2021, sp.zn. MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021, jímž byla podle § 169 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona a § 51 odst. 3 správního řádu zamítnuta výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, pro dodatečné povolení: „Stavby kůlny na pozemku p.č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové“. Žadatelé o výjimku podali proti tomuto rozhodnutí odvolání, při jehož přezkumu se odvolací orgán ztotožnil se závěry prvoinstančního správního orgánu a ty ještě dále rozvedl. Mimo jiné konstatoval:

**„Podle ustanovení § 169 odst. 1 stavebního zákona právnické osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy. Těmito prováděcími právními předpisy jsou vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhláška č.**





501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, . . . . . Odvolací orgán se tedy dále zaměřil na to, jak stavební úřad odůvodnil odvoláním napadené rozhodnutí. . . . . **Zde stavební úřad konkrétně dospěl k závěru, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchýlného řešení od obecných požadavků na využívání území, a též nemožnost řešit umístění zamýšlené stavby jiným způsobem a stavební úřad dospěl k závěru, že stavební pozemek umožňuje umístění doplňkové stavby, a to i při respektování obecných požadavků na využívání území. . . . .** Stavební úřad dále uvedl, že řešením dle povolení výjimky musí být současně dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu a v této klíčové otázce **podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchýlného řešení od obecných požadavků na využívání území a též nemožnost řešit umístění zamýšlené stavby jiným způsobem.** Pokud stavební úřad dospěl k takovému závěru, je toto důvodem pro zamítnutí návrhu žadatelů na povolení takové výjimky. K tomu musí odvolací orgán uvést, že z ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona plyne, že na povolení výjimky zásadně není žádný právní nárok a stavební úřad ji může, ale také nemusí povolit. Je třeba si uvědomit, že se jedná o výjimku z ustanovení právního předpisu, kterou nelze povolovat účelově, bez podrobnější specifikace a popisu daného území, bez uvedení toho, zda je možné jiné řešení apod. Cílem těchto výjimek je omezit určité nepřiměřené tvrdosti v odůvodněných a vlastního zřetele hodných případech. Lze ji tedy povolit jen ze závažného územně či stavebně technického důvodu, řádně specifikovaného, pro který nelze požadavek vyhlášky dodržet v plném rozsahu. Principy právní úpravy obecných požadavků na výstavbu nejsou koncipovány tak, aby cíleně vytvářely neúměrnou a blíže neodůvodněnou situaci v území, např. aby bezdůvodně připouštěly umístění staveb při hranicích pozemků a zatěžovaly tak sousední pozemky.

**O to s větší pozorností musí být tyto otázky posuzovány v případech nepovolených staveb, kdy stavebník v rozporu s platným zákonem o své vůli provede stavbu v území, umístí ji tak, že vyžaduje udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, přičemž se snaží podanou žádostí o její získání vnutit svou vůli, která je způsobilá ovlivnit způsob zástavby a využití sousedního pozemku určeného dle platného územního plánu k přípustnému hlavnímu využití pro stavby pro bydlení nízkopodlažní.**

( - )

Dále je nutné zmínit **rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. dubna 2013, č.j. 10 A 141/2011, který uvádí následující: Prvním předpokladem pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 je fakt, že se jedná o „jednotlivý odůvodněný případ“.** Pro povolení výjimky tedy musí existovat závažný důvod, tedy jinými slovy řečeno určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem, který má zákon na mysli. K výše uvedenému odvolací orgán uvádí, že takovým důvodem nemůže být ani to, že stavba jako nepovolená je již ve chvíli podání žádosti o výjimku realizovaná.

( - )

**Výjimku lze totiž povolit jen za předpokladu, že z vážných územně technických, stavebnětechnických nebo jiných důvodů nebude možné v konkrétním případě některý z obecných požadavků na výstavbu dodržet. Nelze výjimku povolit pouze z toho důvodu, že „stavebník to tak chce“, z hlediska uspořádání staveb na jeho pozemku je to pro něj výhodnější apod. Nelze totiž žádat výhody pro stavebníka na úkor nevýhod vlastníků sousedních pozemků daných právě v podobě nedodržení, a přitom právními předpisy garantovaných obecných požadavků na výstavbu.**

Tyto zásady je nezbytné respektovat při řešení situací předpokládaných zákonem, kdy disciplinovaný a zákonů dbalý stavebník v rámci přípravy svého stavebního záměru se zabývá otázkou vlivu umístění svého záměru na okolní





pozemky, neboť § 152 stavebního zákona mu výslovně ukládá nejen povinnost dbát na řádnou přípravu stavby, a tedy i povinnost opatřit si v předstihu stavby příslušnou výjimku, ale i povinnost mít na zřeteli šetrnost k sousedství. **Na žádost o povolení výjimky je třeba hledět stejně přísně, kdy se jedná o libovůli spojenou s nerespektováním zákona a de facto snahou postavit orgány veřejné správy a vlastníka sousední nemovitosti takřka před hotovou věc. K výše uvedenému je možno ještě uvést, že realizací stavby došlo k nerespektování stavebního zákona, jedná se o stavbu tzv. „černou“, samotná existence stavby tedy nemůže být relevantním důvodem, pro který může být udělena výjimka z odstupových vzdáleností.**

( - )

Pokud se týká obsahu odvolání, odvolací orgán zjistil, že odvolatel v odvolání ze dne 25. 10. 2021 uvedl, že umístění stavby je s ohledem na případnou rezervu pro příjezd nákladní techniky. Odvolatelé upozornili, že bývalá majitelka sousedního pozemku parc.č. 79/1 k.ú. Slatina jim udělila souhlas s umístěním stavby a dále uvedli, že současný vlastník jim udělil předběžný slovní souhlas, poté přišel s Dohodou o vzájemném udělení souhlasu s realizací stavebního záměru, který odmítli odvolatelé podepsat a jak uvedli, v tu chvíli začala kůlna vlastníkovi sousedního pozemku vadit. K tomuto odkazuje odvolací orgán na výše uvedené především v souvislosti s odůvodněností žádosti o udělení výjimky a s tím související závěry, že **výjimky nelze povolovat účelově, bez podrobnější specifikace a popisu daného území, bez uvedení toho, zda je možné jiné řešení apod. Lze ji tedy povolit jen ze závažného územně či stavebně technického důvodu, řádně specifikovaného, pro který nelze požadavek vyhlášky dodržet v plném rozsahu. Mezi tyto důvody však nelze zařadit problematiku pojiždění nákladní techniky po pozemku rodinného domu.** Pozemek je určen přednostně pro rekreační a relaxační funkci uživatelů rodinného domu, přičemž rozsah následné stavební činnosti týkající se případných doplňkových staveb na pozemku rodinného domu je regulována ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vlastní realizace těchto staveb může být prováděna různými způsoby tj. klasickými nebo montážními za použití různých mechanismů, tedy i dopravních. Vybavení stavebních firem dnes zahrnuje mechanizační i dopravní prostředky různých tonáží a rozměrů, nejen s motorovým pohonem ale i bez něj. Stavební práce je tak možno dnes realizovat v prakticky i jinak běžně nepřipustném místě. Lze souhlasit se stavebním úřadem, že žádost včetně podkladů dostatečně neprokázala základní premisu pro přiklonění se k názoru žadatelů ohledně nemožnosti dodržení obecných požadavků na výstavbu stanovených předmětnou vyhláškou č. 501/2006 Sb., například umístěním stavby v severní části pozemku.

( - )

V další části odvolání odvolatelé uvedli, že stavební úřad uvedl v odůvodnění odvoláním napadeném rozhodnutí, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchýlného řešení od obecných požadavků na využívání území, a též nemožnost řešit umístění stavby jiným způsobem, avšak neuvedl, jakým jiným způsobem je možné stavbu realizovat. Dle odvolatelů není možné umístění stavby realizovat odlišným způsobem, aniž by zároveň nebylo zabráněno v možnosti přístupu na severní část pozemku. Zachování přístupu na druhou část pozemku odvolatelů je dle odvolatelů objektivním a legitimním důvodem, který odůvodňuje posunutí předmětné stavby ke společné hranici pozemku. K této odvolací námitce odkazuje odvolací orgán na výše uvedené. Stavební úřad uvedl, že žádost neprokázala nemožnost řešit umístění kůlny jiným způsobem, **odvolací orgán k tomu uvádí, že se jedná o návrhové řízení, kde je povinnost na straně žadatele žádost dostatečně odůvodnit. To se v tomto konkrétním případě nestalo a odvolatelé nevyvrátili, že by se nemělo trvat na dodržení obecných požadavků na výstavbu v situaci, kdy výjimka by ovlivnila dokonce i způsob zástavby, resp. využití sousedního pozemku určeného pro výstavbu staveb pro bydlení (nízkopodlažní).**

( - )





*Dle odvolatelů je nutno přihlédnout i k tomu že už předmětná stavba je postavena a dokončena, když odvolatelé připomínají, že stavbu zahájili v době disponování souhlasem vlastníka sousedního dotčeného pozemku a připomínají zásadu proporcionality a zvážení, jakým KUKHK-38772/UP/2021 (SH) 14 způsobem a v jakém rozsahu by neudělení výjimky zasáhlo do práv a povinností odvolatelů s ohledem na to, že předmětná stavba již stojí, k tomu odkázali na Rozsudek Nejvyššího správního soudu - senátu (ostatní) ze dne 30.11.2017, sp. zn. 8 As 127/2016 - 56 [ASPI ID: JUD362082CZ]. K této odvolací námitce uvádí odvolací orgán, že **rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu neovlivňuje, a to ani negativně a ani pozitivně skutečnost, že stavba kůlny je již provedena a ani tato skutečnost, že je stavba již postavena, nemá a nemůže mít vliv na rozhodnutí o této konkrétní výjimce z obecných požadavků na výstavbu.**“*

Z výše uvedené soudní judikatury a její aproba odvolacím orgánem je zřejmé, že **základním východiskem pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 je prokázaná skutečnost, že tu musí existovat závažný důvod, pro který je vyloučeno, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu tak, aby povolení výjimky nebylo třeba. Že takovým důvodem nemůže být přání stavebníka, je přitom samozřejmé.** Výjimku je tak možné povolit jen za předpokladu, že z vážných územně technických, stavebnětechnických nebo jiných důvodů nebude možné v konkrétním případě některý z obecných požadavků na výstavbu dodržet. Nelze výjimku povolit pouze z toho důvodu, že „*stavebník to tak chce*“, z hlediska uspořádání staveb na jeho pozemku je to pro něj výhodnější apod.

Jak tyto premisy žádost Walterových o povolení výjimky naplňuje, není z jejího obsahu vůbec patrné, neboť v ní o tom není vůbec zmínka. Naopak bylo zcela nadbytečné v ní uvádět, že z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky lze povolit výjimku, když tato možnost je všeobecně známa, stejně jako že kolna není v rozporu se zájmy na ochranu bezpečnosti, zdraví a života osob a sousedních pozemků nebo staveb, neboť tyto okolnosti jsou v kontextu skutečnosti, že prvotním předpokladem povolení výjimky je nemožnost realizovat stavbu v souladu s obecnými požadavky na výstavbu jiným způsobem, zejména pak v projednávané věci na jiném místě stavebního pozemku rodinného domu, zcela okrajové. V podstatě je to v průměru totéž, jako u člověka s neodvratitelnou smrtelnou chorobou zdůrazňovat a poukazovat na to, že ale dobře slyší a vidí a skvěle vypadá.

Žadatelé o výjimku se pak mýlí, pokud mají za splněnou podmínku, kterou je „*Dosažení účelu sledovaným obecnými požadavky na výstavbu*“. Ta totiž nespočívá jen v obecně deklarovaných požadavcích stanovených v § 25 odst. 1 vyhlášky, jinými slovy, jen v naplnění těchto dílčích obecných požadavků, stejně jako nemůže být argumentem pro její povolení nic proti ní nenamítající stanovisko odboru hlavního architekta magistrátu. **Privilegovaným a zásadní předpokladem jejího povolení je totiž samotná možnost aplikace § 25 odst. 5 vyhlášky. A k té může dojít jen za zcela výjimečné situace, kdy jiné řešení není možné (viz odůvodnění rozhodnutí Krajského úřadu Královéhradeckého kraje ze dne 21. 3. 2022, zn. (č.j.): KUKHK-38772/UP/2021 SH a v něm zmíněná judikatura).** To ovšem není daný případ, neboť žalobci měli nespočet možností umístit předmětnou kolnu jinde v prostoru přínaležejícím k rodinnému domu. Vždyť jak sami uvádějí, měli pro umístění předmětné kolny k dispozici pozemek o velikosti cca 1100 m<sup>2</sup>.

Pokud Walterovi odůvodňovali umístění kolny stavebními záměry na dosud nezastavěném zbylém prostoru v zadní (severní) části, dlužno poznamenat, že rozhodnutí správních orgánů musí vždy vycházet ze skutkového a právního stavu v době rozhodování. Vlastnictví pozemku však rozhodně neopravňuje jeho vlastníka k výstavbě na něm dle jeho představ. Např. v dnešní době lze na pozemcích staveb pro bydlení umístit jen stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, a to pouze tehdy, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení a dále jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (viz § 21 odst. 4 vyhlášky). Rovněž toto ustanovení bylo předmětnou nepovolenou kolnou hrubě porušeno.

Krátce řečeno, důvody, jimiž Walterovi obhajují umístění své nepovolené stavby kolny, jsou vysloveně účelové, co jim také zbývá, neboť si nedovedeme představit průměrně inteligentního člověka, který by mohl brát jejich tvrzení





vážně. Nevysvětlenou záhadou při jimi tvrzených záměrech však je, proč si tedy tu kolnu nepostavili při místní komunikaci v linii s rodinným domem č.p. 279.

To samé lze říci i k tvrzení, že byla splněna podmínka „Souhlasu dotčeného orgánu“, který není ničím jiným, než jedním z podkladů rozhodnutí o výjimce. Nic více. Pokud pak Walterovi poukazují na obdobné stavby ve svém okolí, které mají být také v rozporu s § 25 odst. 5 vyhlášky, je na stavebním úřadu, aby se tímto oznámením z hlediska jejich povolení zabýval.

Z uvedeného je tak zřejmé, že v žádosti Walterových nebyly v intencích shora uvedeného odůvodnění rozhodnutí odvolacího orgánu uvedeny žádné skutečnosti, na jejichž základě by bylo možno předmětnou výjimku povolit. Nelze se tomu ani divit, protože takové skutečnosti v projednávané věci objektivně ani neexistují.

**Již jen vzhledem k výše uvedenému proto navrhuje předmětnou žádost o povolení výjimky zamítnout.**

Závěrem pak třeba ještě dodat, že se naše společnost k dané věci opakovaně vyjadřovala. Protože jde však nyní o nové řízení o povolení výjimky a my nadále setrváváme na svých dosavadních stanoviscích a námitkách, zopakujeme alespoň některé z nich, jako nadále relevantní i pro toto nové řízení o povolení výjimky. Tedy:

V posuzované věci vytvořilo Město Hradec Králové schválením územního plánu podmínky k tomu, aby vlastníci pozemků v dané lokalitě, tedy i my, měli příležitost kdykoliv využít těchto pozemků ke stavbám bytových domů, které svou rozlohou odpovídají výměře konkrétního pozemku. Této možnosti se snažíme využít a třeba zdůraznit, že tato výstavba je preferovaným způsobem využití daného prostoru podle územního plánu. Nikoliv tedy nějaké kůlny či další jí podobné stavby, které by v případě jejich povolení bytovou výstavbu omezovaly. Jako se tomu děje prakticky v našem případě, kdy jsme nakonec pod tlakem chybného závěru stavebního úřadu o vlivu nepovolené kolny na námi zamýšlený objekt A.2 přistoupili k úpravě jeho projektové dokumentace. Vzdor tomu, že jsme přesvědčeni o vadnosti tohoto závěru.

Vždyť jde o stavbu svévolně postavenou, tedy nepovolenou, tzv. „černou“, která nemá obrazně řečeno svůj „rodný list“ svého žití, v podobě přivolení stavebního úřadu, tedy jde o stavbu právně neexistující. Právě proto k ní nemělo a nemá být stavebním úřadem při projednávání našeho stavebního záměru vůbec přihlíženo. Namísto toho však stavební úřad spojil osud našeho stavebního záměru právě s předmětnou kolnou, která opodstatněnost své existence nemůže opřít o veřejné právo (stavební předpisy) a která navíc zasahuje i přímo do našich vlastnických práv k pozemkům z pohledu občanského zákoníku.

Krátce řečeno, stavební úřad zcela nepochopitelným způsobem straní a zvýhodňuje nelegální postup „černého stavebníka“, a to oproti zákonným postupům stavebníků disciplinovaných. Fakticky říká: „*Chcete znemožnit či alespoň omezit sousedovi výstavbu, byť souladnou s územně plánovací dokumentací, tak si postavte (třeba i bez povolení) při jeho pozemkové hranici jakoukoliv stavbu, třeba tam posadte i stavební buňku či tzv. mobilheim*“. Takovému to postupu nelze v právním státě rozumět, respektive jej akceptovat.

Tím, že stavebníci ignorovali požadavky § 21 odst. 4 vyhlášky, které brání nadbytečnému zastavování pozemků, tak jen zaplevelili pozemek určený funkčně pro stavby pro bydlení další stavbou kolny. Neobtěžovali se přitom hledat a zabezpečit její účelový záměr ve stávajících stavbách, případně formou jejich stavebních změn nebo alespoň v návaznosti na ně. Tímto nedovoleným postupem by však byla naše společnost (naši právní nástupci) v případě legalizace kolny do budoucna omezena ve svých vlastnických právech. O pocitovém vnímání tohoto stavu či pohody bydlení ani nemluvě. Realizace práv ale nestojí na zásadě, „*kdo dřív přijde, ten dřív mele*“. Tato zásada je ostatně vyjádřena i přímo v 23 odst. 2 vyhlášky, podle jehož druhé věty „*Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku*“.





Lze tak ukončit s tím, že Walterovi nejen porušili flagrantním způsobem platné právní předpisy, ale že tím zároveň zasáhli do našeho základního práva vlastnického, zejména práva užívat věc (pozemek) zamýšleným způsobem. Na rozdíl od stavebního úřadu si totiž myslíme, že práva dbalí stavebníci nemají povinnost realizovat své stavební záměry na základě výjimek ze stavebních předpisů, a to v důsledku protizákonné činnosti sousedů.

**Z výše uvedeného je pak zřejmé, že pro případnou dodatečnou legalizaci kolny by nestačila jen výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky.**

Nelze též nezmínit, že v § 256 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona je stanoveno, že: „*Stavbu lze dodatečně povolit, pokud jsou splněny podmínky podle § 193 a povinný prokáže, že stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu.*“

Jinými slovy, napříště již bude udělena přítrž i jakýmkoliv možným korupčním jednáním, neboť každá stavba provedená v rozporu se stavebním zákonem či bez povolení stavebního úřadu, bude muset být ze zákona odstraněna, pokud bude provedena v rozporu s požadavky na výstavbu, jako je tomu i v daném případě.

**BV Development Slatina s.r.o.**

Dalibor Šebek

*jednatel*

