



Magistrát města Hradec Králové
Československé armády 408
502 00 Hradec Králové
Zn.: SZ MMHK/196384/2020 ST2/Šul
Č.j.: MMHK/082608/2021

V Hradci Králové dne 28.6.2021

Věc: Stanovisko – vyjádření

Dobrý den,

dovolujeme si zaslat naše stanovisko ve věci Žádost o povolení výjimky pro stavbu kůlny na p.č. 78/18 v k.ú. Slatina u Hradce Králové, č.j. MMHK/082608/2121, zn. SZ MMHK/196384/2020/10.

Naše společnost je vlastníkem sousedního pozemku.

Na začátku našeho vyjádření nelze nezmínit, že právní řád je zde od toho, aby se společenské vztahy ubíraly žádoucím a předvídatelným způsobem. Respekt k platnému právnímu řádu, jeho dodržování ze strany všech subjektů, je pak společností očekáván jako něco zcela přirozeného a v případě jeho porušování musí být vynucován. Pokud by tomu tak nebylo, byla by tvorba jakékoli právní úpravy zbytečná.

Vztahy, vznikající v souvislosti s výstavbou, tedy ve věcech územního plánování a stavebního řádu, jsou pak upraveny a chráněny stavebním zákonem. Pro práva dbalou osobu je nepřijatelné, aby při svých stavebních záměrech postupovala v rozporu s tímto zákonem. To však není zřejmě případ manželů Walterových, dodržovat zákon. Jinak by přeci nepostavili kůlnu či co o půdorysu cca 6 m x 4 m bez povolení stavebního úřadu a v rozporu s hmotnými předpisy stavebního zákona.

A že se nejedná z jejich strany o případ ojedinělý, tak tomu nasvědčují jejich další podezřelé aktivity, konkrétně stavby na stavebních parcelách č. 428 a č. 429. Náhledem do katastru nemovitostí lze zjistit, že stavby na nich jsou vedeny jako „rozestavěné budovy – bez způsobu využití“, což neodpovídá pro materiální stránce skutečnosti. Obě stavby jsou totiž dokončeny a především užívány. Jinými také slovy, stavebníci těchto staveb buď nezaslali na katastrální úřad příslušná rozhodnutí povolující jejich užívání (kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí – viz § 119 odst. 1 stavebního zákona), anebo jim dosud vydána ani nebyla, když o ně nepožádali. V tom případě by ale užívali obě předmětné stavby v rozporu s § 119 odst. 1 stavebního zákona, čímž by se dopouštěli přestupků podle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, za které lze uložit podle § 178 odst. 3 písm. b) pokuty do výše 1.000.000.--Kč.

A pak je zde i otázka placení daní z uvedených nemovitostí – staveb. Zatajením kolaudace obou staveb, stejně jako jejich užíváním bez kolaudace, by byl totiž správce daně úmyslně klamán v podkladech pro rozhodování o nich, přičemž v důsledku toho by došlo tak, jako tak, ke krácení uvedené daně. Při zkrácení





daně v součtu o 10.000,--Kč by se tak mohla věc dostat z roviny přestupkového řízení do roviny řízení trestního.

Nejde přitom jen o manžele Walterovi. Jejich chování má i druhou stranu, kterou dostávají do potíží pracovníky samotného stavebního úřadu. Např., pokud by neproběhla před vlastním řízením o odstranění stavby kůlny, stejně jako před řízením o výjimce z ustanovení stavebních předpisů pro ní, přestupková řízení s příslušným výsledkem (viz výše), mohlo by se ze strany úředních osob jednat o přečin maření úkolu veřejné osoby. K takovému případu např. došlo i na zdejším krajském úřadu, a to proto, že se nedostalo porušovateli stavebního zákona, čeho si zasloužil. V posuzované věci se přitom nabízejí obdobné situace. Dlužno přitom dodat, že uložení pokuty není pro stavebníky žádným odpustkem, po kterém by mělo automaticky následovat dodatečné povolení nepovolené stavby, včetně výjimky z ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Stavebníci porušili nepovoleno stavbou kůlny nejen obecné principy stavebního zákona, ale přímo i řadu ustanovení jeho prováděcí vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhlášky“). Nebrali předně v potaz, že při umísťování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné i soukromoprávní zájmy a předpokládaný rozvoj území, vyjádřený v územně plánovací dokumentaci, tedy v územním plánu dané lokality.

V posuzované věci vytvořilo Město Hradec Králové schválením územního plánu podmínky k tomu, aby vlastníci pozemků v dané lokalitě měli příležitost kdykoli (i v budoucnu) využít těchto pozemků ke stavbám bytových domů, které svou rozlohou odpovídají výměře konkrétního pozemku. Této možnosti jsme využili a přišli se záměrem výstavby celkem pěti bytových objektů, a třeba zdůraznit, že tato výstavba je preferovaným způsobem využití daného prostoru podle územního plánu. Nikoliv tedy nějaké kůlny či dalších jí podobných staveb.

Tím, že manželé Walterovi, vlastníci sousedního pozemku, postavili v těsné blízkosti naší parcely č. 78/1 zmíněnou kůlnu, tak tento náš stavební záměr, k němuž jsme přistoupili na základě veřejného příslibu plynoucího z územního plánu, by byl v případě její dodatečné legalizace v podstatně znemožněn u objektu označeného jako A2. Má-li být totiž situován od pozemkové hranice cca 3 metry, výška jeho atiky je 10,25 metrů a černá stavba kůlny je od pozemkové hranice cca 80 cm, pak nelze dodržet tzv. „princip sklápění“, stanovený v §25 odst. 4 vyhlášky, tedy vzájemné odstupy staveb v něm stanovené.

Podle § 25 odst. 4 citované vyhlášky totiž „Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“

Vzájemný odstup mezi domem A2 a předmětnou kůlnou ale není ani polovina takto stanoveného odstupu. Pokud by pak měl někdo problém s výkladem slova „obdobně“ ve spojení s odkazem na jiné předměty téhož nebo i jiného právního předpisu, dlužno poznamenat, že vyjadřuje, že toto ustanovení se vztahuje na





vymezené právní vztahy v plném rozsahu. Používá se např. obratu „Pro.... platí obdobně §... odst....“. Podrobnosti upravují Legislativní pravidly vlády v čl. 41.

Pro úplnost lze dodat, že z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka.

Manželé Walterovi dále evidentně ignorovali i požadavky § 21 odst. 4 vyhlášky, které brání nadbytečnému zastavování pozemků. Podle něho totiž:

„(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.“

Označují-li manželé Walterovi předmětnou stavbu jako kůlnu, tak jde sice o stavbu obvykle související s bydlením, pokud ještě nic, špatně je však již to, že se na pozemku jejich rodinného domu již jedna taková stavba nachází. Navíc rozestavěná, stejně jako prý je rozestavěn rodinný dům, takže manželé Walterovi v rozporu s vpředu citovaným ustanovením nejen zaplevelili pozemek určený funkčně pro stavby pro bydlení další stavbou, ale ani se neobtěžovali hledat a zabezpečit její účelový zámysl v rozestavěných stavbách cestou jejich změn před dokončením (např. přístavbou).

Jde o další důkaz o stavu právního povědomí manželů Walterových. Pro úplnost lze dodat, že z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka.

Manželé Walterovi konečně nerespektovali při své nepovolené stavební činnosti ani § 25 odst. 5 vyhlášky, podle něhož „Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m“- Tímto nedovoleným postupem, potažmo legalizací kůlny (viz již vpředu), by byli vlastníci sousedního pozemku do budoucna omezeni v realizaci svých stavebních záměrů, tak jako je tomu dnes v našem případě. Jinými slovy, část našeho pozemku by se stala fakticky nepoužitelná, bezcenný, a i kdyby se vše „prohnalo výjimkami“, ta zátěž by zde byla po celou dobu existence kůlny. O pocitovém vnímání toho stavu, pohody bydlení, 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.“

Rovněž z ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona možná výjimka.





Lze tak shrnout, že manželé Walterovi porušili nejen flagrantním způsobem stavební zákon, ale tím zároveň zasahují do našeho základního práva vlastnického, zejména práva věc užívat zamýšleným způsobem. My nemáme povinnost realizovat zamýšlenou výstavbu na základě výjimek ze stavebních předpisů, zvláště pak, když pro ni nejsou vůbec potřebné. To manželé Walterovi nerespektovali platný právní řád, tak proč bychom se jim my měli přizpůsobovat? Ochrana vlastnického práva je přitom garantována v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a dále také v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb.). Jde o útok na naše vlastnická práva.

Z výše uvedeného je pak zřejmé, že pro případnou dodatečnou legalizaci kůlny by nestačila jen výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky, ale že by bylo třeba i výjimek dalších (celkem 3). Ne náhodou se ale říká „Tříkrát a dost“ v situacích, kdy už něčeho je skutečně dost a nelze to tolerovat. To je dle našeho názoru právě daný případ, nemá-li být hodnocen jako nadřzování černým stavebníkům v neprospěch právům dbalých osob. Při řádném posouzení daného případu ale nelze žádostem o výjimky vyhovět ani z důvodů stanovených přímo v ú 169 stavebního zákona.

Přesto si někteří pracovníci stavebních úřadů myslí, že k rozhodnutí o výjimce stačí jejich volná úvaha provedená jen na základě příslušného vyhláskového ustanovená. Tak tomu ale není, neboť i v řízeních o výjimce podle § 169 stavebního zákona je třeba tuto posoudit, jako by šlo již o umístění stavby samotné. Kromě toho je třeba vycházet ze skutečnosti, že jde v případě povolení výjimky skutečně o řešení zcela výjimečné, jak je již z označení tohoto institut zřejmé. Daný případ výjimečný není, jak plyne z výše uvedeného, je to jedním slovem „bordel“ a neskutečná opovážlivost ze strany manželů Walterových.

Proto, aby bylo napříště v podobných věcech zcela jasno, bylo mimo jiné stanoveno v § 256 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona, který již prošel Sněmovnou Parlamentu České republiky, že „Stavbu lze dodatečně povolit, pokud jsou splněny podmínky podle ú 193 a povinný prokáže, že stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu.“

Jinými slovy, napříště již bude udělána přítrž jakýmkoli 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 zhusta v daném případě.

S pozdravem

BV Development Slatina s.r.o.

Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové

500 09 HRADEC KRÁLOVÉ

IČ: 05690404 • DIČ: CZ05690404

OR: KS v Hradci Králové, odd. C, vl. 43255

BV Development Slatina s.r.o.

Dalibor Šebek – jednatel

