

Přijatá zpráva - Detail zprávy

Předmět: Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.
ID zprávy: 1460141965
Typ zprávy: Datová zpráva
Datum a čas dodání: 5.1.2025 v 23:30:40
Datum a čas doručení: 6.1.2025 v 7:56:57

Odesílatel:  Špičák 149, 34004 Železná Ruda, CZ
ID schránky: 4mkxidp
Typ schránky: PO

Zmocnění: Nežadáno
Odstavec: Nežadáno
Naše číslo jednací: Nežadáno
Naše spisová značka: Nežadáno
Vaše číslo jednací: Nežadáno
Vaše spisová značka: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne
Doručení fikcí zakázáno: Ne

Přílohy:

Žádost o poskytnutí informací - stavební úřad - rekolaudace domu.docx (14,24 kB)

Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

Městský úřad Železná Ruda
odbor stavební
Klostermannovo nám. 295
340 04 Železná Ruda

Ve Špičáku, dne 5. 1. 2025

Ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím Vás žádám o zpřístupnění následujících informací:

1. Veškeré podklady pro stavební řízení ve věci rekolaudace domu na adrese **Špičák 149.**
2. Vyjádření či připomínky ke stavebnímu řízení ve věci rekolaudace domu na adrese Špičák 149 od Svěřeneckého fondu zastoupeným [redacted] nebo jeho právní zástupkyní.
3. Vyjádření či připomínky ke stavebnímu řízení ve věci rekolaudace domu na adrese Špičák 149 od ostatních účastníků řízení.

Ve smyslu § 17 odst. 2 zákona č. 106/1999 Sb. žádáme o potvrzení předpokládané výše úhrady nákladů, budou-li účtovány. Informaci žádám poskytnout v elektronické formě a zaslat zpět do datové schránky [redacted]. Za jejich poskytnutí předem děkuji.

S pozdravem,

[redacted]
IČ: [redacted]
sídlo: Špičák 149, 340 04 Železná Ruda
email: [redacted]@seznam.cz

Městský úřad Železná Ruda

Odbor výstavby – stavební úřad

Klostermannovo náměstí 295, 340 04 Železná Ruda

Tel.: 376361211, web: www.zeleznaruda.cz

Č. j.: VÚP/18/25/272 – 330

Počet listů: 1

Vyřizuje: [redacted]

E-mail: [redacted]@zeleznaruda.cz

Tel.: 376 361 218

Železná Ruda, dne 10. 2. 2025

E-mail: [redacted]

Doporučeně na doručenkou:

Špičák 149

340 04 Železná Ruda

Věc: Odpověď na žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Odbor výstavby MěÚ Železná Ruda, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), k Vaší žádosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, týkající se poskytnutí veškerých podkladů pro stavební řízení ve věci rekolaudace domu na adrese Špičák 149, vyjádření či připomínky ke stavebnímu řízení ve věci rekolaudace domu na adrese Špičák 149 od Svěřeneckého fondu zastoupeným [redacted] nebo jeho právní zástupkyní, vyjádření či připomínky ke stavebnímu řízení ve věci rekolaudace domu na adrese Špičák 149 od ostatních účastníků řízení sděluje, že vám tyto dokumenty budou poskytnuty a zaslány jako příloha tohoto dokumentu.

[redacted]
Vedoucí odboru výstavby
MěÚ Železná Ruda

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽELEZNÁ RUDA

Stavební úřad

Klostermannovo nám. 295

340 04 Železná Ruda

Příloha:

-Řízení č.j.: VÚP/1144/24/69-330/1 stanovisko-žádost/dodatečné povolení stavby

-K č.j.: 1144/24 - Stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 z. č. 500/2024 Sb.

-K č.j.: 1144/24 - Stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 z. č. 500/2024 Sb.

-K č.j.: 1144/24/69-330/1 stanovisko-žádost/dodatečné povolení stavby

Městský úřad Železná Ruda
Odbor výstavby – stavební úřad
Klostermannovo náměstí 295
340 04 Železná Ruda

K Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1

Řízení Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 stanovisko – žádost / dodatečné povolení stavby

Vážení,

obdržel jsem vaši korespondenci s názvem „Oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby“ pod Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 zahájené se Společenstvím vlastníků Špičák č.p. 149.

Nový výbor Společenství vlastníků Špičák č.p. 149 ve složení [REDAKCE] [REDAKCE] který byl zvolen na Shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Špičák č.p. 149 konaném dne 13. 11. 2024 následně dne 21. 11. 2024 informoval všechny vlastníky domu (e-mailovou zprávou – viz. příloha) o tom, že pro vlastníka stavby (neupřesněno kterého / čeho se vůbec týká / zda se týká SVJ / nebo kterých vlastníků domu se týká) běží jakási 30-ti denní lhůta k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, která končí dnes 30. 11. 2024. Podrobnosti – viz. příloha.

Dne 29. 11. 2024 jsem se na základě zprávy Výboru Společenství vlastníků Špičák č.p. 149 a korespondence Odboru výstavby Železná Ruda osobně dostavil na ústní jednání konané od 9,00 hod. v místě Špičák č.p. 149 k ústnímu jednání spojenému s ohledáním na místě v dané věci.

Při provedeném ohledání nemovitých věcí týkajících se mojí osoby, zejména jednotky Špičák 149/12 atd. provedeném na místě dne 29.11. 2024 bylo přítomným zástupcem Odboru výstavby – stavebního úřadu, Městského úřadu Železná Ruda konstatováno, že nemovité věci týkající se mojí osoby (zejména pak jednotka Špičák 149/12, atd.) jsou po stavebně právní stránce v naprostém pořádku a jsou v souladu s platnými povoleními příslušného odboru výstavby. Přitom nebylo provedeno žádné zaměření jednotky zda velikostně odpovídá, a dále bylo uvedeno zástupcům stavebního úřadu, že vlastník jednotky č. 4 /149 ve 2 NP Špičák 149 Železná Ruda si **bez souhlasu** jednotlivých vlastníků společenství tak jak ukládají stanovy SVJ zabral část společných prostor a to chodby a tím zamezil vstup do mojí jednotky 149/12.

Z jednání konaného dne 29. 11. 2024 však také vyplývají tyto poněkud zvláštní okolnosti:

- Tohoto ústního jednání spojeného s ohledáním na místě se vůbec nezúčastnil Výbor Společenství vlastníků Špičák č.p. 149, přestože na vlastníky domu Špičák č.p. 149 tento výbor vysloveně apeloval, že účast na tomto jednání je

- To, že přestože někteří spoluvlastníci domu Špičák č.p. 149 (členové SVJ) mají své jednotky po stavebně právní stránce v pořádku, přesto ve stanovené 30-ti denní lhůtě na místně příslušný odbor výstavby podali preventivně žádost o dodatečné povolení stavby.

Vzhledem k výše uvedenému konstatuji, že věc stavebně právního stavu ve věci moji osoby (zejména jednotky 149/12, atd.) / vers. řízení Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 lze považovat za vyřízenou tak, že vše mám v pořádku až na výše uvedené.

Věc tedy považuji za vyřízenou s tím, že po stavebně právní stránce mám dle odboru výstavby vše v pořádku až na výše uvedené.

Nicméně vzhledem k uvedeným poněkud zvláštním okolnostem, a pouze pro moji absolutní právní jistotu v dané věci uvádím, že v případě že by v souvislosti s daným řízením Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 k jednotce špičák 149/12, či mým jiným nemovitým věcem, v budoucnu došlo k jakýmkoliv skutečnostem, potřebě upřesnění z mé strany, atd., což ale zároveň nepředpokládám, preventivně v zákonné 30-ti denní lhůtě:

žádám o dodatečné povolení stavby

V případě potřeby doplnění, upřesnění, nebo čehokoliv v dané věci mne prosím neváhejte bezodkladně kontaktovat. V případě, že taková situace nenastane, pokládám výše uvedenou věc za uzavřenou.

V Plzni, dne 30. 11. 2024

[Redacted signature block]

Příloha: informace výboru Společenství vlastníků Špičák č.p. 149 ze dne 21. 11. 2024

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. [REDAKCE] ADVOKÁT

V Praze dne 30. prosince 2024

Městský úřad Železná Ruda
Klostermannovo náměstí 295
340 04 Železná Ruda

Prostřednictvím poštovních služeb

K č. j. 1144/24/

Stavebník:

[REDAKCE] dno
[REDAKCE] na Spr
[REDAKCE] 10
[REDAKCE] ad

Zastoupen:

[REDAKCE] projektantem
[REDAKCE]

Vlastníci:

č. 1

[REDAKCE]

č. 2

[REDAKCE]

[REDAKCE] správců svěřenského fondu s názvem Svěřenský fond ve
[REDAKCE] prospěch zakladatele a jeho potomků, IČO 171 40 072

Právně zastoupeni:

[REDAKCE] advokátem, ev. č. ČAK 15589
[REDAKCE] 120

**Stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 zákona č. 500/2004 Sb.
správního řádu a vyjádření se k průběhu místního šetření ze dne 29.11.2024**

Přílohy: *dle textu*

I.

1. Vlastníci č. 1 a č. 2 jsou svěřenští správci shora uvedeného svěřenského fondu, který vykonává vlastnické právo k **bytové jednotce č. [redacted]** jinému nebytovému prostoru, vymezené dle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 55/1, parc. č. st. 417, jehož součástí je stavba [redacted], podílu na společných částech 13214/98183, zapsáno na LV č. 1278, Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracoviště Klatovy.
2. Dne 17. 4. 2024 Společenství vlastníků jednotek [redacted] se sídlem Špičák [redacted] 04 Železná Ruda, [redacted] (dále jen „SVJ“) podalo ke shora nadepsanému stavebnímu úřadu ohlášení změn stavby, aniž by tuto skutečnost odsouhlasili vlastníci jako členové SVJ, kdy navrhované změny stavby vyžadují schválení shromážděním vlastníků jako nejvyššího orgánu SVJ, kdy zamýšlená změna stavby pak ve své podstatě spočívá v „legalizaci“ některých již v minulosti provedených a nikým nepovolených stavebních úprav, kdy se jedná především o zásahy do nosných konstrukcí stavby v podobě nelegálně zbudovaných vchodů do vybraných jednotek.
3. Vlastníci v tomto ohledu shora nadepsaný správní orgán upozornili, že dokumentace **stávajícího provedení** předmětné stavby [redacted] vypracovaná v říjnu 2023, projektantem panem [redacted] [redacted] dále jen „projektová dokumentace stávajícího stavu“) neodpovídá skutečnému stávajícímu stavu stavby a nemůže tak být způsobilým podkladem pro povolení změn stavby. V konkrétní rovině se pak jedná o jednotky č. [redacted] [redacted] u kterých není zakreslena faktická poloha vchodových dveří (jsou zde zakreslena pouze okna), kdy se stavebník, prostřednictvím této skutečnosti snaží zastříti dřívější nelegálně provedené změny stavby, aniž by bylo vydáno příslušné stavební povolení.
4. V návaznosti na vedení řízení se pak dne 29.11.2024 uskutečnilo místní šetření ve věci. Kdy byl vyhotoven protokol a správní orgán rozhodl z časových důvodů, že nebude námítky účastníků protokolovat, ale poskytl účastníkům lhůtu 30 dnů na vyjádření se k místnímu šetření, případně ke vznesení námitek.
5. Účastníci tedy se vyjadřují k místnímu šetření, jak uvedeno níže a současně činí proti jeho průběhu stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 odst. 1 správního řádu.

II.

6. Vlastníci v první řadě uvádí, že místní šetření nenaplnilo účel v podobě zjištění skutkového stavu bez důvodných pochybností ve smyslu ust. § 3 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu (dále jen „správní řád“), kdy shora nadepsaný správní orgán navzdory opakovaným upozorněním ze strany vícero vlastníků vybraných jednotek rezignoval na zjištění skutečného stavu stavby, resp. na zjištění, zda navrhované změny stavby ve skutečnosti již byly provedeny či nikoliv. Kdy správní orgán neměl

10. Nicméně jak se ukázalo ze záznamu z bezpečností kamery objektu, pak před místním šetřením tato „zapisovatelka“ skutečně dorazila sama na místo samé, ale není pravdou, že na místě nikdo nebyl, že jí nikdo neotevřel, ale naopak za doprovodu vlastníka jednotky (nepřítomného na místním šetření dne 29.11.2024) vchází dovnitř budovy.
11. Tedy vlastníci vznášejí stížnost na postup správního orgánu:
- který nepravdivě tvrdil, že svěřenští správci byli obesláni pozvánkou na místní šetření,
 - se bez vědomí ostatních vlastníků na místě samém sešel s jinými vlastníky na místě samém, aniž by o tomto ve spise existoval jakýkoliv záznam,
 - který vědomě nepravdivě informoval ostatní účastníky na místním šetření, že sice na místo dorazil, ale nikdo zde nebyl. Správní orgán se nemůže bez záznamu ve spise scházet takto s jinými vlastníky a ještě o takových schůzkách vědomě uvádět nepravdu. To pak vyvstává otázka, že správní orgán pak k takovému jednání musí mít nějaký důvod.
12. V rámci místního šetření pak pan [REDACTED] upozornil shora nadepsaný správní orgán, že pokud jde o bytovou jednotku č. 149/8, jejímž vlastníkem je pan [REDACTED] (dnes již bývalý předseda SVJ) pak v rámci této bytové jednotky byly provedeny zásahy do obvodového zdiva, byly zvětšeny otvory pro střešní okna, čímž došlo k zásahu do střešní konstrukce a rovněž došlo k vybourání a zrušení společné lodžie, aniž by pan [REDACTED] zajistil potřebný souhlas v rámci shromáždění vlastníků SVJ a stavební povolení.
13. Vzhledem ke skutečnosti, že právě pan [REDACTED] nebyl místního šetření přítomen pak správní orgán na zjištění těchto nepovolených změn stavby zcela rezignoval a v rozporu se zásadou legality uvedenou v ust. § 2 odst. 1 správního řádu, resp. v rozporu s ust. § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (nyní ust. § 250 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona) nenařídil odstranění stavby, resp. alespoň neprošetřil, zda byly tyto stavební úpravy provedeny či nikoliv a ne zahájil potřebné kroky předcházející vydání rozhodnutí o odstranění stavby.
14. Vlastníci tak shrnují, že místní šetření (dle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona nově tzv. ohledání na místě) nesplnilo zamýšlený účel v podobě zjištění, zda navrhované „změny“ stavby, byly ve skutečnosti již provedeny, resp. shora nadepsaný správní orgán zcela rezignoval na zjištění skutkového stavu bez důvodných pochybností a postupoval značně liknavě a zmatečně, když v rámci místního šetření neměl k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby, neměl tak objektivně možnost porovnat stávající stav stavby a případné provedené úpravy s projektovou dokumentací, která byla podkladem pro kolaudační rozhodnutí. Nadto správní orgán provedl místní šetření pouze formálně, aniž by byly prohlédnuty dotčené jednotky a zjištěny nezákonně provedené stavební úpravy.

III.

15. Nad rámec nedostatečného místního šetření vlastníci opakovaně upozorňují, že stávající fakticky existující vchodové dveře, které ústí na pozemky v okolí stavby Špičák č.p. 149 jsou provedenými nepovolenými změnami stavby, které se nyní snaží SVJ „zlegalizovat“ a zároveň se na základě těchto nepovolených změn stavby někteří členové SVJ domáhají omezení vlastnického práva vlastníků k sousednímu pozemku parc. č. 505/71, kdy požadují zřídit nezbytnou cestu ve formě služebnosti v řízení vedeném u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023.
16. Vlastníci v kontextu shora uvedených skutečností zdůrazňují, že ze strany těchto vlastníků jednotek se tak jedná o zjevné zneužívání práv, které však dle ust. § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) nepoživá žádné právní ochrany a vybraní členové SVJ pak o shora uvedené skutečnosti nepochybně musí vědět, neboť nyní se stávající nelegální stav snaží zhojit v rámci ohlášení změn stavby, aby nepovolené stavební úpravy dodatečně legalizovali, což ostatně výslovně konstatuje i předseda SVJ pan [REDACTED] e-mailové komunikaci, která již byla správnímu orgánu zaslána shora jmenovanými správci svěřenského fondu.
17. Vydáním stavebního povolení, resp. zpětnou legalizací zbudovaných vchodů by pak bylo vybraným vlastníkům jednotek umožněno zneužívání jejich práv, kdy by tito mohli neoprávněně vstupovat na cizí pozemek a správní orgán by tak svým rozhodnutím založil ve své podstatě protiprávní stav. S ohledem na tuto skutečnost pak vlastníci navrhují, aby předmětné stavební řízení bylo dle ust. § 64 odst. 2 správního řádu přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí ve věci vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023, kdy správní orgán není oprávněn si ani předběžně posoudit právní vztahy vyplývající ze soukromého práva, tj. není oprávněn posuzovat existenci soukromoprávního nároku dle ust. § 1029 občanského zákoníku.
18. Samotné ohlášení změn stavby ze strany SVJ ze dne 17. 4. 2024 má tedy za cíl legalizovat nepovolené změny stavby, kdy projektová dokumentace stávajícího stavu stavby č.p. 149 Špičák zcela účelově neuvádí, že u shora uvedených jednotek vybraných členů SVJ byly nelegálně zbudovány vchodové dveře na místě, kde jsou v této projektové dokumentaci vyznačena pouze okna a zůstávají zachovány stávající vchodové dveře, které neústí na pozemky v okolí domu Špičák č.p. 149, ale naopak ústí do společných prostor bytového domu.
19. Vlastníci dále upozorňují, že navrhované (ve skutečnosti dávno provedené) změny nebyly schváleny ani shromážděním vlastníků SVJ způsobem, který předpokládá občanský zákoník. Vzhledem k tomu, že navrhované změny stavby spočívají ve zbudování (fakticky již zbudovaných) vchodových dveří na místě (fakticky již neexistujících) oken, jedná se o zásahy do společných částí domu č.p. 149 Špičák (obvodové stěny domu), přičemž dle ust. § 1208 písm. e) bod) 2 do působnosti shromáždění náleží rozhodování „o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku

stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,“

20. Samotné aktuálně platné a účinné stanovy SVJ pak v čl. 2.6. uvádí: „Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změně stavby, modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části nemovité věci, převyšují-li náklady částku 20.000 Kč s DPH.“
21. V tomto ohledu vlastníci dále upozorňují, že dle ohlášení stavby podané SVJ dne 17.4.2024 mají náklady na stavební úpravy dosáhnout předpokládané výše 1.000.000 Kč. Z uvedeného tedy vyplývá, že ohlášené navrhované změny stavby by měly být schváleny shromážděním všech vlastníků, kdy se tak nestalo. Tato skutečnost ostatně vyplývá i z dříve citované e-mailové komunikace předsedy SVJ pana [REDAKCE] [REDAKCE] který na dotazy jednotlivých vlastníků pouze uvádí, že projektant pan [REDAKCE] [REDAKCE] dnal přesně dle jeho instrukcí a údajně se má jednat o pouhé „drobné“ změny v jednotlivých bytech. Taková tvrzení jsou však vzhledem k výše uvedenému nepravdivá, neboť k navrhovaným změnám stavby nikdy nemělo souhlas shromáždění vlastníků a ze strany předsedy SVJ.

IV.

S ohledem na výše uvedené pak vlastníci žádají Městský úřad Železná Ruda, Odbor stavební, aby jej v souladu s ust. § 175 odst. 5 správního řádu uvědomil o tom, jakým způsobem byla jeho stížnost vyřízena a jaká opatření byla ve věci přijata a zároveň dle ust. § 64 odst. 2 správního řádu navrhuje, aby předmětné řízení bylo přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí ve věci vedené Okresním soudem v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023.

JUDr. [REDAKCE]
v plné moci za pana [REDAKCE]

svěřenské správce svěřenského fondu s názvem [REDAKCE]

Městský úřad Železná Ruda
Odbor výstavby – stavební úřad
Klostermannovo náměstí 295
340 04 Železná Ruda

K Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1

Řízení Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 stanovisko – žádost / dodatečné povolení stavby

Vážení,

dne 5. 11. 2024 jsem obdržel vaši korespondenci s názvem „Oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby“ pod Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 zahájené se Společenstvím vlastníků

Nový výbor [redacted] složení [redacted]
[redacted], který byl zvolen na Shromáždění vlastníků [redacted]
[redacted] konaném dne 13. 11. 2024 následně dne 21. 11. 2024 informoval všechny vlastníky domu (e-mailovou zprávou – viz. příloha) o tom, že pro vlastníka stavby (neupřesněno kterého / čeho se vůbec týká / zda se týká SVJ / nebo kterých vlastníků domu se týká) běží jakási 30-ti denní lhůta k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, která končí dnes 30. 11. 2024. Podrobnosti – viz. příloha.

Dne 29. 11. 2024 jsem se na základě zprávy Výboru [redacted] a korespondence Odboru výstavby Železná Ruda osobně dostavil na ústní jednání konané od 9,00 hod. v místě [redacted] ústnímu jednání spojenému s ohledáním na místě v dané věci.

Při provedeném ohledání nemovitých věcí týkajících se mojí osoby, zejména jednotky Špičák [redacted] provedeném na místě dne 29. 11. 2024 bylo přítomným zástupcem Odboru výstavby – stavebního úřadu, Městského úřadu Železná Ruda zjištěno a konstatováno, že nemovité věci týkající se mojí osoby (zejména pak jednotka [redacted] atd.) jsou po stavebně právní stránce v naprostém pořádku a jsou v souladu s platnými povoleními příslušného odboru výstavby.

Z jednání konaného dne 29. 11. 2024 však vyplývají tyto poněkud zvláštní okolnosti:

- Tohoto ústního jednání spojeného s ohledáním na místě se vůbec nezúčastnil Výbor [redacted] přestože na vlastníky domu [redacted] tento výbor vysloveně apeloval, že účast na tomto jednání je důležitá, a přestože primárním účastníkem tohoto řízení je právě [redacted] které zastupuje jeho statutární orgán – výbor SVJ.
- Z šetření na místě vyplynuly poněkud podivné informace o provádění jakýchsi předcházejících ohledání na místě státním orgánem (před datem 29. 11. 2024) u některých členů SVJ.
- To, že přestože někteří spoluvlastníci domu [redacted] mají své jednotky po stavebně právní stránce v pořádku, přesto ve stanovené 30-ti denní lhůtě na místě příslušný odbor výstavby podali preventivně žádost o dodatečné povolení stavby.

Vzhledem k výše uvedenému konstatuji, že věc stavebně právního stavu ve věci mojí osoby (zejména jednotky [redacted] atd.) / vers. řízení Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 lze považovat za vyřízenou tak, že vše mám v pořádku.

Věc tedy považuji za vyřízenou s tím, že po stavebně právní stránce mám dle odboru výstavby vše v pořádku.

Nicméně vzhledem k uvedeným poněkud zvláštním okolnostem, a pouze pro moji absolutní právní jistotu v dané věci uvádím že v případě že by v souvislosti s daným řízením Č.j. VÚP/1144/24/69 – 330/1 k jednotce [redacted] mým jiným nemovitým věcem, v budoucnu došlo k jakýmkoliv skutečnostem, potřebě upřesnění z mé strany, atd., což ale zároveň nepředpokládám, preventivně v zákonné 30-ti denní lhůtě:

žádám o dodatečné povolení stavby

V případě potřeby doplnění, upřesnění, nebo čehokoliv v dané věci mne prosím neváhejte bezodkladně kontaktovat. V případě, že taková situace nenastane, pokládám výše uvedenou věc za uzavřenou.

V Přešticích, dne 30. 11. 2024

[redacted signature]

Kontakty:

ID datové schránky [redacted]

tel +420 [redacted]

e-mail: [redacted]

Příloha: informace výboru [redacted] ze dne 21.11.2024

[redacted]
Komu: [redacted] 21. 11. 2024, 21:04
Přejít na přílohy

✉ Zápis SVJ ze schůze 13.11.2024 ☆

Dobrý den,

posíláme zápis a všechny přílohy z poslední schůze [redacted] ze 13.11.2024.

Výbor SVJ se spojil se stavební úřadem s požadavkem o odsunutí ústního jednání naplánovaného na 29.11. Bohužel toto nejde odložit, neboť zahájení řízení o odstranění stavby je ze dne 1.11. a dle sdělení stavebního úřadu po telefonu a i je to uvedeno v dopise "Vlastník stavby má možnost podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení o nařízení odstranění stavby žádost o dodatečné povolení stavby." je nutné jednat ve lhůtě 30ti dní, tedy max do 30.11. což je sobota.

Z toho vyplývá, že tedy 29.11. je poslední pracovní den, kdy je možné vést jednání se stavební úřadem.

Doporučujeme, pokud nemůžete 29.11. přijet, domluvit se individuálně se stavební úřadem na jiném termínu ústního jednání.

[redacted]

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

ADVOKÁT

V Praze dne 30. prosince 2024

Městský úřad Železná Ruda

Stavební úřad

Klostermannovo náměstí 295

340 04 Železná Ruda

Prostřednictvím poštovních služeb

K č. j. 1144/24/

Stavebník:

Zastoupen:

projektantem

Vlastník:

Právně zastoupen:

**Stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 zákona č. 500/2004 Sb.
správního řádu a vyjádření se k průběhu místního šetření ze dne 29.11.2024**

*Přílohy: plná moc
dále dle textu*

I.

1. Vlastník je výlučným vlastníkem **bytové jednotky č. 149/2**, vymezené dle občanského zákoníku v pozemku parc. č. st. 55/1, parc. č. st. 417, jehož součástí je stavba č.p. 149 vč. podílu na společných částech 13214/98183, zapsáno na LV č. 1278, Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracoviště Klatovy.
2. Dne 17. 4. 2024 Společenství vlastníků jednotek Špičák č.p. 149, se sídlem Špičák č.p. 149, 340 04 Železná Ruda, IČO 06898483 (dále jen „**SVJ**“) podalo ke shora nadepsanému stavebnímu úřadu ohlášení změn stavby, aniž by tuto skutečnost odsouhlasili jednotliví vlastníci, jako členové SVJ, kdy navrhované změny stavby vyžadují schválení shromážděním vlastníků jako nejvyššího orgánu SVJ, kdy zamýšlená změna stavby pak ve své podstatě spočívá v „*legalizaci*“ některých již v minulosti provedených a nikým nepovolených stavebních úprav, kdy se jedná především o zásahy do nosných konstrukcí stavby v podobě nelegálně zbudovaných vchodů do vybraných jednotek.
3. Pan [REDAKCE] svěřenští správci svěřenského fondu s názvem Svěřenský fond ve prospěch zakladatele a jeho potomků, kteří vykonávají vlastnické právo k jednotce č. 149/15 v tomto ohledu shora nadepsaný správní orgán upozornili, že dokumentace **stávajícího provedení** předmětné stavby Špičák č.p. 149 vypracovaná v říjnu 2023, projektantem panem [REDAKCE] IČO 446 41 931 (dále jen „**projektová dokumentace stávajícího stavu**“) neodpovídá skutečnému stávajícímu stavu stavby a nemůže tak být způsobilým podkladem pro povolení změn stavby. V konkrétní rovině se pak jedná o jednotky č. 149/20, č. 149/19, č. 149/18 a č. 149/17, u kterých není zakreslena faktická poloha vchodových dveří (jsou zde zakreslena pouze okna), kdy se stavebník, prostřednictvím této skutečnosti snaží zastrít dřívější nelegálně provedené změny stavby, aniž by bylo vydáno příslušné stavební povolení.
4. V návaznosti na vedení řízení se pak dne 29.11.2024 uskutečnilo místní šetření ve věci. Kdy byl vyhotoven protokol a správní orgán rozhodl z časových důvodů, že nebude námitky účastníků protokolovat, ale poskytl účastníkům lhůtu 30 dnů na vyjádření se k místnímu šetření, případně ke vznesení námitek.
5. Účastník tedy se vyjadřuje k místnímu šetření, jak uvedeno níže a současně činí proti jeho průběhu stížnost na postup správního orgánu ve smyslu ust. § 175 odst. 1 správního řádu.

II.

6. Vlastník v první řadě uvádí, že místní šetření nenaplnilo účel v podobě zjištění skutkového stavu bez důvodných pochybností ve smyslu ust. § 3 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu (dále jen „**správní řád**“), kdy shora nadepsaný správní orgán navzdory opakovaným upozorněním ze strany vícero vlastníků vybraných jednotek rezignoval na zjištění skutečného stavu stavby, resp. na zjištění, zda navrhované změny

stavby ve skutečnosti již byly provedeny či nikoliv. Kdy správní orgán neměl k dispozici na místě dokumentaci posledního povoleného stavu, ve smyslu posledních legálně provedených stavebních úprav. Na místě měl správní orgán pouze poslední verzi dokumentace, kterou vyhotovil [redacted] (verzi [redacted] hotovil několik).

7. Dále bylo panu [redacted] (švěrenskému správci shora uvedeného švěrenského fondu) a jeho právní zástupkyni správním orgánem sděleno, že nejsou jako účastníci řízení oprávněni vstupovat do jednotek, kde se nachází nelegální stavební úpravy. Sám správní orgán pak v rámci místního šetření neměl k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby tak, aby mohl porovnat skutečný stav se stavem tvrzeným předmětnou dokumentací, kdy vlastník upozorňuje na shora uvedené rozpory a neoprávněné zbudování vchodů a s tím související zásahy do obvodového nosného zdiva, zásahy do střešní konstrukce atp. Správní orgán měl toliko k dispozici pouze shora uvedené náčrtky zhotovené panem [redacted] které však neodpovídají skutečnému provedení stavby. Nadto správní orgán ani neprošetřil veškeré předmětné jednotky, kterých se navrhované „změny“ stavby mají týkat, neboť jednoduše vybraní vlastníci se místního šetření neúčastnili a správní orgán se tak jednoduše spokojil s tvrzeními stavebníka namísto zjištění skutkového stavu. Pokud účastníkům řízení byl znemožněn vstup do některých jednotek, pak jim byla krácena práva, neboť účelem místního šetření je seznámení se skutečným stavem, ale nikoliv jen pro správní orgán, ale také pro účastníky řízení, kteří se šetření účastní. Pokud by toto chtěl správní orgán rozporovat, pak je nutno doplnit, že správnímu orgánu je známo, že z průběhu celého šetření pak byl pořízen audiovizuální záznam, na kterém jsou jak níže tak výše uvedené skutečnosti zachyceny.
8. Současně je pak nutno vnést stížnost na obě pracovnice správního orgánu, které se na počátku šetření ani nijak neidentifikovaly. Pak pokud právní zástupkyně správce švěrenského fondu [redacted] pak při prezence účastníků uvedla, že její klienti pak nebyli obesláni, pak jedna z pracovnic nepravdivě tvrdila, že obesláni byli. Následně pak potvrdila, že nebyli. K tomu pak další pracovnice na její obhajobu sdělila, že se nejedná o správní orgán, ale pouze o „zapisovatelku“. Kdy ale nutno dodat, že se tato osoba pak k některým účastníkům na místě chovala velmi neprofesionálně až nepřátelsky. Nutno dodat, že pokud se jedná o zaměstnankyni úřadu, která se účastní místního šetření, pak se jedná také o správní orgán.
9. Nadto tato pracovnice (kterou správní orgán nazýval pouze zapisovatelkou) sdělila, že pokud se týká vlastníků, kteří se místního šetření neúčastnili, pak u těchto proběhla prohlídka v jiných dnech. Následně toto pak pracovnice (zachyceno na videozáznamu) popřela s tím, že pokud na místo po domluvě za těmito vlastníky přijela, pak zde nikdo nebyl a prohlídka se nekonala. Na toto pak reagovala dotazem [redacted] advokát, kdy se tak mělo stát a zda existuje o tomto ve spise nějaký úřední záznam. Pracovnice, která byla označena za zapisovatelku, pak odpověděla, že není důvod, aby o tomto byl sepsán takový záznam. Na toto [redacted] odpověděla, že s tímto nesouhlasí, když se pak takové prohlídky nemohou konat bez vědomí ostatních

- vlastníků a pokud bylo použito služební vozidlo, pak by o tomto úřední záznam existovat měl.
10. Nicméně jak se ukázalo ze záznamu z bezpečností kamery objektu ukázalo, pak před místním šetřením tato „zapisovatelka“ skutečně dorazila sama na místo samé, ale není pravdou, že na místě nikdo nebyl, že ji nikdo neotevřel, ale naopak za doprovodu vlastníka jednotky (nepřítomného na místním šetření dne 29.11.2024) vchází dovnitř budovy.
 11. Tedy vlastník vznáší stížnost na postup správního orgánu:
 - který nepravdivě tvrdil, že svěřenští správci byli obesláni pozvánkou na místní šetření,
 - se bez vědomí ostatních vlastníků na místě samém sešel s jinými vlastníky na místě samém, aniž by o tomto ve spise existoval jakýkoliv záznam,
 - který vědomě nepravdivě informoval ostatní účastníky na místním šetření, že sice na místo dorazil, ale nikdo zde nebyl. Správní orgán se nemůže bez záznamu ve spise scházet takto s jinými vlastníky a ještě o takových schůzkách vědomě uvádět nepravdu. To pak vyvstává otázka, že správní orgán pak k takovému jednání musí mít nějaký důvod.
 12. V rámci místního šetření pak pan [REDACTED] upozornil shora nadepsaný správní orgán, že pokud jde o bytovou jednotku č. 149/8, jejímž vlastníkem je pan [REDACTED] (dnes již bývalý předseda SVJ) pak v rámci této bytové jednotky byly provedeny zásahy do obvodového zdiva, byly zvětšeny otvory pro střešní okna, čímž došlo k zásahu do střešní konstrukce a rovněž došlo k vybourání a zrušení společné lodžie, aniž by pan [REDACTED] získal potřebný souhlas v rámci shromáždění vlastníků SVJ a stavební povolení.
 13. Vzhledem ke skutečnosti, že právě pan [REDACTED] byl místního šetření přítomen pak správní orgán na zjištění těchto nepovolených změn stavby zcela rezignoval a v rozporu se zásadou legality uvedenou v ust. § 2 odst. 1 správního řádu, resp. v rozporu s ust. § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (nyní ust. § 250 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona) nenařídil odstranění stavby, resp. alespoň neprošetřil, zda byly tyto stavební úpravy provedeny či nikoliv a nezahájil potřebné kroky předcházející vydání rozhodnutí o odstranění stavby.
 14. Vlastník tak shrnuje, že místní šetření (dle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona nově tzv. ohledání na místě) nesplnilo zamýšlený účel v podobě zjištění, zda navrhované „změny“ stavby, byly ve skutečnosti již provedeny, resp. shora nadepsaný správní orgán zcela rezignoval na zjištění skutkového stavu bez důvodných pochybností a postupoval značně liknavě a zmatečně, když v rámci místního šetření neměl k dispozici dokumentaci skutečného provedení stavby, neměl tak objektivně možnost porovnat stávající stav stavby a případné provedené úpravy s projektovou dokumentací, která byla podkladem pro kolaudační rozhodnutí. Nadto správní orgán provedl místní

šetření pouze formálně, aniž by byly prohlédnuty dotčené jednotky a zjištěny nezákonně provedené stavební úpravy.

III.

15. Nad rámec nedostatečného místního šetření vlastníků opakovaně upozorňují, že stávající fakticky existující vchodové dveře, které ústí na pozemky v okolí stavby Špičák č.p. 149 jsou provedenými nepovolenými změnami stavby, které se nyní snaží SVJ „zlegalizovat“ a zároveň se na základě těchto nepovolených změn stavby někteří členové SVJ domáhají omezení vlastnického práva vlastníků k sousednímu pozemku parc. č. 505/71, kdy požadují zřídit nezbytnou cestu ve formě služebnosti v řízení vedeném u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023.
16. Vlastník v kontextu shora uvedených skutečností zdůrazňuje, že ze strany těchto vlastníků jednotek se tak jedná o zjevné zneužívání práv, které však dle ust. § 8 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“) nepoživá žádné právní ochrany a vybraní členové SVJ pak o shora uvedené skutečnosti nepochybně musí vědět, neboť nyní se stávající nelegální stav snaží zhojit v rámci ohlášení změn stavby, aby nepovolené stavební úpravy dodatečně legalizovali, což ostatně výslovně konstatuje i předseda SVJ pan [redacted] e-mailové komunikaci, která již byla správnímu orgánu zaslána shora jmenovanými správci svěřenského fondu.
17. Vydáním stavebního povolení, resp. zpětnou legalizací zbudovaných vchodů by pak bylo vybraným vlastníkům jednotek umožněno zneužívání jejich práv, kdy by tito mohli neoprávněně vstupovat na cizí pozemek a správní orgán by tak svým rozhodnutím založil ve své podstatě protiprávní stav. S ohledem na tuto skutečnost pak vlastník navrhuje, aby předmětné stavební řízení bylo dle ust. § 64 odst. 2 správního řádu přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí ve věci vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023, kdy správní orgán není oprávněn si ani předběžně posoudit právní vztahy vyplývající ze soukromého práva, tj. není oprávněn posuzovat existenci soukromoprávního nároku dle ust. § 1029 občanského zákoníku.
18. Samotné ohlášení změn stavby ze strany SVJ ze dne 17. 4. 2024 má tedy za cíl legalizovat nepovolené změny stavby, kdy projektová dokumentace stávajícího stavu stavby č.p. 149 Špičák zcela účelově neuvádí, že u shora uvedených jednotek vybraných členů SVJ byly nelegálně zbudovány vchodové dveře na místě, kde jsou v této projektové dokumentaci vyznačena pouze okna a zůstávají zachovány stávající vchodové dveře, které neústí na pozemky v okolí domu Špičák č.p. 149, ale naopak ústí do společných prostor bytového domu.
19. Vlastník dále upozorňuje, že navrhované (ve skutečnosti dávno provedené) změny nebyly schváleny ani shromážděním vlastníků SVJ způsobem, který předpokládá občanský zákoník. Vzhledem k tomu, že navrhované změny stavby spočívají ve zbudování (fakticky již zbudovaných) vchodových dveří na místě (fakticky již neexistujících) oken, jedná se o zásahy do společných částí domu č.p. 149 Špičák

(obvodové stěny domu), přičemž dle ust. § 1208 písm. e) bod) 2 do působnosti shromáždění náleží rozhodování „o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,“

20. Samotné aktuálně platné a účinné stanovy SVJ pak v čl. 2.6. uvádí: „Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změně stavby, modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části nemovité věci, převyšují-li náklady částku 20.000 Kč s DPH.“
21. V tomto ohledu vlastník dále upozorňuje, že dle ohlášení stavby podané SVJ dne 17. 4. 2024 mají náklady na stavební úpravy dosáhnout předpokládané výše 1.000.000 Kč. Z uvedeného tedy vyplývá, že ohlášené navrhované změny stavby by měly být schváleny shromážděním všech vlastníků, kdy se tak nestalo. Tato skutečnost ostatně vyplývá i z dříve citované e-mailové komunikace předsedy SVJ pana [REDAKCE] [REDAKCE] který na dotazy jednotlivých vlastníků pouze uvádí, že projektant pan [REDAKCE] jednal přesně dle jeho instrukcí a údajně se má jednat o pouhé „drobné“ změny v jednotlivých bytech. Taková tvrzení jsou však vzhledem k výše uvedenému nepravdivá, neboť k navrhovaným změnám stavby nikdy nemělo souhlas shromáždění vlastníků a ze strany předsedy SVJ.

IV.

S ohledem na výše uvedené pak vlastník žádá Městský úřad Železná Ruda, Odbor stavební, aby jej v souladu s ust. § 175 odst. 5 správního řádu uvědomil o tom, jakým způsobem byla jeho stížnost vyřízena a jaká opatření byla ve věci přijata a zároveň dle ust. § 64 odst. 2 správního řádu navrhuje, aby předmětné řízení bylo přerušeno do doby vydání pravomocného rozhodnutí ve věci vedené Okresním soudem v Klatovech pod sp. zn. 8 C 39/2023.

JUDr. [REDAKCE]
v plné moci za společnost [REDAKCE]