



Sp.zn.: S-MHMP 1005544/2012/OST/DI/Ne

V Praze 25.9.2012

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 97 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

### **r u š í**

pravomocné rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 (dále jen stavební úřad) čj. UMCP1 108743/2011, sp. zn. S UMCP1/106410/2011/VÝS-Bu-4/163 ze dne 10.8.2011, kterým stavební úřad

I. podle § 135 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nařídil vlastníku stavby [REDAKCE]

t.č. zast. společností ACS architecture consulting and services, s.r.o., IČ 25596501, se sídlem Jánská 7, Praha 1, provedení nutných zabezpečovacích prací, a

II. podle § 141 odst. 1 stavebního zákona nařídil vlastníkům sousedních staveb, společnosti V.D.KUKA, a.s., IČ 257 67 593, se sídlem Dělnická čp. 541/13, Praha 7 (vlastníku domu čp. [REDAKCE]

oba bytem Úvoz 20, Praha 1 (spoluvlastníkům domu čp. 162 na pozemku parc. č. 152 v k.ú. Hradčany) strpět provádění udržovacích prací na stavbě, které mohou zasáhnout do jejich práv, a to v nezbytně nutném rozsahu (dále jen rozhodnutí),

**a věc vrací** stavebnímu úřadu. Současně v souladu s ustanovením § 99 odst. 2 správního řádu **určuje**, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí, tj. od 7.9.2011.

### **Odůvodnění:**

Shora citovaným rozhodnutím stavební úřad nařídil podle § 135 odst. 2 stavebního zákona vlastníku stavby [REDAKCE] provést nutné zabezpečovací práce spočívající v:

*„kompletní demontáži stávající krytiny střech včetně veškerého oplechování a laťování a prvků krovů, kompletní demontáží všech strojů, jak pod krovky tzn. stropy 4.NP v uličním středním a zadním traktu, shora ubourání všech 3 komínových těles a to až ke stropu 3.NP, Ve 4.NP*

*demontování pomocné příčky a klenebních pasů podírající uhnílé zhlaví stropních trámů, demontáž stropů 3.NP v uličním středním a zadním traktu, provedení ocelového rámu provizorního zajištění (na věnec na střední nosné zdi) a k němu bude přikotvena fasáda ve 3.NP s následným ubouráním střední nosné příčky ve 3.NP a 2.NP uličního traktu, v přízemí bourání příček ve vstupním prostoru objektu a z úrovně 2.NP příprava drážky pro železobetonový věnec nad klenbami přízemí, v 1.NP, 2.NP a 3.NP postupné vybourání čelní stěny průlezného komína ve střední nosné zdi a po vyčištění postupné zazdění sopouchu komína, v průběhu bouracích prací dodavatel bude bourané konstrukce pomocně podchytávat, aby nikdy nedošlo k samovolnému pádu příliš velkých kusů bouraných konstrukcí na konstrukce níže položené, vyspravení stávajícího zdiva v 1.NP, 2.NP, 3. NP a 4.NP, vytvoření nové železobetonové podlahy v 1.NP, včetně tepelných izolací a hydroizolací, stavba výtahové šachy ze železobetonu jako prvek svázání vnitřního rohu dvorku se sousední zdi objektu [REDACTED], lokální přezdění opukové severní opěrné zdi, „sešití“ zjištěných trhlin ocelovými trny vlepenými speciální jemnozrnnou maltou do vrstev do zdiva s následným hloubkovým vyspárováním, ubourání pavlačí a záchodků ve 2.NP a 4.NP, provedení nového stropu nad 1.NP, vynesení nadpraží nových otvorů ve zdivu, přezdění nové situace střední nosné zdi ve středním traktu ve 3.NP a 4.NP a svázání těchto stěn železobetonovými věnci pod stropy, přezdění a dozdění venkovních zdí 4.NP v zadním traktu dvorku směrem k opěrné zdi a sousedního objektu [REDACTED], oprava stávající západní hrázdné stěny ve 3.NP předního traktu objektu, stabilizování odtržené uliční fasády od střední nosné zdi novými aktivovanými ocelovými táhly a její „přikotvení“ k ocelovému rámu přivařenému ke stropu nad středním traktem 3.NP, nahrazení trámového stropu ve středním traktu nad 3.NP železobetonovou deskou do trapézových plechů uložených na ocelové nosníky, nahrazení trámového stropu ve středním traktu nad 2.NP železobetonovou deskou do trapézových plechů uložených na ocelové nosníky, nahrazení stropu nad 2. NP v uličním traktu objektu dřevěným trámovým stropem, nahrazení stropu nad 3.NP v prostoru dvorku v zadním a uličním traktu dřevěným trámovým stropem, nahrazení stropu nad 4.NP v prostoru dvorku v zadním a uličním traktu objektu dřevěným trámovým stropem, ve středním traktu železobetonovou deskou do trapézových plechů uložených na ocelové nosníky, montáž nových krovů, komínů, provizorní střešní krytiny, konečné střešní (prejzové) tašky. klempířských prvků, odvodnění střechy bude provedeno provizorně systémem plastových okapů a dešťových svodů, které budou zaústěny do stávající kanalizace ve dvoře v přízemí, provedení opravy ležaté kanalizace, provedení konečného odvodnění střechy a terasy z okapů a dešťových svodů, které budou zaústěny do stávající kanalizace ve dvoře v přízemí“. Stavební úřad současně v rozhodnutí stanovil podmínky pro provedení nutných zabezpečovacích prací. Rozhodnutí stavebního úřadu nabylo právní moci dne 7.9.2011.*

S rozhodnutím stavebního úřadu nesouhlasili vlastníci sousedních nemovitostí. Dne 1.8.2012 podali podnět k přezkoumání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu spoluvlastníci domu [REDACTED], kteří požádali odbor stavební MHMP, aby přezkoumal výše uvedené rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že nejde o nutné zabezpečovací práce, když jde o výstavbu výtahu a zvednutí výšky hřebene domu o 1,29 m, neboť zvednutím krovu se zhorší a změní podmínky oslunění a osvětlení obytných prostor jejich domu. Po zahájení přezkumného řízení odborem stavebním MHMP požádal dne 18. 9. 2012, 20.9.2012 a 24.9.2012 o přezkoumání rozhodnutí také vlastník domu [REDACTED], společnost V.D.KUKA, a.s., s kontaktní adresou pro doručování: Vinohradská 1789/40, Praha 2, zast. Ing. Lenkou Málkovou, předsedou představenstva. Společnost je také názoru, že prováděné stavební práce nesouvisí s nutnými zabezpečovacími pracemi, když dochází k vybourání všech vnitřních stěn a podlah, položení nových nosných konstrukcí v patrech do nově zřízených kapes do zdi jejich domu tak, že dochází k navýšení výšky jednotlivých pater o cca 35 cm, vybudování výtahové šachty a zřízení výtahu, zřízení obytných prostor z půdních prostor a k navýšení výšky

hřebene o cca 1,3 m, tedy práce, které by vyžadovaly stavební povolení a které s ní jako s vlastníkem sousední nemovitosti nebyly projednány. Zejména když je při výměně trámů zasahováno do zdi ve vlastnictví společnosti, i [REDAKCE]. Společnost také požádala o pozastavení vykonatelnosti rozhodnutí stavebního úřadu a okamžité zastavení prováděných stavebních prací v předmětné nemovitosti.

Odbor stavební MHMP posoudil podnět a dospěl k závěru, že lze důvodně pochybovat o souladu rozhodnutí stavebního úřadu s právními předpisy, a proto usnesením sp.zn.. S-MHMP 1005544/2012/OST/DL/Ne ze dne 24. 8.2012 zahájil přezkumné řízení a umožnil, aby se ve smyslu § 95 odst. 4 správního účastníci řízení vyjádřili k zahájení přezkumného řízení. Oznámení o zahájení přezkumného řízení bylo doručeno vlastníku stavby, [REDAKCE], protože v té době nebyla zastupována advokátem, JUDr. Petrem Zderčíkem, protože jeho plná moc se týkala pouze řízení o provedení nutných zabezpečovacích prací u stavebního úřadu a řízení u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, nikoli nadřízeného správního orgánu, odboru stavebního MHMP. Proti zahájení přezkumného řízení se odvolala [REDAKCE]. Zástupce [REDAKCE], JUDr. Petr Zderčík, na základě plné moci ze dne 18.9.2012, se dne 19.9.2012 seznámil s obsahem spisu.

Odbor stavební MHMP spatřuje nesoulad rozhodnutí stavebního úřadu čj. UMCP1 108743/2011, sp. zn. S UMCP1/106410/2011/VÝS-Bu-4/163 ze dne 10.8.2011 s právními předpisy v porušení ustanovení § 135 odst. 2, § 141 odst. 1 a § 142 odst. 1 a 4 stavebního zákona, včetně porušení obecných ustanovení § 68 odst. 2 a 3, § 50 odst. 3, odst. 4, § 51 odst. 1 a § 3 správního řádu.

Z ustanovení § 135 odst. 2 stavebního zákona vyplývá, že stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit. Smyslem zabezpečovacích prací není umožnit stavebníkovi provedení stavebních úprav souvisejících s celkovou rekonstrukcí stavby, včetně jejich změn nad rámec kolaudovaného stavu, ale zabránit nebezpečí zapříčiněnému stavem stavby ohrožující život nebo zdraví osob tak, že je vlastníkově stavby nařízeno její ohrazení, podepření, vyztužení apod., tedy zafixování takového stavu stavby, aby nebyly ohrožovány privilegované zájmy.

Odbor stavební MHMP uvádí, že z celého spisového materiálu nelze dovodit, na základě čeho dospěl stavební úřad k závěru, že stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat. Součástí spisu je pouze projektová dokumentace (dále jen PD) nazvaná „Rekonstrukce domu [REDAKCE]“ z 06/2011, konstrukčně – statická část, ze které v žádném případě nevyplývá, že objekt ohrožuje životy osob. Naopak, předložená PD, popisuje provádění stavebních úprav na objektu z konstrukčně – statického hlediska. Dále je součástí spisu PD z 07/2011 nazvaná „Generální rekonstrukce domu „[REDAKCE]“, stavebně-konstrukční část. Na výkresech je uvedeno, že se jedná o část projektu – zajišťovací práce. Z celé citované PD však nelze dovodit, jaké nutné zabezpečovací práce objekt vyžaduje. Lze dovodit, že se jedná o stavební úpravy objektu. Součástí spisu není ani žádné zjištění z místa stavby, které by havarijní stav objektu v takovém rozsahu prováděných prací potvrdilo. Stavební úřad ve výroku rozhodnutí uvedl výčet nutných zabezpečovacích prací, přičemž není zřejmé, z jakých podkladů vycházel, protože součástí spisu není žádný posudek statika, soudního znalce v oboru stavebnictví či mykologický posudek, ze které by bylo zřejmé naříditi nutné zabezpečovací práce. Rozhodně nelze považovat za nutné zabezpečovací práce provedení výtahu, vytvoření nové železobetonové podlahy včetně tepelných izolací a hydroizolací, bourání nosných konstrukcí v takovém rozsahu včetně komínových těles. Porovnáním jednotlivých výkresů v PD z 07/2011

lze zjistil, že v jednotlivých výkresech jsou uváděny rozdílné výškové kóty původního stavu objektu. Zároveň není z PD zřejmé, na základě čeho dochází v rámci nutných zabezpečovacích prací k navýšení objektu. Rovněž nelze zjistit, co bylo důvodem a na základě čeho vlastník objektu předložil PD nazvanou „Rekonstrukce“ domu [redacted] prezentovanou jako zajišťovací práce, aniž by k tomu byl stavebním úřadem vyzván s poukazem na § 137 odst. 5 stavebního zákona. Z citovaného ustanovení vyplývá, že vyžaduje-li provedení nezbytných úprav PD nebo jiné podklady, stavební úřad nejprve nařídí jejich opatření vlastníku stavby a stanoví lhůtu k jejich předložení.

Z ustanovení § 68 odst. 2 správního řádu vyplývá, že ve výrokové části stavební úřad uvede řešení otázky, která je předmětem řízení s tím, že výrok musí být srozumitelný a jednoznačný. Výrok je náležitostí rozhodnutí, ve kterém správní orgán vyjadřuje, jakým způsobem v projednávané věci, jež byla předmětem řízení, rozhodl. Výroková část rozhodnutí podle § 62 odst. 2 správního řádu neobsahuje právní ustanovení, podle kterého měl stavební úřad o předmětu řízení na základě úplného zjištění rozhodnout. Předmětem řízení mělo být nařízení provedení nutných zabezpečovacích prací, ale namísto toho jde o úpravy objektu, které podléhají řádnému povolovacímu režimu. Stavební úřad se ve výroku rozhodnutí odkázal na PD z 07/2011, podle které budou provedeny nutné zabezpečovací práce, přičemž předložená PD má naprosto nevypovídající schopnost a rozhodně z ní nelze dovodit, zda objekt je v takovém havarijním stavu, že vyžaduje nařízení nutných zabezpečovacích prací dle § 135 odst. 2 stavebního zákona.

Podle § 68 odst. 3 správního řádu stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvede důvody výroku, podklady, na základě kterých rozhodl a úvahy, kterými se řídit při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Tyto požadavky odůvodnění rozhodnutí neobsahuje. Odůvodnění je zcela formální, vydané rozhodnutí není ničím podloženo a má za následek, že rozhodnutí je nepřezkoumatelné.

Z ustanovení § 142 odst. 1 a 4 stavebního zákona vyplývá, že účastníky řízení podle § 135, 137, 139 a 140 jsou osoby, které mají vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno s tím, že uplatní-li účastník řízení námitku občanskoprávní povahy, o které stavební úřad nemůže rozhodnout na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, může si učinit o námitce úsudek pouze tehdy, jde o řízení, kde hrozí nebezpečí z prodlení, jinak poučí účastníka o právu uplatnit námitku u soudu. Ze spisu vyplývá, že stavební úřad s vlastníky sousedních nemovitostí jako s účastníky řízení nejednal, nedal jim možnost vyjádřit ke shromážděným podkladům a hájit svá práva a oprávněné zájmy, přesto jim uložil povinnost, aby podle § 141 stavebního zákona strpěli na sousední stavbě „udržovací práce“, aniž měl pro tento postup oporu v zákoně.

Odbor stavební MHMP dále zjistil, že stavební úřad v podmínkách pro provedení stavby v bodě č. 8 odkazuje na vyjádření dotčeného orgánu památkové péče Magistrátu hl.m. Prahy, avšak toto vyjádření není součástí spisu.

Odbor stavební MHMP zjistil, že při vydání napadeného rozhodnutí stavební úřad nevycházel z přesně a úplně zajištěného stavu věci, a za tím účelem si neopatřil potřebné podklady pro rozhodnutí, čímž porušil § 50 odst. 3 správního řádu. Při dokazování nepoužil všech prostředků, jimiž mohl zjistit a objasnit skutečný stav věci, čímž porušil § 50 odst. 4 a § 51 odst. 1 správního řádu a § 3 správního řádu, neboť v požadovaném rozsahu neprovedl úkony tak, aby zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, že jeho postup a zjištění naplňují zásadu legality uvedenou v § 2 správního řádu.

Odbor stavební MPHMP ve smyslu § 96 odst. 2 správního řádu posuzoval soulad rozhodnutí stavebního úřadu s právními předpisy podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. K vadám řízení, výše popsáním, uvádí, že tyto měly vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy.

Podle § 97 odst. 3 správního řádu „rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně“.

V souladu s ustanovením § 94 odst. 4 a 5 přezkoumal odbor stavební MHMP v jakém poměru by byla újma, která vznikne zrušením napadeného rozhodnutí účastníkovi řízení vůči právům, která v dobré víře nabyt z rozhodnutí a újma, která vznikla jinému účastníkovi řízení nebo veřejnému zájmu. Stavebník nebyl v dobré víře, pokud stavebnímu úřadu předložil PD, která není schopna být oporou výroku. Není zřejmé, jaká konkrétní práva z rozhodnutí, která se týkají nutných zabezpečovacích prací stavebník nabyt, zda již stavebník nepřekročil meze oprávnění a nepostaví něco jiného než bylo zamýšleno, když si stavební úřad neobstaral dostatek podkladů pro posouzení předmětu řízení z hlediska veřejných zájmů, tak z hlediska požadavků, které vyplývají z předpisů souvisejícími se stavebním zákonem.

S ohledem na výše uvedené a k požadavku společnosti VD KUKA a.s. pozastavit vykonatelnost napadeného rozhodnutí, odbor stavební MHMP rozhodl ve smyslu § 99 odst. 1 ve spojení s odst. 2 správního řádu, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastanou zpětně od právní moci přezkoumávaného rozhodnutí, protože rozhodnutím stavebního úřadu byla uložena povinnost a okolnosti případu neodůvodňují jiné řešení s ohledem na hrozící vážnou újmu vlastníkům sousedních nemovitostí a veřejnému zájmu, zejména z hlediska ochrany památkové péče.

Vzhledem k uvedeným důvodům bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Při novém řízení je stavební úřad vázán právním názorem uvedeným v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, ode dne jeho oznámení do 15 dnů k Ministerstvu pro místní rozvoj podáním učiněným u odboru stavebního MHMP, Jungmannova 29, Praha 1, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu, a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. správního řádu 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 předložilo.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Jakoubková  
ředitelka odboru stavebního

Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. osobám do vl.rukou

1) JUDr. Petr Zderčík, Hradčanské nám. 9. 118 00 Praha 1  
[redacted]

2) VD KUKA a.s., Vinohradská 40, 120 00 Praha 2

3) [redacted]

4) [redacted]

II. ostatním:

1) odbor výstavby Úřadu městské části Praha 1, Vodičkova 18, 115 68 Praha 1  
bez spisu, spis bude vrácen po právní moci tohoto rozhodnutí

III. na vědomí

1) [redacted]

2) MHMP OST- spis

3) MHMP OST/1-Kr, DI

4) MHMP OST/2-Ne

5) MHMP OST/3 – Ju