



## KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Oddělení stavebního řádu

Jeremenkova 40a

779 11 Olomouc

tel.: +420 585 508 649

datová schránka: qiabfmf

email: [posta@kr-olomoucky.cz](mailto:posta@kr-olomoucky.cz)

[www.kr-olomoucky.cz](http://www.kr-olomoucky.cz)

Počet listů: 1

Počet příloh: 1

Počet svazků příloh: 1

Dle rozdělovníku

|                       |                                     |              |             |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
| VÁŠ DOPIS Č.J./ZE DNE | NAŠE Č.J./SPIS. ZN.                 | VYŘIZUJE/TEL | OLOMOUC     |
|                       | KUOK 63824/2019                     | Mgr. Veselý  | 19. 6. 2019 |
|                       | KÚOK/13024/2019/OSR/856             | 585 508 338  |             |
|                       | (uvádějte vždy při písemném styku!) |              |             |

### Vyřízení podání spolku Pro Slavonín z.s.

#### - posouzení zákonnosti postupu Stavebního úřadu MMOI

Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), bylo dne 28. 1. 2019 doručeno podání spolku Pro Slavonín z.s., sídlem Josefa Beka 11, Olomouc (dále též jen „podatel“, nebo „spolek“), označené jako „*Překročení maximální výšky stavby – bytový dům B1, Topolová 590/19, Olomouc*“. Předmětné podání je reakcí na sdělení Odboru stavebního Magistrátu města Olomouce (dále jen „Stavební úřad MMOI“) č.j. SMOL/263761/2018/OS/PS/Mol, ze dne 21. 11. 2018, vydané na základě výzvy Odboru SR KÚOK ke zjednání nápravy č.j. KUOK 107889/2018, ze dne 18. 10. 2018. Odborem SR KÚOK bylo totiž na základě předchozího podnětu spolku k posouzení zákonnosti postupu Stavebního úřadu MMOI zjištěno, že tento stavební úřad postupoval při vyřizování podnětu spolku k zahájení řízení o odstranění stavby ze dne 30. 3. 2018 v rozporu s právními předpisy. Spolek v něm namítal provedení bytového domu Topolová 590/19, Olomouc (dále též jen „bytový dům“, nebo „stavba“) v rozporu s projektovou dokumentací a Územním plánem Olomouc a na podporu svého tvrzení ke svému podnětu přiložil výkres „*Výškové zaměření domu Olomouc-Slavonín parc.č. 812/83 – zaměření skutečného provedení*“, vyhotovený v lednu 2018 Ing. Václavem Janákem, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem.

Odbor SR KÚOK Stavebnímu úřadu MMOI ve výzvě ze dne 18. 10. 2018 především vytknul, že „*Námítka spolku, podložená zaměřením, vzbuzuje důvodné pochybnosti o tom, že předmětný bytový dům byl proveden v rozporu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací, když výšky uvedené v ověřené projektové dokumentaci a stavebním povolení neodpovídají výškám, změřeným geodetem. Stavební úřad MMOI však uplatněnou námítku, podpořenou výškovým zaměřením, nijak nezpochybil ani nevyvrátil. Z předložených spisů nevyplývá, že by Stavební úřad MMOI v rámci provádění předmětné stavby, či po jejím dokončení jakkoli ověřil její výšku. Stavební úřad MMOI pochybil, když se řádně nezabýval otázkou, zda je námítka spolku důvodná, zejména neprovedl kontrolní*

*prohlídku a sám si na místě neověřil skutečnou výšku provedení bytového domu, případně k tomu nevyužil možnosti expertní součinnosti (§ 174 stavebního zákona).“ Závěr Stavebního úřadu MMOI, že podnět spolku k zahájení řízení o odstranění předmětné stavby Odbor SR KÚOK označil za nepřezkoumatelný, když neměl oporu v předložených spisech.*

Odbor SR KÚOK si k posouzení důvodnosti podání spolku ze dne 28. 1. 2019 vyžádal u Stavebního úřadu MMOI předložení správních spisů, vztahujících se k rozhodnutí o umístění předmětné stavby, jejímu povolení a povolení užívání. Současně požádal Magistrát města Olomouce, aby mu v rámci součinnosti správních orgánů poskytl kopii části dokumentace, ze které bude zřejmá nadmořská výška místní komunikace v části před předmětnou stavbou bytového domu a o poskytnutí informace, ke kterému dni bylo povoleno užívání předmětné místní komunikace a zda došlo stran její nadmořské výšky k nějaké změně oproti ověřené projektové dokumentaci, resp. dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „DÚR“).

Na základě předložených podkladů dospěl Odbor SR KÚOK k závěru, že z nich nelze důvodnost podnětu spolku k zahájení řízení o odstranění předmětné stavby z důvodu nedodržení povolené výšky od přilehlé místní komunikace zjistit. Uvedená skutečnost současně svědčí o tom, že **Stavební úřad MMOI nedbal výzvy Odboru SR KÚOK ke zjednání nápravy a opět postupoval v rozporu s právními předpisy.** Stavební úřad MMOI i přes výtky Odboru SR KÚOK znovu vyřídil podnět spolku tzv. *od stolu*, aniž by si pořídil jakékoli nové podklady, které by jednoznačně vyvrátily či potvrdily důvodnost podnětu spolku a takto nezjistit stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti.

Stavební úřad MMOI ve svém novém sdělení ze dne 21. 11. 2018 k podnětu spolku uvedl, že *z podkladů, ze kterých stavební úřad vycházel při svém rozhodování, vyplývá, že skutečná úroveň srovnávací roviny  $\pm 0,000 = \text{realizovaná} = 212,100 \text{ m n. m.}$ , což činí rozdíl  $0,360 \text{ m}$  oproti v projektové dokumentaci uvedené výšce  $\pm 0,000 = 211,74 \text{ m n. m.}$ . Založení stavby o  $0,36 \text{ m}$  výše si vyžádala nutnost upravit uložení a vedení kanalizace, aby byly dodrženy normové hodnoty spádování kanalizace a tím zajištěna její bezvadná funkčnost.* Dále Stavební úřad MMOI uvedl, že *úroveň podlahy garáží (1. PP) je oproti úrovni 1. PP o  $3,10 \text{ m}$  a je v nadmořské výšce  $208,640 \text{ m n. m.}$  V souvislosti s výškou hřebene střechy bytového domu Stavební úřad MMOI konstatoval, že dle projektové dokumentace měl být ve výšce  $12,043 \text{ m}$  nad úrovní 1. NP, tj. v nadmořské výšce  $223,783 \text{ m n. m.}$  Jelikož byla u bytového domu při realizaci dodržena v jednotlivých podlažích konstrukční i světlá výška, uvedená v projektové dokumentaci, je možno konstatovat, že absolutní výška bytového domu zůstala nezměněna a činí tedy  $15,143 \text{ m}$  [ $12,043 \text{ m}$  (nadzemní podlaží) –  $3,1 \text{ m}$  (podzemní podlaží)]. Na základě uvedeného dospěl Stavební úřad MMOI k závěru, že jestliže je v zaměření předloženém spolkem uveden výškový rozdíl mezi hřebenem střechy bytového domu a přilehlou místní komunikací  $15,1 \text{ m}$ , je možno konstatovat, že „rozdíl výšek dle projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení a výšky dle předloženého zaměření činí při dodržení absolutní výšky stavby  $0,043 \text{ m}$  ( $15,143 - 15,10$ ). Rozdíl  $4,3 \text{ cm}$  byl stavebním úřadem vyhodnocen jako nepodstatná odchylka, která nevyžaduje projednání v řízení.“*

Odvolací správní orgán nemůže než konstatovat, že z posuzovaného sdělení Stavebního úřadu MMOI ze dne 21. 11. 2018 opět nevyplývá, jakým způsobem tento správní orgán zjistil jím uváděné údaje o způsobu provádění a skutečném provedení stavby a že na tuto otázku nedávají odpověď ani předložené správní spisy. Za zvláštní je nutno označit postup Stavebního úřadu MěÚ, který vypočítal tzv. *absolutní výšku stavby*, měřenou od úrovně podzemního podlaží po vrchol hřebene střechy, kterou následně porovnával s výškou stavby, měřenou od úrovně místní komunikace po vrchol hřebene střechy. Jakou roli hrála dle Stavebního úřadu MMOI jím určená tzv. *absolutní výška stavby* pro ověření souladu provedení bytového domu dle ověřené dokumentace a proč tento správní orgán nelogicky vzájemně porovnával dvě rozdílné výšky, nelze z posuzovaného sdělení zjistit. Právě na

základě posouzení dvou rozdílných výšek přitom Stavební úřad MMOI dospěl k závěru, že podání spolku není důvodné.

Odbor SR KÚOK již ve svém sdělení č.j. KUOK 107889/2018, ze dne 18. 10. 2018, uvedl, že podání spolku je nutno považovat za podnět k zahájení řízení, když je v něm namítáno, že předmětný bytový dům byl proveden v rozporu s projektovou dokumentací a Územním plánem Olomouc. Spolek má za to, došlo k překročení stanovené maximální výšky zástavby a to nedodržením maximálních výšek hřebene střechy a okapní hrany od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby.

Odbor SR KÚOK předně v obecné rovině konstatuje, že soulad navrhovaného záměru – bytového domu, s územně plánovací dokumentací, je stavebním úřadem posuzován v rámci řízení o umístění stavby (§ 90 stavebního zákona). Tato otázka již není předmětem navazujícího stavebního řízení (§ 111 stavebního zákona) ani procesu povolování užívání stavby. **V současné době tak již není důvod zabývat se otázkou, zda je stavba bytového domu provedena (případně navržena) v souladu s územně plánovací dokumentací.**

Odbor SR KÚOK přesto nemohl přehlédnout, a považuje za vhodné uvést, že z rozhodnutí Stavebního úřadu MMOI ze dne 25. 1. 2016, kterým byla umístěna předmětná stavba, jakkoli nevyplývá, že by se tento správní orgán zabýval otázkou souladu maximálních výšek předmětného bytového domu s podmínkami Územního plánu Olomouc. To stejné platí o obsahu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, předložené stavebníkem k žádosti o umístění bytového domu.

V souvislosti s rozhodnutím Stavebního úřadu MMOI ze dne 20. 12. 2016, kterým byla povolena změna předmětné stavby před jejím dokončením, se uvádí, že předmětem tohoto rozhodnutí byla nástavba bytového domu. Předmětná změna stavby před jejím dokončením tedy vyžadovala nejprve posouzení záměru v řízení o změně územního rozhodnutí. V daném případě však žádné rozhodnutí o změně rozhodnutí o umístění bytového domu vydáno nebylo.

**V dané chvíli je rozhodnou otázkou, zda byl bytový dům proveden v souladu s jejím povolením a s ověřenou projektovou dokumentací.** Dle ust. § 118 odst. 1 stavebního zákona je totiž stavebník povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby. Změnou stavby před jejím dokončením se dle ust. § 2 odst. 6 stavebního zákona rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem. V posuzovaném případě je nutno rozumět povolením stavby stavební povolení, kterým byl předmětný bytový dům povolen (viz § 118 odst. 1 stavebního zákona), resp. rozhodnutí, kterým byly povoleny změny stavby před jejím dokončením. Ověřenou dokumentací se pak rozumí projektová dokumentace, ověřená Stavebním úřadem MMOI po nabytí právní moci stavebního povolení, kterým byl povolen předmětný bytový dům, resp. dokumentace, ověřená po povolení změn předmětné stavby před jejím dokončením.

Odbor SR KÚOK uvádí, že daný bytový dům byl umístěn rozhodnutím Stavebního úřadu MMOI č.j. SMOL/016166/2016/OS/US/Zb, ze dne 25. 1. 2016, které nabylo právní moci dne 26. 2. 2016. Realizace bytového domu byla následně povolena rozhodnutím Stavebního úřadu MMOI č.j. SMOL/079913/2016/OS/PS/Hrd, ze dne 13. 4. 2016, které nabylo právní moci dne 17. 5. 2016. V průběhu realizace bytového domu byla Stavebním úřadem MMOI rozhodnutím č.j. SMOL/286285/2016/OS/PS/Hrd, ze dne 20. 12. 2016 (právní moci nabylo dne 6. 1. 2017), povolena změna stavby před jejím dokončením. Užívání bytového domu bylo povoleno kolaudačním souhlasem Stavebního úřadu MMOI č.j. SMOL/260922/2017/OS/PS/Mol, ze dne 22. 11. 2017, který nabyl právních účinků dne 22. 11. 2017. Dle ust. § 96 odst. 1 správního řádu platí, že usnesení o zahájení

přezkumného řízení lze vydat nejpozději do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Stejná objektivní lhůta platí pro možnost vydání rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení (§ 98 správního řádu). Obdobně dle ust. § 122 odst. 4 stavebního zákona platí, že kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Protože v případě rozhodnutí o umístění předmětného bytového domu, rozhodnutí o jeho povolení i kolaudačního souhlasu, již uplynuly uvedené objektivní lhůty pro možnost jejich účinného přezkoumání, je nutno na ně pohlížet jako na bezvadné.

Z podnětu spolku učiněného u Stavebního úřadu MMOI, i z podání učiněného následně u Odboru SR KÚOK, je zřejmé, že spolek namítá provedení předmětného bytového domu v rozporu s projektovou dokumentací. Na podporu svého tvrzení ke svému podání ze dne 30. 3. 2018 přiložil výkres „*Výškové zaměření domu Olomouc-Slavonín parc.č. 812/83 – zaměření skutečného provedení*“, vyhotovený v lednu 2018 Ing. Václavem Janákem, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem. Dle tohoto zaměření skutečného stavu je okap bytového domu ve výšce 11,8 m nad úrovní přilehlé místní komunikací určené pro motorová vozidla a výška hřebene střechy bytového domu ve výšce 15,10 m nad úrovní přilehlé místní komunikací určené pro motorová vozidla.

Z předložených spisů bylo ověřeno, že údaj o výšce bytového domu, měřené od úrovně přilehlé místní komunikace určené pro motorová vozidla po úroveň okapu, resp. po úroveň hřebene střechy bytového domu, neobsahuje ověřená projektové dokumentace ani stavební povolení. Výšky změřené Ing. Václavem Janákem proto nedávaly odpověď na otázku, zda byl bytový dům proveden v souladu se stavebním povolením a s ověřenou projektovou dokumentací.

Vzhledem k tomu, že Stavební úřad MMOI nedbal výzvy Odboru SR KÚOK ke zjednání nápravy ze dne 18. 10. 2018 a z důvodu zásady rychlosti, nenásledovala další výzva ke zjednání nápravy, ale potřebné podklady si Odbor SR KÚOK opatřil sám. Za tímto účelem bylo objednáno výškové zaměření vybraných bodů předmětné stavby a jeho okolí. Zaměření bylo provedeno dne 27. 5. 2019. Současně byla provedena kontrolní prohlídka bytového domu a pořízena fotodokumentace. Dne 11. 6. 2019 Odbor SR KÚOK obdržel zaměření výškových bodů, vyhotovené úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Tomášem Macíčkem.

Z provedeného zaměření vyplývají následující zjištění.

Nadmořská výška 1. podzemního podlaží bytového domu je cca 208,91 m. n m. a je tedy o cca 0,27 m výše oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška 1. nadzemního podlaží bytového domu je cca 211,96 m. n m. a je tedy o cca 0,22 m výše oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška okapu bytového domu je cca 221,02 m. n m. a je tedy o cca 0,46 m výše oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška hřebene střechy bytového domu je cca 223,965 m. n m. a je tedy o cca 0,212 m výše oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška upraveného terénu u paty jižního průčelí bytového domu v místě, kterým byl veden řez pro vypracování výkresu „*B1 – ŘEZ PŘÍČNÝ*“ ověřené projektové dokumentace, je cca 209,82 m. n m. a je tedy o cca 0,02 m níže oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška upraveného terénu u paty uličního průčelí bytového domu v místě, kterým byl veden řez pro vypracování výkresu „*B1 – ŘEZ PŘÍČNÝ*“ ověřené projektové dokumentace, je cca 209,95 m. n m. a je tedy o cca 0,63 m níže oproti tomu, jak byl bytový dům povolen.

Nadmořská výška chodníku, a rovněž silniční komunikace, v místě, kterým byl veden řez pro vypracování výkresu „B1 – ŘEZ PŘÍČNÝ“ ověřené projektové dokumentace, je cca 208,85 m. n m.

Z výše uvedeného vyplývá, že **předmětný bytový dům je celý osazen o cca 0,22 m výše oproti tomu, jak byl povolen.** Rozdíl výšek mezi základovou spárkou a hřebenem střechy bytového domu je dle projektové dokumentace 15,5 m. Jestliže byl tedy celý bytový dům výškově osazen o 0,22 m jinak, než bylo povoleno, jedná se ve vztahu k rozměru 15,5 m, o **rozdíl 1,42 %.** Takový rozdíl lze považovat za **nepodstatnou odchylku předmětné stavby, oproti vydanému stavebnímu povolení a ověřené projektové dokumentaci, která nevyžadovala povolení změny stavby před jejím dokončením,** a proto nebránila vydání kolaudačního souhlasu.

Z provedeného zaměření skutečného stavu dále vyplývá, že přestože je celý bytový dům osazen o cca 0,22 m výše, v případě výšky okapu uličního průčelí bytového domu jde o rozdíl 0,46 m. Rovněž v tomto případě lze konstatovat, že se jedná o **nepodstatnou odchylku předmětné stavby, oproti vydanému stavebnímu povolení a ověřené projektové dokumentaci, která nevyžadovala povolení změny stavby před jejím dokončením,** a proto nebránila vydání kolaudačního souhlasu, když ve vztahu k rozměru 15,5 m, jde o **rozdíl 2,97 %.**

**Zjištěnou změnu ve výškovém osazení celé stavby bytového domu a rozdíl ve výšce okapu uličního průčelí bytového domu neznamena, že byla předmětná stavba provedena v rozporu s povolením a že je dán důvod pro zahájení řízení o odstranění stavby.**

Podstatné je zjištění, týkající se výšky stavby, která je rovněž namítána podatelem. V běžné praxi a logice odpovídající praxi se výškou stavby rozumí rozdíl mezi přilehlým, upraveným, terénem a nejvyšší částí stavby, který často tvoří vrchol střechy. Změna výšky upraveného terénu má, kromě jiného, bezpochyby vliv na výšku stavby, stejně jako na způsob, jakým je výška stavby vnímána vnějším pozorovatelem. **Výška upraveného terénu je proto jedním z parametrů, jehož dodržení je povinen stavební úřad sledovat v rámci ověřování, zda je stavba prováděna/provedena dle povolení stavebního úřadu a ověřené projektové dokumentace.**

Ze zaměření vyplývá, že vlivem osazení bytového domu o cca 0,22 m výše a současně provedení upraveného terénu v uličním průčelí o cca 0,63 m níže, **došlo ke změně celkové výšky v uličním průčelí bytového domu o cca 0,85 m.**

Dle ověřené projektové dokumentace měla být celková výška stavby bytového domu v uličním průčelí (měřená od upraveného terénu) 13,173 m. Ve skutečnosti je celková výška stavby bytového domu v uličním průčelí 14,015 m. Rozdíl výšek je 0,842 m. Došlo k nárůstu výšky o 6,39 %. Pokud by byl upravený terén v uličním průčelí proveden dle ověřené projektové dokumentace, byla by celková výška bytového domu v uličním průčelí 13,39m.

Dle ověřené projektové dokumentace měla být výška okapu stavby bytového domu v uličním průčelí (měřená od upraveného terénu po hřeben střechy) 9,98 m. Ve skutečnosti je výška okapu stavby bytového domu v uličním průčelí 11,07 m. Rozdíl výšek je 1,09 m. Došlo k nárůstu výšky o 10,92 %. Pokud by byl upravený terén v uličním průčelí proveden dle ověřené projektové dokumentace, byla by výška okapu bytového domu v uličním průčelí 10,44 m.

Odbor SR KÚOK má za to, že zjištěný rozdíl výšky upraveného terénu v uličním průčelí bytového domu již nelze považovat za nepodstatnou odchylku oproti vydanému stavebnímu povolení. Na provedené zjištění nemá vliv to, že pro předmětnou stavbu byl vydán kolaudační souhlas. Vydání kolaudačního souhlasu totiž nemůže zhojit provádění stavby v rozporu v rozporu s povolením (viz např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As

57/2006-64, ze dne 30. 11. 2007, aplikovatelné též na současnou právní úpravu, veřejně přístupné na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). Dle Odboru SR KÚOK **provedená změna ve výšce upraveného terénu vyžadovala povolení stavebního úřadu v rámci řízení o změně stavby před jejím dokončením, k čemuž v daném případě nedošlo.**

Jestliže je stavba prováděna nebo provedena v rozporu se stavebním povolením, je na místě zahájení řízení o odstranění stavby dle ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. V daném případě však takto nelze postupovat, neboť **nelze vymezit předmět takového řízení.** Nedodržením úrovně upraveného terénu nebylo provedeno nic navíc, není tedy nic, co by bylo možné nařídit odstranit. Stejně tak neexistuje žádný předcházející původní stav stavby, který by bylo možné nařídit obnovit (§ 129 odst. 8 stavebního zákona). Z uvedeného důvodu **nelze ani vyzvat Stavební úřad MMOI ke zjednání nápravy.**

Odbor SR KÚOK dále uvádí, že z ověřené projektové dokumentace (především z příčného řezu stavbou) není vůbec zřejmý průběh původního terénu. V jediném příčném řezu bytovým domem, výkres *B1 – ŘEZ PŘÍČNÝ*, rovněž nejsou zakresleny stavby místních komunikací – chodníku a silnice, bezprostředně sousedících s bytovým domem, ani způsob napojení bytového domu na tyto místní komunikace. V uvedeném příčném řezu je v uličním průčelí bytového domu vyznačen jedinou tlustou plnou čarou pouze upravený terén v délce cca 8 m kolmo od bytového domu (rozdělený na *zeleň, chodník a parkovací stání*), což zjevně neodpovídalo tomu, jak měl a mohl být bytový dům navržen a následně proveden (místní komunikace - chodník i silnice jsou totiž provedeny o cca 1,73 m níže, než projektantem zakreslený upravený terén). Odbor SR KÚOK nemůže než uvést, že **Stavební úřad MMOI postupoval v řízení o umístění a povolení předmětné stavby nedůsledně a tudíž i nezákonně**, když akceptoval žadatelem předloženou dokumentaci, vypracovanou v rozporu s právními předpisy. Zjištěné nedostatky dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby bytového domu a nedůsledný postup Stavebního úřadu MMOI vedly ve výsledku k tomu, že stavebník provedl úpravy terénu v uličním průčelí bytového domu v prostoru mezi bytovým domem a místní komunikací pouze na základě svého uvážení, resp. své potřeby. **I kdyby Stavební úřad MMOI následně v rámci vydávání kolaudačního souhlasu postupoval v souladu s právními předpisy a zjistil rozpor v upraveném terénu uličního průčelí, nebyl již zákonný způsob, jak po stavebníkovi vymoci, aby upravený terén uvedl do souladu s ověřenou dokumentací** (ze stejného důvodu jako Odbor SR KÚOK nyní – viz předchozí odstavce).

Odbor SR KÚOK na základě výše uvedených skutečností konstatuje, že **podnět spolku Pro Slavonín z.s. je důvodný, když část záměru – upravený terén u předmětného bytového domu, byla provedena v rozporu s povolením.** Současně však nelze než konstatovat, že neexistuje zákonný způsob, jak vlastníka, či stavebníka, bytového domu přinutit k tomu, aby výšku upraveného terénu u paty uličního průčelí bytového domu uvedl do souladu s ověřenou projektovou dokumentací a že z ověřené projektové dokumentace nelze zjistit, jak měl být upravený terén mezi patou bytového domu a chodníkem, který je o 1,73 m níže, upraven. Proto **nenastal důvod k přijetí opatření ke zjednání nápravy.**

Jak je výše uvedeno, předmětný bytový dům byl proveden jednak s nepodstatnými odchylkami oproti vydanému stavebnímu povolení, jednak v rozporu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací. Stavebník byl, dle ust. § 121 odst. 1 stavebního zákona, povinen ke své žádosti o vydání kolaudačního souhlasu předložit Stavebnímu úřadu MMOI dokumentaci skutečného provedení stavby. Z předložených podkladů vyplývá, že se tak nestalo a že Stavební úřad MMOI ani předloženou dokumentaci skutečného provedení stavby nevyžadoval, když po podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu postupoval v rozporu s právními předpisy, jak vyplývá z výše uvedeného. Stavební úřad MMOI proto vlastníky předmětného bytového domu bezodkladně poučí o jejich povinnosti mít dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby, tj.

dokumentaci, ve které budou vyznačeny všechny nepodstatné odchylky oproti vydanému stavebnímu povolení (§ 121 odst. 1 stavebního zákona). V daném specifickém(!) případě, musí být v dokumentaci skutečného provedení stavby zakresleny rovněž provedené nepovolené změny v upraveném terénu (neboť o nich nelze vést řízení dle ust. § 129 stavebního zákona, jak je popsáno výše). Jestliže vlastníci bytového domu nesplní svou povinnost dobrovolně, Stavební úřad MMOI jim takovou povinnost nařídí (viz § 125 odst. 3 stavebního zákona).

Stavební úřad MMOI zašle Odboru SR KÚOK na vědomí sdělení, kterým budou vlastníci bytového domu informováni o jejich povinnosti, stanovené v ust. § 125 odst. 1 stavebního zákona. Následně bude Odbor SR KÚOK informovat o dobrovolném splnění povinnosti vlastníka stavby, nebo o rozhodnutí, kterým bude pořízení dokumentace skutečného provedení stavby bytového domu nařízeno.

K žádosti spolku, aby bylo přijato opatření, zabraňující překračování maximálních výšek staveb definovaných Územním plánem města Olomouc, se uvádí, že v první řadě je vždy nutné, aby byla otázka souladu navrhovaného záměru řádně vypořádána v řízení o umístění stavby. Stavební zákon, ve znění účinném od 1. 1. 2018 stanoví, kdy tak činí orgán územního plánování formou závazného stanoviska a kdy tak činí stavební úřad. K návrhu spolku, aby bylo povinnou součástí kolaudace stavby nezávislé geodetické zaměření rozměrů stavby, se uvádí, že dle ust. § 121 stavebního zákona vyplývá povinnost stavebníka předložit k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu v případech, kdy je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku, geometrický plán. Obsahem geometrického plánu není výškopis ani zobrazení výšek kolaudované stavby. Pokud by stavební úřad vyžadoval po stavebníkovi předložit výškové zaměření stavby, činil by tak v rozporu se stavebním zákonem i ústavním pořádkem České republiky, neboť povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod (čl. 4 odst. 1 Listiny). Dále se poznamenává, že každý geodet je povinen při ověřování výsledků zeměměřických činností jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci (§ 16 zákona č. 200/1994 Sb.). Předmětem některé z příštích porad Odboru SR KÚOK se stavebními úřady Olomouckého kraje bude způsob ověřování skutečného provedení stavby v rámci povolování užívání stavby.

Tímto považuje Odbor SR KÚOK podání spolku Pro Slavonín z.s. ze dne 28. 1. 2019 za vyřízené.

*Otisk razítka*

Bc. Ing. Hana Mazurová  
vedoucí oddělení stavebního řádu

Doručí se:

1. Pro Slavonín z. s., Josefa Beka 546/11, 783 01 Olomouc, IDDS
2. MMOI, Odbor stavební, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc + **Příloha:** zapůjčené správní spisy
3. ad/a, 332.1 V/5