



# MĚSTSKÝ ÚŘAD FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A STAVEBNÍ ÚŘAD

Náměstí 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ



VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: MUFO 42573/2023

Sp.Zn: MUFO\_S 5702/2022

VYŘIZUJE: Ing. Přemysl Tomáš

TEL.: 558 604 195

E-MAIL: posta@frydlantno.cz

DATUM: 15. 3. 2023

## ROZHODNUTÍ

### Výrok

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad, jako speciální stavební úřad ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 40 odst. 4 písm. a) zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

### nenařizuje

odstranění stavby „Účelová komunikace Čeladná“ na pozemcích parc. č. 204/49, 186/20, 204/79, 204/64, 204/80, 204/48, 204/47, 204/44, 204/50, 204/51, 204/52, 204/56, 204/60, 204/65, 204/68, 204/69, 204/72 a 204/77 v katastrálním území Čeladná vlastníku stavby společnosti Prosper Invest a.s., IČ 095 07 094, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

**Účastník řízení** podle § 27 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Prosper Invest a.s., IČ 095 07 094, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

### Odůvodnění:

Veškeré pozemky uváděné v tomto rozhodnutí se nacházejí v katastrálním území Čeladná. Pro zjednodušení budou dále identifikovány také pouze parcelním číslem.

Stavba „Účelová komunikace Čeladná“ na pozemcích parc. č. 204/49, 186/20, 204/79, 204/64, 204/80, 204/48, 204/47, 204/44, 204/50, 204/51, 204/52, 204/56, 204/60, 204/65, 204/68, 204/69, 204/72 a 204/77 v katastrálním území Čeladná (dále jen „Stavba“) byla Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, odbor regionálního rozvoje a stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), povolena dne 29. 3. 2012 pod zn. MUFO 3845/2012 (nabytí právní moci dne 26. 4. 2012) stavebníkovi Prosper Trading, a.s., IČ 476 77 791, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (dále jen „původní stavebník“). Dne 2. 7. 2012 pod zn. MUFO 12696/2012 bylo původním stavebníkem oznámeno zahájení stavby.

Dne 6. 6. 2022 podala společnost Prosper Invest a.s., IČ 095 07 094, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, jako právní nástupce původního stavebníka (dále jen „stavebník“), žádost o změnu termínu dokončení stavby, která byla vložena do spisu sp. zn. MUFO\_S 2943/2022. Stavební úřad vyzval stavebníka k účasti na kontrolní prohlídce stavby, která proběhla 28. 6. 2022. Při kontrolní prohlídce bylo zjištěno, že je hotová skrývka větve C, je připojena větev A s kompletními konstrukčními vrstvami, na cca 30 % větve C jsou provedeny konstrukční vrstvy a drenážní systém, je proveden asfalt na začátku komunikace

od ÚK hotelu MIURA po propustek. O kontrolní prohlídce byl sepsán protokol a byla pořízena fotodokumentace.

Dne 26. 6. 2022 podala a dne 4. 8. 2022 doplnila Obec Čeladná, IČ 002 96 571, se sídlem č. p. 1, 739 12 Čeladná, v zastoupení Frank Bold Advokáti, s.r.o, IČ 283 59 640, se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno (dále jen „podatel“), podnět k výzvě k bezodkladnému zastavení stavebních prací a podnět k zahájení řízení o odstranění stavby, který byl vložen do spisu sp. zn. MUFO\_S 3915/2022. Dne 10. 8. 2022 byl podatel informován v rámci telefonické a e-mailové komunikace o způsobu naložení s podnětem.

Dne 20. 9. 2022 vyzval k předložení spisové dokumentace Stavby Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor dopravy (dále jen „krajský úřad“). Stavební úřad dne 17. 10. 2022 předal spisovou dokumentaci.

Dne 8. 11. 2022 obdržel stavební úřad opatření proti nečinnosti č. j. MSK 120179/2022, ve kterém mu krajský úřad přikázal zahájit řízení o odstranění Stavby, protože nepovažuje Stavbu za zahájenou v době platnosti stavebního povolení.

Dne 2. 12. 2022 byla provedena obhlídka Stavby z veřejně přístupné komunikace na pozemku parc. č. 204/44. O obhlídce byl proveden záznam o úřední činnosti MUFO 45015/2022 se zjištěním: Stavba komunikace se nachází v rozestavěném stavu, na místě stavby se nenacházeli žádní pracovníci, jen stavební technika zabezpečená proti povětrnostním vlivům, stavební práce jsou pravděpodobně z důvodu nízkých teplot přerušeny. Stavba komunikace je provedena v rozsahu v celé ploše povolené komunikace do úrovně podkladních šterkových vrstev komunikace (poslední provedená vrstva je zaválcovaný asfaltový recyklát), včetně rozšíření stávající komunikace. Dále je provedeno prodloužení propustku na začátku větve „B“, propustek je proveden z betonových trub DN 1000, je provedeno nové čelo propustku z betonových tvarovek vyplněných betonem a opevnění břehu z kamene do betonu. Nový rámový propustek v zadní části stavby je proveden včetně čel z betonových tvarovek. Stavba je částečně ohrazena mobilním oplocením, silniční zábranou a výstražnou červenobílou páskou. Na sousedním pozemku stavby komunikace se nachází rozestavěná stavba rodinného domu. Z místa stavby byla pořízena fotodokumentace.

Dne 7. 12. 2022 stavební úřad požádal o součinnost Obec Čeladnou, a to žádostí o sdělení, zda se v místě Stavby nachází místní komunikace evidovaná v pasportu místních komunikací obce Čeladná.

Dne 19. 12. 2022 obdržel stavební úřad sdělení Obce Čeladná č. j. 2964/52,2/2022, v němž je uvedeno, že místní komunikace MK 42b napojená na silnici III/48312 se nachází na pozemcích parc. č. 204/59 a 204/58 (nejedná se o pozemky Stavby).

Dne 28. 12. 2022 pod zn. MUFO 54081/2022 stavební úřad oznámil zahájení řízení o odstranění stavby a stanovil lhůtu pro vyjádření do 29. 1. 2023, současně dle § 36 odst. 3 správního řádu dal možnost seznámit se s podklady rozhodnutí od 30. 1. 2023 do 3. 2. 2023.

Dne 2. 2. 2023 obdržel stavební úřad vyjádření stavebníka zastoupeného Mgr. Lenkou Němcovou, advokátkou, e. č. ČAK 16533, společníkem FORLEX s.r.o, advokátní kancelář, se sídlem Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava, k oznámení zahájení řízení o odstranění stavby, ve kterém mimo jiné uvádí:

- 3. *Podkladem pro zahájení Řízení o odstranění Stavby bylo mj. opatření proti nečinnosti ze dne 8. 11. 2022, vydané nadřízeným orgánem Stavebního úřadu, tj. Krajským úřadem Moravskoslezského kraje, Odbor dopravy, č. j. MSK 120179/2022 („Krajský úřad“ a „Opatření“). Opatřením Krajský úřad přikázal Stavebnímu úřadu zahájit Řízení, a to z toho důvodu, že Krajský úřad nepovažuje Stavbu za zahájenou v době platnosti Stavebního povolení.*
- 4. *Se shora uvedeným odůvodněním Opatření Krajského úřadu Stavebník nesouhlasí, a rovněž nesouhlasí s tím, že by se v případě Stavby mělo jednat o stavbu provedenou bez rozhodnutí vyžadovaného Stavebním zákonem dle § 129 odst. 2 Stavebního zákona, ale jedná se o Stavbu povolenou a realizovanou na základě platného Stavebního povolení, a z tohoto důvodu podává toto vyjádření.*
- 5. *Opatření Krajského úřadu bylo vydáno na základě žádosti obce Čeladná, se sídlem č. p. 1, 739 12 Čeladná, IČO: 002 96 571 („Obec“), o učinění opatření proti nečinnosti („Žádost“). Obec v Žádosti mj.*

uvedla, že zdejší správní orgán žádným způsobem nereagoval na podnět Obce k bezodkladnému zastavení stavebních prací na Stavbě ze dne 26. 7. 2022, resp. 4. 8. 2022 („Podnět“). Podnět ze strany Obce je založen na Nepravdivých tvrzeních o zahájení Stavby po platnosti Stavebního povolení, jak bude popsáno níže.

- 6. Opatření vychází ze Žádosti a v ní tvrzených skutečností, místní šetření provedeno nebylo. Z Opatření vyplývá, že Krajský úřad učinil své rozhodnutí pouze na základě nahlédnutí na veřejně dostupné letecké snímky, resp. ty letecké snímky, které účelově vybrala Obec, a to navíc tak, jak je Obec prezentovala. Tato skutečnost je uvedeno přímo z odůvodnění Opatření: „I kdyby tedy se záznamy ve stavebním deníku zakládaly na pravdě, nebylo by možno na základě nich s největší pravděpodobností konstatovat, že stavba byla zahájena v době platnosti stavebního povolení. Na žádném z veřejně přístupných leteckých snímků, o nichž nemá krajský úřad důvod pochybovat, však není žádná stavební činnost na místě stavby patrná. Za této situace považuje krajský úřad za nadbytečné se jakkoli více zabývat tím, zda práce zapsané ve stavebním deníku je či není možno považovat za zahájení stavby.“ Nicméně, snímky, které ukazují provedené, a dokonce dokončené části Stavby samozřejmě v podnětu přiloženy nebyl.
- 7. V případě, že by postupoval Krajský úřad v souladu s právními předpisy, nemohl by dospět k závěru o tom, že se Stavbou nebylo započato v době platnosti Stavebního povolení. Z nahlédnutí na veřejně dostupné letecké snímky z roku 2013 je zřejmé, že na části komunikace byla umístěna tzv. „šotolina“, tj. drobný povrchový štěrk, ale část Stavby byla již i vyasfaltována a dokončena. Stavebník tak neprovedl pouze přípravné práce, které se za započetí se Stavbou (tak jak ostatně plyne z judikatury, na kterou Krajský úřad odkazuje) nepovažují, ale provedl i další kroky k realizaci k dokončení Stavby jako takové. Samotný fakt, že tyto práce nejsou zřetelné např. z leteckých snímků, které jsou obnovovány nepravděpodobně, neosvědčuje nezapočetí Stavby. Je nutné si uvědomit, že v případě Stavby nejde o rozsáhlou konstrukci, jež nějak výškově mění podobu krajiny, ale jedná se o výměnu a zlepšení povrchu pozemku. Dále je nutné si uvědomit, že Stavba je v podstatě stavbou lineární, když práce mohou sice probíhat naráz, ale ve skutečnosti se tak neděje, neboť by se zcela zneprůstřednilo množství nemovitostí, ale probíhá po úsecích. I kdyby na jedné části Stavby nebylo provedeno nic, nevylučuje to, že Stavba již byla započata, protože v jiné části Stavby jsou práce v roce 2013 již dokonce i hotové. Tento postup je plně v souladu se Stavebním povolením i stavební praxí. Stejně jako stavebník rodinného domu nestaví střechu, dokud nemá hotové zdi, tak stavebník komunikace neudělá skryvku celé komunikace.
- 8. Stavebník je přesvědčen o tom, že Krajský úřad nepostupoval v souladu s právními předpisy, když při vydání Opatření nezohlednil rozhodné skutečnosti a vyšel pouze z leteckých snímků, resp. z těch informací plynoucích z leteckých snímků, které naznačila Obec ve svých podáních. O tom, že se Stavbou bylo řádně započato, svědčí:
  - a. I předmětné Letecké snímky (viz výše v bodě 7), když je z nich zřejmé, že část Stavby je již provedena;
  - b. Stavební deník, jež byl veden v souladu s právními předpisy a následně předložen zdejšímu správnímu orgánu k nahlédnutí při žádosti o změnu termínu dokončení Stavby (Stavební úřad vzal změnu bez dalšího na vědomí);
  - c. Skutečnost, že na pozemku parc. č. 204/80 (vodní plocha) došlo v souladu se Stavebním povolením k rozšíření a upravení tzv. zatrubnění mostu (dle územního rozhodnutí označeného jako „oprava průtočného profilu trubního propustku“, dle Stavebního povolení jako „prodloužení stávajícího trubního propustku a zřízení nového rámového propustku“), tvořícího část Stavby (tato skutečnost nemůže být z pouhého nahlédnutí na letecké snímky zřejmá);
  - d. Kontrolní prohlídka na místě samém ze dne 28. 6. 2022, jejíž předmětem bylo, jak ostatně plyne i z poučení Výzvy k účasti na kontrolní prohlídce ze dne 16. 6. 2022, zkoumání, zda byla Stavba zahájena podle vydaného Stavebního povolení;
  - e. Vyjádření zdejšího správního orgánu ze dne 29. 6. 2022, kterým vzal prodloužení lhůty k dokončení Stavby na vědomí;

f. Dokončení části Stavby na pozemku parc. č. 204/44 k.ú. Čeladná;

g. Vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného záměru pro stavbu rodinného domu a souvisejících staveb ze dne 21. 9. 2022, č. j. Cela 2287/2022, sp. zn. Cela\_S 155/2022/Poch, ve kterém Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, uvádí následující: „Ze zpracované dokumentace vyplývá, že záměr vyhovuje obecným požadavkům na využívání území stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, zejména ust. § 20 (stavební pozemek parc. č. 204/55 umožňuje realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel, je dopravně napojen na veřejnou účelovou komunikaci přes pozemky parc. č. 186/20, 189/2, 204/44 a 204/80 na základě věcného práva odpovídajícího věcnému břemenu – služebnost chůze a jízdy, zapsanému v evidenci katastru nemovitostí.“;

- 9. Zejména informace v bodě f) a g) výše potvrzují, že část Stavby byla nejen započata, ale již i provedena a dokončena v řádném termínu dle Stavebního povolení. Pokud by totiž Stavba nebyla provedena, nebylo by vyhověno žádosti o výstavbu v její blízkosti a nemohl by Obecní úřad Čeladná, stavební úřad konstatovat, že bude provedeno napojení na komunikaci, pokud by tato komunikace neexistovala.
- 11. Pokud jde o samotný okamžik „zahájení stavby“, je Stavebník v souladu s odbornou literaturou přesvědčen o tom, že za zahájení stavby lze považovat okamžik, kdy stavebník zahájí provádění jakýchkoliv prací, které jsou obsahem stavebního povolení. V souladu s komentářovou literaturou není třeba, aby stavební práce byly již provedeny do konkrétního stádia (kupříkladu úplného vyhloubení základů, ale postačí, že jde o takové práce, které skutečně směřují k realizaci stavby dle stavebního povolení (odkaz: Malý, S. Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 896 s.)

Stavebník závěrem svého vyjádření uvedl, že z předložených podkladů je zřejmé, že k zahájení Stavby v době platnosti stavebního povolení v souladu s právními předpisy došlo. K vyjádření je připojena mimo jiné fotografie z místa Stavby, na níž jsou vyznačeny předmětné realizované části Stavby.

Pokud jde o okruh účastníků řízení, stavební úřad ho stanovil v souladu s § 27 správního řádu. Podle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu, jsou účastníky tohoto řízení dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit povinnost a podle § 27 odst. 2 správního řádu další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. S ohledem na uvedená kritéria je v předmětném řízení účastníkem dle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu a ve smyslu § 129 stavebního zákona osoba, které se má nařídit povinnost odstranit stavbu, tj. vlastník stavby. V daném případě byla původním stavebníkem, pro něhož bylo vydáno stavební povolení společnost Prosper Trading, a.s., IČ 476 77 791, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava. Stavební úřad upřesňuje, že dle obchodního rejstříku se společnost s identifikačním číslem 476 77 791 nazývá PROSPER TRADING a.s., a tento název zůstal po celou dobu existence společnosti nezměněn. Na základě rozdělení společnosti PROSPER TRADING a.s. se ke dni 1. 1. 2016 stala právním nástupcem původního stavebníka společnost Prosper Development a.s., IČ 052 78 015, a následně, v důsledku rozdělení druhé jmenované obchodní společnosti, se ke dni 11. 9. 2020 stala právním nástupcem původního stavebníka společnost Prosper Invest a.s., IČ 095 07 094, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, na kterou přešly veškerá práva a povinnosti ze stavebního povolení pro Stavbu a která je také vlastníkem Stavby.

Dalšími účastníky řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu, jsou:

PROSPER TRADING a.s., IČ 476 77 791, se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (původní stavebník)

Prosper Golf Resort a.s., IČ 052 77 736, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava (vlastník stavebního pozemku parc. č. 204/80 a vlastník sousedního pozemku parc. č. 204/41 přístupného po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44)

Jelínek Tomáš MUDr., [REDACTED] (vlastník stavebního pozemku parc. č. 204/49 přístupného po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Brabec Václav Ing., [REDACTED] (vlastník stavebního pozemku parc. č. 204/52 přístupného po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Bren, s.r.o., K Pasekám 4440, 76001 Zlín (vlastník stavebního pozemku parc. č. 204/51 přístupného po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Štefek Pavel, [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 1464 a 189/7 a stavby č.p. 293, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Štefková Danuše, [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 1464 a 189/7 a stavby č.p. 293, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Šafr Bohdan Ing., [REDACTED] (vlastník sousedních pozemků parc. č. st. 2191 a 189/15 a stavby č.p. 758, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Jankulovski Marek, [REDACTED] (vlastník sousedních pozemků parc. č. st. 2374, 204/46 a 204/92 a stavby č.p. 934, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44)

Čapčuch Pavel JUDr., [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3773 a 189/10 a stavby č.p. 1017, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Erne Pavla Mgr., [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3774 a 189/10 a stavby č.p. 1018, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

GAUTE Corp., a.s., Lidická 2006/26, Černá Pole, 60200 Brno (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3774 a 189/10 a stavby č.p. 1018, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Mikulík Jakub, [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3773 a 189/10 a stavby č.p. 1017, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

REPROMEDA SERVICES, s.r.o., Svatá Kateřina 73, 67801 Šebrov-Kateřina (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3773 a 189/10 a stavby č.p. 1017, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

SEVI INVEST s.r.o., Revoluční 763/15, Staré Město, 11000 Praha 1 (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3774 a 189/10 a stavby č.p. 1018, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

Špaček Pavel, [REDACTED] (spoluvlastník sousedních pozemků parc. č. st. 3774 a 189/10 a stavby č.p. 1018, přístupných po komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 a oprávněný z věcného břemene ke stavebním pozemkům parc. č. 204/44 a 204/80)

**Stavební úřad dále v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu uvádí důvody výroku rozhodnutí, podklady jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů:**

Stavební úřad při rozhodnutí ve věci vycházel z těchto podkladů:

- stavební povolení ze dne 29. 3. 2012 pod zn. MUFO 3845/2012 včetně ověřené projektové dokumentace
- oznámení zahájení stavby původního stavebníka ze dne 29. 6. 2012 pod zn. MUFO 12696/2012
- protokol z kontrolní prohlídky provedené dne 28. 6. 2022 včetně fotodokumentace
- Prohlášení vlastníka pozemků v lokalitě Z35 ze dne 22. 6. 2022
- protokol o vytyčení stavby ze dne 28. 6. 2012

- smlouva o dílo č. 8-2012
- faktura č. 119-2012 ze dne 11. 7. 2012 včetně soupisu provedených prací
- stavební deník Stavby
- podnět podatele ze dne 26. 6. 2022 a jeho doplnění ze dne 4. 8. 2022
- opatření proti nečinnosti vydané krajským úřadem pod č. j. MSK 120179/2022
- záznam o úřední činnosti č. j. MUFO 45015/2022 o obhlídce Stavby
- sdělení Obce Čeladná č. j. 2964/52,2/2022
- vyjádření stavebníka ze dne 2. 2. 2023
- letecké snímky dotčené lokality z roku 2006 a 2012 uveřejněné na mapovém portále mapy.cz

Stavební úřad vycházel taktéž z veřejně dostupných údajů v katastru nemovitostí a obchodním rejstříku.

**Pro postup stavebního úřadu v řízení o odstranění stavby je rozhodující obsah § 129 stavebního zákona, jehož odst. 1 pod písm. b) stanoví: Stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. V případě zjištění takto neoprávněné stavby je tedy stavební úřad povinen podle odst. 2 téhož ustanovení zahájit řízení o jejím odstranění.**

Z výše uvedených ustanovení stavebního zákona vyplývá, že v řízení musí být jednoznačně a bez důvodných pochybností prokázáno, že osoba, které se odstranění stavby nařizuje, je vlastníkem stavby, a dále, že se jedná o stavbu, která vyžadovala rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu a byla prováděna nebo provedena bez takového rozhodnutí nebo opatření nebo v rozporu s ním.

Prvním předpokladem, tedy určením vlastníka stavby, se stavební úřad zabýval výše v tomto rozhodnutí, kdy definoval okruh účastníků řízení. Dospěl k závěru, že vlastníkem stavby je stavebník. Tento závěr učinil na základě listiny nazvané „Prohlášení vlastníka pozemků v lokalitě Z35“ ze dne 22. 6. 2022 předložené při kontrolní prohlídce Stavby dne 28. 6. 2022. V listině uvedené skutečnosti stavební úřad ověřil nahlédnutím do obchodního rejstříku. Stavebník se po celou dobu řízení k vlastnictví Stavby hlásil a nikdo z účastníků řízení tuto skutečnost nezpochybnil.

Pokud jde o druhý předpoklad pro nařízení odstranění stavby, stavební úřad vycházel z § 115 odst. 4 stavebního zákona, kde se uvádí, že *stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci*. Stavební úřad považuje za prokázané, že Stavba byla povolena rozhodnutím ze dne 29. 3. 2012 pod zn. MUFO 3845/2012, které nabylo právní moci dne 26. 4. 2012, jehož podkladem bylo rozhodnutí o umístění stavby, které vydal Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, dne 31. 8. 2011 pod zn. Cela 1257/2011/328.3. Předmětem uvedeného stavebního povolení je stavba účelové komunikace na výše specifikovaných pozemcích v lokalitě Planiska v blízkosti hotelu Miura, která má sloužit pro výstavbu a obsluhu budoucí obytné zástavby a má být napojena na veřejně přístupnou účelovou komunikaci na pozemcích parc. č. 186/21, 189/2, 240/17 a 204/57 a dále přes místní komunikaci 42b na pozemcích parc. č. 204/59 a 204/58 na krajskou silnici č. III/48312. Ve stavebním povolení je výslovně uvedeno, že *součástí řešení je odvodnění komunikace pomocí podélných drenáží zaústěných do drenážních vsakovacích šachet s přepadem do místní vodoteče, ochrana křížících stávajících podzemních vedení (vodovod OOV a kabely VN), prodloužení stávajícího trubního propustku a zřízení nového rámového propustku*. Z ověřené projektové dokumentace vyplývá, že vozovka je navržena s povrchem z asfaltového betonu.

V daném případě stavební povolení nabylo právní moci dne 26. 4. 2012. Pro to, aby nepozbylo platnosti, tedy musela být stavba zahájena nejpozději do 25. 4. 2014.

V souladu s podmínkami pro provedení stavby uvedenými ve výroku stavebního povolení pod bodem 5 a 7 oznámil původní stavebník stavebnímu úřadu sdělením ze dne 29. 6. 2012 pod č. j. MUFO 12696/2012 zahájení stavby a rovněž informace o stavebním dozoru investora, jakož i o dodavateli stavby, kterým je

společnost RV Styl s.r.o., IČ 268 21 486, se sídlem Martinovská 3168/48, 723 00 Ostrava – Martinov (dále jen „zhotovitel“).

Při kontrolní prohlídce stavby dne 28. 6. 2022 předložil stavebník Protokol o vytyčení stavby ze dne 28. 6. 2012, oznámení o zahájení stavby ze dne 29. 6. 2012, smlouvu o dílo č. 8-2012, fakturu č. 119-2012 ze dne 11. 7. 2012 včetně soupisu provedených prací a stavební deník – vše v kopii. Z těchto dokladů stavební úřad zjistil, že dne 22. 6. 2012 byla mezi původním stavebníkem a zhotovitelem uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem je provedení díla „Účelová komunikace Čeladná“, jež není ve smlouvě blíže specifikováno, je zde pouze odkaz na rovněž poměrně obecnou cenovou nabídku, která tvoří přílohu smlouvy. Ve dnech 28. 6. 2012 – 30. 6. 2012 bylo na základě objednávky zhotovitele provedeno vytyčení Stavby. Ze stavebního deníku vyplývá, že dne 29. 6. 2012 bylo zhotovitelem provedeno kácení náletu, úklid, odvoz zeminy, dovoz strusky, rozproštění strusky, pak dne 3. 7. 2012 provádění zemních prací pro silniční těleso, provedení drenáží, natažení geotextilie, úklid a zabezpečení stavby a dne 17. 7. 2012 provedení skrývky ornice, odvoz ornice, měření nivelety komunikace, provedení drenáží, dovoz kameniva, úklid a zabezpečení stavby. Následně je ve stavebním deníku až dne 7. 7. 2015 zaznamenáno provedení skrývky ornice, provedení drenáží, hutnění, natažení geotextilie a dovoz kameniva, 14. 7. 2015 pak provedení výkopu tělesa komunikace, odvoz zeminy, provádění drenáží, obsyp kamenivem, natažení geotextilie, částeční zásyp a hutnění tělesa komunikace. Ve faktuře č. 119-2012 ze dne 11. 7. 2012 jsou zhotovitelem fakturovány *provedené práce – začátek stavby – komunikace lokalita Miura*, dle soupisu prací *čištění náletu, čištění plochy pro výkop, výkop kufru komunikace, zásyp struskou a úklid*. Ze všech uvedených podkladů, a to jednotlivě, ale zejména v jejich vzájemné souvislosti, stavební úřad dovodil, že ve dnech 29. 6. 2012 – 17. 7. 2012 byly zhotovitelem provedeny práce na Stavbě, resp. na Stavbou dotčených pozemcích.

Stavební úřad se dále zabýval tvrzením podatele, že *uvedené stavební práce ve skutečnosti nebyly realizovány a záznamy ve stavebním deníku o provedených pracích neodpovídají skutečnosti*. Tato skutečnost má dle podatele vyplývat z leteckých snímků dané lokality z let 2012, 2015, 2018 a 2021 a snímku „Panorama“ dané lokality z června 2013 uveřejněných na mapovém portále mapy.cz, které nezachycují žádné provedené práce a terénní úpravy.

Je třeba zohlednit, že v daném případě se jedná o stavbu komunikace, tedy o liniovou stavbu, v celkové délce cca 672 m a šířce 4,50 m, která se má nacházet na 18 pozemcích (jak jsou výše specifikovány). Takový typ stavby se v praxi většinou nerealizuje najednou v celé její délce, ale po jednotlivých úsecích. Jak uvedl stavebník ve svém vyjádření ze dne 2. 2. 2023, *z nahlédnutí na veřejně dostupné letecké snímky z roku 2013 je zřejmé, že na části komunikace byla umístěna tzv. „šotolina“, tj. drobný povrchový štěrk, ale část Stavby byla již i vyasfaltována a dokončena*. Stavebník dále také uvedl, že *i kdyby na jedné části Stavby nebylo provedeno nic, nevylučuje to, že Stavba již byla započata, protože v jiné části Stavby jsou práce v roce 2013 již dokonce i hotové*. Vzhledem k rozporným tvrzením podatele a stavebníka stavební úřad taktéž nahlédl na veřejně dostupné letecké snímky a založil je do spisu. Z porovnání leteckých snímků dotčené lokality z roku 2006 a 2012, uveřejněných na mapovém portále mapy.cz, je zřejmé, že povrch komunikace na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44, a to v části navazující na komunikaci vedoucí od hotelu MIURA až po hranici s pozemkem parc. č. 204/55 doznal změn. Na snímku z roku 2012 je oproti snímku z roku 2006 patrné, že komunikace je v tomto úseku rozšířená, se zřetelným ohraničením a odlišným povrchem. V místě odklonu větve „A“ od původní trasy komunikace (vedle sloupu NN, v blízkosti napojení na větev „B“) na pozemku parc. č. 186/20 je zřetelné odstranění zeleně a změna povrchu pozemku, která by mohla odpovídat provedení stavebních prací uvedených v doložené faktuře a v záznamech ve stavebním deníku. Zároveň nelze vyloučit, že na pozemku parc. č. 204/80 (vodní plocha) došlo v této souvislosti již v roce 2012 v souladu se stavebním povolením k rozšíření a upravení tzv. zatrubnění mostu, tedy prodloužení stávajícího trubního propustku tvořícího část Stavby, jak uvedl ve svém vyjádření ze dne 2. 2. 2023 stavebník. Stavební úřad ve shodě se stavebníkem konstatuje, že tato skutečnost (tedy realizace prodloužení stávajícího trubního propustku na pozemku parc. č. 204/80) nemůže být z pouhého nahlédnutí na letecké snímky zřejmá a nelze ji tedy bez dalšího ani potvrdit ani vyvrátit.

Uvedená zjištění korespondují s výsledky ohledání, které stavební úřad provedl při kontrolní prohlídce dne 28. 6. 2022 a v rámci úřední činnosti dne 2. 12. 2022. Z pořízené fotodokumentace je patrné, že asfaltový povrch komunikace na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44, a to v části navazující na komunikaci vedoucí od hotelu MIURA až po hranici s pozemkem parc. č. 204/55, vykazuje známky opotřebení a působení klimatických vlivů a podle jeho stavu lze připustit, že tento povrch mohl být realizován cca před 10 léty. Uvedené skutečnosti týkající se existence a stavu asfaltového povrchu komunikace na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44 jsou zřejmé též z fotografií předložených podatelem. Pokud jde o úpravu propustku na pozemku parc. č. 204/80, stavební úřad uvádí, že při ohledání místa dne 2. 12. 2022 bylo zjištěno, že čelo propustku je nově provedené, samotné prodloužení propustku je provedeno také. Stavební úřad konstatuje, že čas realizace prodloužení propustku již není možno určit vzhledem k jeho zakrytí.

Vzhledem k nutnosti zkoumat veškeré podklady a důkazy ve vzájemných souvislostech, zabýval se stavební úřad rozporem mezi záznamy ve stavebním deníku a skutečně provedenými pracemi v roce 2012, jak vyplývají z tvrzení stavebníka a výše specifikovaných leteckých snímků, které ve stavebním deníku vůbec nejsou zachyceny. Stavební úřad má za to, že záznamy ve stavebním deníku nelze považovat za jediný relevantní a nezpochybnitelný podklad prokazující rozsah provedených prací. S ohledem na ostatní shromážděné podklady, zejména stavebním úřadem dohledané a do spisu zařazené letecké snímky, vyhodnotil stavební úřad, že není možné bez pochybností dospět k závěru, že záznamy ve stavebním deníku jsou úplné a osvědčují rozsah skutečně provedených prací při realizaci Stavby.

Stavební úřad se dále zabýval otázkou, zda práce, které byly při realizaci Stavby v roce 2012 provedeny, lze považovat za zahájení stavby ve smyslu § 115 odst. 4 stavebního zákona, v jehož důsledku by byla zachována platnost stavebního povolení. **Stavební úřad má za to, že i některé z prací prováděných ve dnech 29. 6. 2012 – 17. 7. 2012, jak jsou zaznamenány ve stavebním deníku, je nutno považovat za provádění stavby, neboť se jedná o provedení stavebních či jiných prací na staveništi směřujících k realizaci Stavby podle ověřené projektové dokumentace. Zejména se jedná o rozprostření strusky, provádění zemních prací pro silniční těleso, provedení drenáží a natažení geotextilie. S ohledem na ostatní zjištěné skutečnosti, jak jsou uvedeny výše, lze usuzovat, že tyto práce byly provedeny v místě odklonu větve „A“ od původní trasy komunikace (vedle sloupu NN, v blízkosti napojení na větev „B“) na pozemku parc. č. 186/20.** Nadto, jak vyplynulo z výše uvedeného, nelze jednoznačně prokázat, že stavebník v roce 2012 neprovedl také další stavební práce na komunikaci na pozemku parc. č. 186/20 a 204/44, a to v části navazující na komunikaci vedoucí od hotelu MIURA až po hranici s pozemkem parc. č. 204/55, včetně jejího vyasfaltování, a rovněž prodloužení stávajícího trubního propustku na pozemku parc. č. 204/80 tvořícího část Stavby. Zde pak nemůže být pochyb o tom, že pokud byly tyto práce provedeny, je nutno je považovat za provádění stavby.

Stavební úřad se dále pro úplnost zabýval argumentací podatele (podání ze dne 26. 6. 2022 a 4. 8. 2022) a stavebníka (vyjádření ze dne 2. 2. 2023), kterou nevypořádal již výše v textu tohoto rozhodnutí.

Podatel jako jeden z argumentů uvedl skutečnost, že pozemek parc. č. 204/44, na němž měla být realizována Stavba, byl v daném období užíván k zemědělskému hospodaření zemědělským podnikatelem Leošem Řezníčkem, IČ 730 60 275, se sídlem Kunčice pod Ondřejníkem 75, PSČ 739 13, který na toto hospodaření pobíral v letech 2012–2021 dotace, jak bylo potvrzeno Státním zemědělským intervenčním fondem. Z doložených podkladů je zřejmé, že Stavba nebyla realizovaná v celé délce, pouze v malé části (viz výše uvedený text odůvodnění). Ostatní, a to podstatná část pozemku parc. č. 204/44 zůstala Stavbou nedotčena a mohla být využívána k zemědělským účelům. Doložené potvrzení Státního zemědělského intervenčního fondu o pobírání zemědělských dotací proto dle názoru stavebního úřadu neprokazuje, že se Stavbou nebylo započato v době platnosti stavebního povolení.

Pokud jde o tvrzení stavebníka týkající se *vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného záměru pro stavbu rodinného domu a souvisejících staveb ze dne 21. 9. 2022, č. j. Cela 2287/2022, sp. zn. Cela\_S 155/2022/Poch*, pak stavební úřad uvádí, že tuto skutečnost nepovažuje za relevantní pro své rozhodování. Samotné vydání uvedeného společného souhlasu, z něhož vyplývá, že stavba rodinného domu je dopravně napojena *na veřejnou účelovou komunikaci přes pozemky parc. č.*



186/20, 189/2, 204/44 a 204/80 na základě věcného práva odpovídajícího věcnému břemenu – služebnost chůze a jízdy, zapsanému v evidenci katastru nemovitostí neprokazuje, že se Stavbou bylo započato v době platnosti stavebního povolení.

Stavební úřad závěrem uvádí, že v řízení o odstranění stavby je nositelem důkazního břemene stavební úřad, a je tedy na něm, aby prokázal nepochybně, že důvody pro nařízení odstranění existují. Jak vyplývá z výše uvedeného textu odůvodnění, **stavební úřad v provedeném řízení beze všech pochybností neprokázal, že Stavba nebyla řádně zahájena do dvou let ode dne právní moci stavebního povolení a že toto stavební povolení pozbylo platnosti. Stavební úřad tak neshledal důvody pro nařízení odstranění stavby.**

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí za použití ustanovení právních předpisů, na základě kterých rozhodoval.

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze v souladu s ustanovením § 83 odst. 1 a § 86 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje, odboru dopravy, podáním u zdejšího správního orgánu (stavebního úřadu).

Dle § 82 odst. 1 správního řádu lze odvoláním napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

V souladu s ustanovením § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 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 zařízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Ing. Přemysl Tomáš, v.r.  
referent odboru regionálního rozvoje  
a stavebního úřadu

„otisk razítka“

#### **Doručí se:**

účastníci řízení dle § 27 odst. 1 písm. b) správního řádu

Prosper Invest a.s., se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

účastníci řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu

PROSPER TRADING a.s., se sídlem Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Prosper Golf Resort a.s., Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Jelínek Tomáš MUDr., [redacted]

Brabec Václav Ing., [redacted]

Bren, s.r.o., [redacted]

Štefek Pavel, [REDACTED]  
Štefková Danuše, [REDACTED]  
Šafr Bohdan Ing., [REDACTED]  
Jankulovski Marek, [REDACTED]  
Čapčuch Pavel JUDr., [REDACTED]  
Erne Pavla Mgr., [REDACTED]  
GAUTE Corp., a.s., [REDACTED]  
Mikulík Jakub, [REDACTED]  
REPMEDA SERVICES, s.r.o., Svatá Kateřina 73, 67801 Šebrov-Kateřina  
SEVI INVEST s.r.o., Revoluční 763/15, Staré Město, 11000 Praha 1  
Špaček Pavel, [REDACTED]

**Další na vědomí:**

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor dopravy, 28. října 117, 702 18 Ostrava