

**Krajský úřad Pardubického kraje  
Odbor majetkový a stavebního řádu  
Oddělení stavebního řádu  
530 02 Pardubice**

**č.j. SpKrÚ 35174/148/2008/OMSŘ/MV-Nám**

Naše značka  
dpp

V Chrudimi dne  
8.12. 2008

**Účastník řízení : K2 invest s.r.o.** se sídlem Palackého třída 314, Chrudim

zast. JUDr. Tomášem Plavcem, advokátem v Chrudimi

podává ve smyslu usnesení ze dne 10. 11. 2008

## **Vyjádření a návrhy v přezkumném řízení**

**k rozhodnutí Stavebního úřadu o umístění stavby „Bytová zástavba lokalita  
Hodinářka, I. etapa, Přelouč“ na pozemcích parcelní číslo 749/3, 916/1, 916/104,  
917/1, 1817/1, 1817/4, 1817/9, 1820/1, 1820/3 v k.ú. Přelouč**

dvojmo  
výpis z obchodního rejstříku

Účastník řízení K2 invest s.r.o. především upozorňuje, že došlo ke změně jeho názvu a sídla, což dokládá výpisem z obchodního rejstříku, dále se však jedná o týž subjekt, který zůstává účastníkem řízení.

Ve věci se pak účastník řízení K2 invest s.r.o. (dále jen účastník řízení) takto vyjadřuje a činí tyto návrhy:

**1)** Podepsaný účastník řízení především namítá, že přezkoumávaným rozhodnutím právní předpisy porušeny nebyly.

Důvodem zahájení přezkumného řízení bylo to, že správní orgán dovozoval, že přezkoumávané rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s obecně závaznou vyhláškou Města Přelouče č. 1/2006 Sb., o závazných částech územního plánu Města Přelouče, v čemž správní orgán (poněkud diskutabilně) spatřuje porušení zákona v ustanovení § 2 odst. 1 a v § 3 správního řádu. Bez ohledu na tuto problematickou právní konstrukci účastník řízení **namítá, že k porušení vyhlášky č. 1/2006 Města Přelouče vydáním přezkoumávaného rozhodnutí nedošlo.**

Obecně závazná vyhláška Města Přelouče č. 1/2006 stanovuje závazné části územního plánu Města Přelouče, je však nutno ji vykládat v celé šíři jejího textu a ujasnit si její strukturu.

Část druhá této vyhlášky obsahuje dle jejího nadpisu závazné regulativy územního plánu, avšak i tato část se ještě dělí na jednotlivé články, které se navzájem doplňují a je nutno je vykládat ve vzájemném kontextu.

Tak pokud **v článku 4 části druhé** označeném nadpisem jako **urbanistická koncepce**, je v bodu 8 uvedeno, že zástava ve funkčních plochách bydlení městského typu může využívat všech forem rodinného bydlení, výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží s využitím podkroví s tím, že při výrazném nesouladu objevu navržených staveb při jejich přípravě může stavební úřad požadovat úpravu záměru, jedná se zjevně pouze o proklamaci urbanistické koncepce, ke které má být v dané funkční ploše výstavba směřována. **Vlastní funkční regulace je však prováděna až v článku 8 v části druhé vyhlášky, který je také jednoznačně nazvaný funkční regulace.** V tomto článku 8 již pro plochu bydlení městského typu jsou uvedeny jako přípustné bytové domy a za výjimečně přípustné bytové domy v měřítku okolní zástavby bez omezení počtu nadzemních podlaží.

Obecně závazná vyhláška tedy zjevně stanovuje urbanistickou koncepci jako vodítko pro rozhodování stavebního úřadu v jednotlivých případech, ale vlastní funkční regulaci, tedy rozdělení staveb na přípustné, nepřípustné a výjimečně přípustné stavby však provádí až v článku 8 vyhlášky, kde jsou tyto jednotlivé druhy staveb taxativně uvedeny.

Podle názoru účastníka řízení byla takto autorem vyhlášky Městem Přelouč koncepce vyhlášky míněna.

Shora citovanému výkladu nasvědčuje též stanovisko Města Přelouče v této věci vyjádřené v jeho odvolání proti zahájení přezkumného řízení, jakož i konkrétní charakter prováděné stavby.

Stavba je umístěna na rozhraní mezi panelovým sídlištěm sestávajícím z mnohapodlažních domů a zástavbou rodinných domků. Na základě toho mají domy přiléhající k sídlišti mít více nadzemních podlaží a další domy se pak postupně snižovat, aby byl proveden nenásilný přechod do zástavby rodinnými domy.

Konečně i sama vyhláška v článku 5 bod 2 uvádí, že stanovení závazných regulativ pro funkční využití území je uvedeno v článku 8 této vyhlášky a v bodu 3 pak, že funkční využití území musí odpovídat funkční regulaci opatřené v článku 8 této vyhlášky. **Již samotný text vyhlášky tedy jednoznačně potvrzuje stanovisko zastávané účastníkem řízení, že závazné regulativy jsou stanoveny až v článku 8 vyhlášky, zatímco v článku 4 je pouze proklamace záměru.**

Do rozporu s touto obecně závaznou vyhláškou by se tedy dostaly pouze stavby, která jsou v dané ploše nepřípustné, případně stavby, které by nesplňovaly podmínky pro povolení výjimečně přípustných staveb, nikoliv však stavba, která sice plně neodpovídá urbanistické koncepci, avšak je dle článku 8 vyhlášky, byť výjimečně, přípustná.

V této souvislosti nutno podotknout, že za bytové domy jsou označovány domy, ve kterých je více bytů různých vlastníků či nájemců a takovéto domy nikdy nemohou mít pouze dvě nadzemní podlaží, všechny tyto domy mají minimálně čtyři nadzemní podlaží. Při připuštění výkladu vyhlášky, které zastával správní orgán při zahájení přezkumného řízení, by pak postrádalo ustanovení článku 8 jakýkoliv smysl, protože by stanovilo za přípustné a výjimečně přípustné stavby, které by vůbec nešlo v daném území realizovat.

Účastník řízení je tedy přesvědčen, že vydané územní rozhodnutí vůbec neodporuje závazné vyhlášce Města Přelouče a je plně v souladu s ní.

Připuštění jiného výkladu by znamenalo, že vyhláška je rozporuplná a připouští různé výklady, pokud by tomu tak bylo, nelze takovouto vadu obecně platného právního předpisu vykládat k tíži účastníka a nemůže vést ke zrušení pravomocného rozhodnutí v přezkumném řízení.

**2)** I pokud by správní orgán došel ke stanovisku, že přezkoumávaným rozhodnutím byly právní předpisy porušeny, jsou zde všechny podmínky pro to, aby řízení bylo zastaveno ve smyslu § 94 odst. 4, 5 správního řádu.

Účastník řízení nabyl práva přezkoumávaným územním rozhodnutím v dobré víře a započal již se stavbou dvou bytových domů. Jeden z těchto domů je již zbudován do výše pěti nadzemních podlaží, z druhého domu je již započato se stavbou suterénu a přízemí. Podepsaný účastník řízení již do stavby investoval cca Kč 25.000.000,--, pokud by snad stavba měla být odstraněna, vyžádalo by si to další desítky milionů Kč. Navíc účastník řízení již má uzavřeny smlouvy s desítkami občanů Města Přelouče na zakoupení bytů ve stavěných domech, tito občané již složili zálohy, z kterých je výstavba financována a zastavení stavby by pro ně vedlo k nedozírným důsledkům. Již samo zahájení přezkumného řízení podnikání podepsaného účastníka řízení značně poškozuje, neb další zájemci samozřejmě váhají s uzavřením smluv o budoucích smlouvách kupních.

Přitom je nutno hodnotit, že zastupitelstvo Města Přelouč záměr výstavby schválilo a žádný z účastníků územního a stavebního řízení nevznesl námitky proti prováděné výstavbě. Zrušením přezkoumávaného rozhodnutí by tedy jednoznačně vznikla újma podepsanému účastníkovi řízení v řádech desítek milionů Kč, byla by vyvolána řada sporů o náhradu škody a často do kritické finanční situace by se dostaly rodiny, které investovaly svoje úspory do pořízení vlastního bydlení a spoléhají na to, že byt během několika měsíců do vlastnictví získají.

Naproti tomu realizací výstavby nikomu žádná újma nevznikne, neboť žádný účastník řízení relevantní námitku nevznesl.

**3)** Ze všech těchto důvodů podepsaný účastník řízení navrhuje, aby přezkumné řízení bylo zastaveno, a to především podle § 97 odst. 1 správního řádu, eventuelně pak podle § 94 odst. 4, 5 správního řádu.

K2 invest s.r.o.