

V Praze dne: 12.3.2018  
Č. j.: 037694/2018/KUSK  
Spisová značka: SZ 112759/2017/KUSK ÚŠŘ/Ha  
Vyřizuje: Ing. Hartlová / 257 280 936

## ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle ustanovení § 90 odst. 5 správního řádu

a)



261 02 Příbram IV, kterého zastupuje Mgr. Ing. Ondřej Kolář, advokát, se sídlem advokátní kanceláře Na Kozačce 1289/7, 120 00 Praha (dále jen „odvolatel č. 2“), proti rozhodnutí Městského úřadu Příbram, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 15.6.2017 č. j.: MeUPB 56277/2017, spis. zn.: SZ MeUPB/31318/2017/SÚÚP/VL, **z a m í t á** a

b) rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15.6.2017 č. j.: MeUPB 56277/2017, spis. zn.: SZ MeUPB/31318/2017/SÚÚP/VL, jímž byla stavebníkovi Společenství vlastníků bytových jednotek Příbram VII, ul. E. Beneše č.p. 50-54, IČO 71224343, Edvarda Beneše 54, 261 01 Příbram, kterého zastupuje společnost TO SYSTEM s. r. o., IČO 28911822, se sídlem V Brance 83, 261 01 Příbram (dále jen „stavebník“ nebo „žadatel“), povolena stavba plynová kotelna – Příbram VII, E. Beneše 50-54 na pozemcích st. p. 900, 901, 902/1, 903/1, 1286 v katastrálním území Březové Hory (dále jen „stavba“), **p o t v r z u j e .**

## O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad vydal dne 15.6.2017 pod č. j.: MeUPB 56277/2017 výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatelé č. 1 podali odvolání, ve kterém (zkráceně a upraveně) uvedli, že z důvodu, že se stavební úřad nevyjádřil ke všem bodům jejich předchozího dopisu, jsou nuceni napadnout výrokovou část rozhodnutí. Citují ustanovení § 1132 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) – „*K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků*“. Uvádějí, že tato skutečnost nebyla splněna, přestože je dána zákonem. Dále uvádějí, že ve stanovách SVJ je uvedeno: „*Společenství dále zajišťuje se souhlasem 2/3 všech členů vlastníků jednotek změny stavby spočívající v provedení nástavby, přístavby a změny stavby spočívající v provedení nástavby, přístavby a změny v užívání stavby pokud zákon nevyžaduje vyšší počet hlasů*“, tato skutečnost je dána zákonem.

Dále odvolatelé č. 1 uvádějí, že z předchozího dopisu stavební úřad ví, proč tuto záležitost řešil výbor SVJ mimo zasedání. Podle občanského zákoníku (ustanovení § 1210 - § 1214) se při rozhodování mimo zasedání vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. Tato skutečnost nebyla splněna a je dána zákonem.

Dále odvolatelé č. 1 uvádějí, že stavební úřad svým rozhodnutím narušuje jejich kupní smlouvu, ve které je uvedená prádelna včetně příslušenství. Tuto skutečnost s nimi neřešil ani výbor SVJ ani stavební úřad. Odvolatelé č. 1 se změnou kupní smlouvy nesouhlasí, uvádějí, že obsah dopisu byl konzultován s právníkem a nesouhlasí s plynovou kotelnou.

Odvolatel č. 2 podal proti výše uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu odvolání, ve kterém (zkráceně a upraveně) uvedl, že napadá rozhodnutí ve všech jeho výrocích a dále jej podrobně odůvodňuje, když má za to, že rozhodnutí trpí vadami, jež mají za následek jeho nezákonnost; stavební úřad nepřihlédl ke všem podstatným skutečnostem a nepřezkoumal žádost ze všech zákonných hledisek.

Zaprvé: stavební úřad nepřezkoumal žádost z hlediska ochrany ovzduší, konkrétně z hlediska ustanovení § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“). Stavebníkem navrhované řešení nespĺňuje zákonné podmínky ochrany ovzduší - žádost o vydání stavebního povolení na stavbu plynové kotelny a solárního systému zahrnující trvalé odpojení od centrálního zdroje tepelné energie (dále jen „CZT“) je nutno přezkoumat z výše uvedeného hlediska - tento předpis stanoví podmínky, které je nutno splnit, aby k odpojení od CZT mohlo dojít. To je možné pouze za předpokladu, že stavebník doloží, že pro něho ve smyslu zmiňovaného ustanovení není dále technicky možné nebo ekonomicky přijatelné využívat pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem. Vzhledem k faktu, že předmětná nemovitost, již se navrhované řešení týká, je aktuálně stále zásobována teplem z Příbramské teplárenské, lze technickou nemožnost tohoto způsobu zásobování zcela vyloučit. Dále ve svém odvolání (tučně vyznačeno) uvádí, že ani ekonomická nepřijatelnost stávajících poměrů nebyla stavebníkem objektivním způsobem doložena a stavebním úřadem posouzena. Uvádí, že ekonomická nepřijatelnost nebyla doložena znaleckým posudkem. Ačkoli zákon o ochraně ovzduší nijak podrobně nestanoví způsob prokazování ekonomické nepřijatelnosti stávajícího způsobu zásobování tepelnou

energií ze strany stavebníka, závazná vodítka v tomto směru poskytuje judikatura nejvyššího správního soudu (konkrétně rozsudek NSS ze dne 19.4.2013, čj. 7 As 71/2012-39, ve kterém Nejvyšší správní soud jakožto sjednocovatel rozhodovací praxe správních orgánů konstatoval, že není možné bez dalšího vycházet z výpočtů stavebníka, aniž by bylo ověřeno, že tyto odpovídají objektivní realitě; zároveň vyslovil názor, že správní orgán je povinen v řízení postupovat v souladu se zásadou materiální pravdy, tedy tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je pro rozhodnutí nezbytný.). Bylo-li by tedy jednostranné prohlášení stavebníka, který na realizaci stavby má navíc soukromý ekonomický zájem, vnímáno jako směrodatné, je velmi pravděpodobné, že by posouzení finanční stránky věci bylo značně zkreslené a vydané stavební povolení by v tomto případě nebylo založeno na objektivním skutkovém základě. S přihlédnutím k výše uvedenému, jakož i k rozsudku NSS, je proto nutné trvat na posouzení naplnění požadavku ekonomické nepřijatelnosti posudkem nezávislého znalce z příslušného oboru. Je tedy zřejmé, že nesplnění podmínek uložených ustanovením § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší představuje překážku vydání stavebního povolení v řešené věci.

Zadruhé: Dle ustanovení § 77 odst. 5 zákona č. 458/200 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“), změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. Stavebníkem předložené stanovisko odboru životního prostředí Městského úřadu Příbram je podle názoru odvolatele č. 2 v rozporu se zákonem o ochraně ovzduší; proti závaznému stanovisku přitom není možnost opravného prostředku a odvolateli č. 2 tak nezbyvá, než jeho obsah napadnout v rámci tohoto odvolání. Odvolatel č. 2 uvádí, že z hlediska ochrany ovzduší je třeba plánovanou stavbu posuzovat v souladu se stanoviskem odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ČR k ustanovení § 3 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší č. 86/2002 Sb. (odpovídá ustanovení § 16 odst. 7 dnes platného zákona o ochraně ovzduší č. 201/2012 Sb.), které přikládá k tomuto doplnění odvolání a podle nějž je třeba každý jednotlivý případ možného odpojení odběratele posuzovat jako možnost odpojení všech stávajících odběratelů včetně všech s tím souvisejících důsledků – výstavby mnoha nových spalovacích zdrojů (pozn. odvolacího správního orgánu – uvedené stanovisko je přiloženo k odvolání, jedná se ovšem o prostou kopii bez uvedení data vyhotovení a bez identifikace zpracovatele tohoto stanoviska – v záhlaví je pouze uvedeno, že se jedná o stanovisko odboru ochrany ovzduší). Odvolatel č. 2 dále upozorňuje zejména na ekonomické důsledky pro všechny odběratele, kteří zůstanou připojeni na centrální zdroj tepla {možné akcelerující zdražování tepla v důsledku snižujícího se počtu odběratelů, mezi které jsou rozpočítány náklady na výrobu tepla a provoz centrálního zdroje tepla) a ekologické důsledky pro všechny obyvatele města v případě, že by došlo k nevázané výstavbě množství nových spalovacích zdrojů plodících emise přímo ve městě.

Zatřetí: Odvolatel č. 2 uvádí, že stavebník dále neprokázal a stavební úřad nepřezkoumal, zda je plánovaná stavba v souladu s územní (krajskou) energetickou koncepcí. Ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona stanoví, že změna způsobu dodávky nebo vytápění může být provedena pouze v souladu s územní energetickou koncepcí, jež je dále realizována v souladu s platnou legislativou týkající se územního plánování,

ochrany ovzduší a odvětví energetiky. Bez doložení souladu plánované stavby s územní energetickou koncepcí nadepsaný stavební úřad neměl vydat stavební povolení.

Začtvrté: Stavebníkem předložený energetický posudek, k jehož doložení je dle ustanovení § 9a odst. 1 písm. a) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření energií“) povinen, je neúplný a nesprávný a neobsahuje posouzení všech relevantních okolností a dopadů zamýšlené stavby na energetickou situaci a životní prostředí ve městě. Dále jsou chybné kalkulace v posudku, kterými má být doložena ekonomická nepřijatelnost dosavadního způsobu odběru tepla z CZT, když nejsou započteny všechny náklady spojené s provozem (revizemi, opravami, atd.) zamýšlené stavby (plynové kotelny). I z výsledků (neúplných) výpočtů provedených v předloženém posudku přitom vyplývá toliko ekonomická výhodnost zamýšleného způsobu vytápění, ovšem nikoliv ekonomická nepřijatelnost dosavadního způsobu vytápění.

Zapáté: Není doloženo, že Společenství vlastníků, které dále zmocnilo TO SYSTEM s. r. o., bylo zmocněno k jednání jménem všech spoluvlastníků společných prostor, jejichž souhlas je k povolení stavby nezbytný, neboť stavbou má být zasahováno do věcí, jichž je každý spoluvlastník spoluvlastníkem.

Zašesté: Stavební úřad se dostatečně nevypořádal s námitkami dalších účastníků řízení, kterými jsou odvolatelé č. 1.

Z výše uvedených důvodů považuje odvolatel č. 2 napadené rozhodnutí za nesprávné a nezákonné, z důvodu výše uvedených rozporů se správním řádem, stavebním zákonem, zejména s ustanovením § 111 odst. 1 a 2 a dalšími citovanými zákony a navrhuje, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání stavebnímu úřadu.

Stavební úřad vyrozuměl podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Této možnosti využili odvolatelé č. 1 a (zkráceně a upraveně) uvedli, že v plném rozsahu trvají na svém odvolání, že s napadeným rozhodnutím nesouhlasí a že ve výzvě k vyjádření k podanému odvolání byl porušen zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, protože nebyl vyžadován výslovný souhlas od odvolatelů č. 1. Dále této možnosti využil zástupce stavebníka a (zkráceně a upraveně) uvedl k odvolání odvolatelů č. 1, že se zcela ztotožňuje s tím, jak se stavební úřad vypořádal s jejich námitkami, neboť zcela správně poukázal zejména na to, že tento správní orgán není oprávněn přezkoumávat rozhodnutí společenství vlastníků z důvodu chybějící pravomoci a že stavební úřad je poučil o účinné právní úpravě a o aktuálním znění stanov stavebníka.

K odvolání odvolatele č. 2 zástupce stavebníka (zkráceně a upraveně) uvedl, že podle jeho názoru tento pouze zneužívá svého účastenství k obstrukcím, které jsou vedeny jeho zájmem na neoprávněném udržení jeho zákazníka, a to v rozporu se stavebním i energetickým zákonem, jak vyložil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku č. j.: 10 As 208/2014-43 ze dne 14.1.2015 nebo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR ve své metodice Změna způsobu vytápění v souvislosti s odpojením od soustavy zásobování tepelnou energií. Bohužel se stalo běžné, že odvolatel č. 2 staví své argumenty na vědomě nepravdivých tvrzeních, což se opět děje v tomto řízení. K jednotlivým bodům odvolání uvádí.

Zaprvé: odvolatel č. 2 spatřuje nezákonnost napadeného rozhodnutí v porušení ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší. Nicméně stavební úřad nepřezkoumává žádost z hlediska ochrany ovzduší, nýbrž je pro něj závazné ve smyslu ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu stanovisko orgánu ochrany ovzduší dle ustanovení § 11 zákona o ochraně ovzduší. Stavebník tak k tomuto bodu odvolání poukazuje zejména na energetický posudek ev. č. 60870.0 zpracovaný ing. Miluší Drmlovou, Ph.D., ze dne 17.02.2017 a na závazné stanovisko Městského úřadu Příbram, odboru životního prostředí, sp. zn. SZ MěÚPB 18279/2017 OŽP/Mi, č. j. MěÚPB 18279/2017, ze dne 23.02.2017, kterým byl vydán souhlas s předmětnou stavbou dle zákona o ochraně ovzduší. Rozsudek Nejvyššího správního soudu, na který odvolatel č. 2 poukazuje, byl již opakovaně překonán, a to mimo jiné rozsudkem, který stavebník již shora uvedl a na jehož odůvodnění v tomto směru odkazuje. Konečně na tento rozsudek a jeho odůvodnění (odst. 42 jeho odůvodnění) stavebník odkazuje rovněž v tom, že odvolatel č. 2 není k této námitce ani aktivně legitimován, neboť platí pravidlo pro omezení námitek dle ustanovení § 114 odst. 1 věty první stavebního zákona, totiž že účastník řízení může uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Jinými slovy, není starostí dodavatele tepla, zda je realizace stavby pro stavebníka ekonomicky přijatelná. Paternalistický přístup státu, který diktoval osobám, co mají a nemají „v jejich nejlepším zájmu“ činit, byl příznačný spíše pro předcházející režim. Ale o paternalistickém přístupu u dodavatele tepla nemůže být řeč, neboť v jeho případě jde o čistě jeho sobecký zájem o udržení zákazníka.

Zadruhé: K vyhovění požadavkům dle § 77 odst. 5 energetického zákona zástupce stavebníka uvádí, že napadené rozhodnutí je výsledkem stavebního řízení, jehož podkladem jsou mimo jiné souhlas orgánu životního prostředí, jakož i konstatování faktu o neexistenci územní energetické koncepce. Požadavkům kladeným ustanovením § 77 odst. 5 energetického zákona tak bylo zcela vyhověno. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek č. j.: 5 As 92/2013-51 ze dne 11.4.2014) vyplývá, že v žádném případě nelze s odkazem na možné znehodnocení CZT požadovat, aby stavebník již navždy setrval ve smluvním vztahu s odvolatelem. Ekonomické důsledky, jež zmiňuje odvolatel č. 2, jsou beze zbytku řešeny v ustanovení § 77 odst. 5 věty druhé energetického zákona, tzn. veškeré vyvolané jednorázové náklady na odpojení od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Dle uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu (rozsudek č.j. 10 As 208/2014-43 ze dne 14.1.2015) nelze ve stavebním řízení projednávat dopady na systém CZT jako celek v příslušné lokalitě. Ekonomické vyhodnocení (ekonomická nepřijatelnost stávajícího zásobování teplem) je rovněž obsaženo v energetickém posudku ev. č. 60870.0 zpracovaném Ing. Miluší Drmlovou, Ph.D., ze dne 17.2.2017, který byl jedním z podkladů pro vydání závazného stanoviska MěÚ Příbram, odboru životního prostředí, sp. zn. SZ MěÚPB 18279/2017 OŽP/Mi, č.j. MěÚPB 18279/2017, ze dne 23.2.2017. Tento dotčený správní orgán se nepochybně otázkou ekonomické nepřijatelnosti stávajícího zásobování teplem ve srovnání s plánovaným stavem realizovaným na základě rozhodnutí zabýval, což plyne mj. z odůvodnění jeho závazného stanoviska. Ekologické důsledky stavby jsou relevantně vyhodnoceny orgánem životního prostředí v jeho závazném stanovisku, ve vztahu k odvolateli č. 2 je nutné uvést, že je to

právě on, kdo používáním svých zastaralých technologií, do kterých není ochoten nebo vzhledem k téměř 20 let trvajícímú řízení schopen investovat, nejvíce škodí životnímu prostředí na Příbramsku.

Zatřetí: K neexistenci územní energetické koncepce zástupce stavebníka uvádí, že relevantní územní energetická koncepce není zpracována, což nemůže být kladeno k tíži stavebníka ani zneužíváno k obstrukcím odvolatelem. Ani pokud by tato koncepce existovala, ve světle rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn.: 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27.9.2005, by územní energetickou koncepcí ve formě opatření obecné povahy nemohly být ukládány povinnosti, které nevyplývají ze zákona. MěÚ Příbram se před vydáním závazného stanoviska nepochybně řádně vypořádal s územní energetickou koncepcí na úrovni kraje.

Začtvrté: K energetickému posudku zástupce stavebníka konstatuje, že předložený energetický posudek ev. č. 60870.0 ze dne 17.2.2017 byl zpracován Ing. Miluší Drmlovou, Ph.D., energetickým specialistou, číslo oprávnění 0429, a to zcela v souladu se zákonem o hospodaření energií, a vyhláškou č. 480/2012 Sb., o energetickém auditu a energetickém posudku. Z energetického posudku je zcela zřejmá ekonomická nepřijatelnost dosavadního způsobu vytápění.

Zapáté: Společenství jako stavebník - ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona výslovně předpokládá, že společenství vlastníků může být stavebníkem. Jednotliví spoluvlastníci společných prostor, na které „starostlivě“ poukazuje odvolatel č. 2, byli a jsou řádnými účastníky stavebního řízení.

Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. U odvolacího správního orgánu byl spis evidován dne 13.9.2017.

Podle ustanovení § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Rozhodnutí ve výše uvedené věci je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatelé č. 1 i odvolatel č. 2 byli účastníky řízení vedeného u prvoinstančního orgánu, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno v zákonné lhůtě. Podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolatelům č. 1 doručeno dne 19.6.2017, resp. 29.6.2017 a jejich společné odvolání obdržel stavební úřad dne 28.6.2017, odvolání je proto včasné. Odvolatel č. 2 obdržel rozhodnutí dne 19.6.2017, jeho právní zástupce dne 22.6.2017, odvolání bylo podáno u stavebního úřadu dne 4.7.2017, odvolání je proto včasné.

Podle ustanovení § 90 odst. 5 správního řádu neshledá-li odvolací správní orgán důvod pro postup podle odstavců 1 až 4, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a nezjistil v postupu stavebního úřadu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Byly zjištěny následující skutečnosti. Žádost o stavební povolení obdržel stavební úřad dne 31.3.2017, dne 12.4.2017 vyzval stavebníka k doplnění podkladů a řízení usnesením přerušil. Po odstranění vad opatřením ze dne 11.5.2017 stavební úřad oznámil zahájení řízení a stanovil termín 10 dnů k uplatnění námitek a

připomínek. Ve stanovené době se vyjádřili odvolatelé č. 1, kteří uvedli, že účastníci řízení paní Dvořáková, pan Rus a paní Mgr. Straková v domě nebydlí a byt nabízí nájemcům, dále že nesouhlasí se změnou užívání prádelny na kotelnu a nesouhlasí s financováním plynové kotelny a solárního systému, protože je v rozporu s ustanovením § 1132 OZ. Dále se vyjádřil právní zástupce odvolatele č. 2, který uvedl, že trvalé odpojení od CZT není možné, neboť dle smlouvy je odpojení možné až po uplynutí lhůty 1 rok od doručení výpovědi smlouvy, vzhledem k tomu by bylo možno zamýšlenou plynovou kotelnou postavit toliko jako náhradní zdroj tepelné energie, dále že stavebník nedoložil písemnou dohodu s držitelem licence na rozvod tepelné energie (ustanovení § 77 odst. 4 energetického zákona), dále že navrhované řešení nespĺňuje zákonné podmínky ochrany ovzduší (ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší – doložení technické a ekonomické nepřijatelnosti využívání pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií), že nebyl doložen znalecký posudek ke zjištění ekonomické nepřijatelnosti stávajících poměrů (zde odkazuje na rozsudek NSS ze dne 19.4.2013 č. j.: 7 As 71/2012-39), že nebyl doložen soulad s územní energetickou koncepcí, že stanovisko odboru životního prostředí MěÚ Příbram je v rozporu se zákonem o ochraně ovzduší a že by se plánovaná stavba měla posuzovat v souladu se stanoviskem odboru ochrany ovzduší Ministerstva životního prostředí ČR (k námitkám kopie stanoviska přiložena). Dále odvolatel č. 2 uvedl, že není doloženo, že Společenství vlastníků bylo zmocněno k jednání jménem všech spoluvlastníků společných prostor.

Následně dne 15.6.2017 vydal stavební úřad napadené rozhodnutí, kterým byla stavba plynové kotelny povolena.

Vzhledem k tomu, že z obsahu odvolání odvolatele č. 2 bylo zřejmé, že část odvolání směřuje proti výše citovanému závaznému stanovisku MěÚ Příbram, vyžádal si zdejší odvolací správní orgán v souladu s ustanovením § 149 potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska – tedy odboru životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje - a konstatoval, že po dobu vyřizování věci nadřízeným orgánem lhůta pro vydání rozhodnutí neběží.

Nadřízený správní orgán vydal dne 8.12.2017 své Potvrzení závazného stanoviska odboru životního prostředí MěÚ Příbram ze dne 23.2.2017, ve kterém mimo jiné uvedl, že podle výpočtu v programu MŽP s doplněním dat, které byly předloženy zhotovitelem kotelny je zřejmé, že nový zdroj naplňuje dikci ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší o ekonomické nepřijatelnosti využívání tepla ze stávajícího SZTE. Program samostatně uvedl po výpočtu závěr: „Výhodnější samostatná kotelná, náklady na její provoz a dobu hodnocení jsou nižší než náklady na provoz předávací stanice.“ Dále nadřízený správní orgán ve svém potvrzujícím stanovisku uvedl, že město Příbram nemá schválenou žádnou energetickou koncepci.

Odvolací správní orgán následně v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu svým opatřením umožnil všem účastníkům řízení seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí, doplněnými o toto potvrzení závazného stanoviska odboru životního prostředí krajského úřadu a stanovil lhůtu k vyjádření k podkladům pro rozhodnutí o odvolání. V návaznosti na výše uvedené skutečnosti a vzhledem k tomu, že obsah původního závazného stanoviska byl nadřízeným orgánem potvrzen, rozhodl odvolací správní orgán tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Oba odvolatelé nahlédli do spisového materiálu a písemně na tyto podklady reagovali. Odvolatelé č. 1 prostřednictvím svého zmocněnce uvedli, že nesouhlasí se změnou kupní smlouvy, že proti stavebním úpravám a plynové kotelně se ústně vyjádřily desítky lidí, ale písemně pouze oni s rodinou, že není provedeno zateplení objektu i přes navýšení fondu oprav. Odvolatel č. 2 uvedl, že ve spisu chybí, jakákoliv listina či jiný doklad, který by prokazoval, že vlastníci bytů (a spoluvlastníci společných prostor), tj. členové Společenství vlastníků bytových jednotek Příbram VII, ul. E. Beneše, čp. 50 – 54, za a) měli a vyjádřili vůli, aby byla stavba odpojena od centrálního vytápění, za b) souhlasili s konkrétní stavbou, která je předmětem žádosti o stavební povolení včetně jejích parametrů, za c) souhlasili s tím, aby je nebo celé Společenství vlastníků společnost TO SYSTÉM s.r.o. zastupovala v jakémkoliv správním řízení. Uvádí, že stavebníkem předložené nedatované „Oznámení o výsledku hlasování a přijetí usnesení SVBJ“ je v tomto smyslu zcela nedostatečné, když uvedené projevy vůle vůbec neobsahuje, když je neobsahuje „Návrh o rozhodnutí usnesení o změně užívání stavby (z prádelny kotelna) a usnesení o financování plynové kotelny a solárního systému mimo zasedání“ ze dne 10.1.2017. Dále uvádí, že se domnívá, že „Oznámení o výsledku hlasování a přijetí usnesení SVBJ“ je neplatné, když není opatřeno podpisem místopředsedy výboru ing. Augustina Hroše (odvolatel č. 1). Vedle toho odvolatel č. 2 pochybuje i o platnosti shromáždění vlastníků domu konaného dne 25.5.2016 a tudíž i platnosti rozhodnutí na něm přijatých. Uvádí, že je chybou stavebního úřadu, pokud nepožadoval po stavebníkovi a jeho zástupci, aby prokázali aktivní legitimaci k vyřizování stavebního povolení, a to zejména poté, co z jiných předložených podkladů vyplývá, že ne všichni vlastníci stavby se zamýšlenou stavbou souhlasili. Dále poukázal na neprovedení místního šetření, byť to ustanovení § 129 stavebního zákona nařizuje.

K odkazu na ustanovení § 129 stavebního zákona odvolací správní orgán uvádí, že v daném případě se nejedná o stavbu, která by byla vedena v řízení o dodatečném povolení stavby, ale jedná se o řádné stavební řízení; právní zástupce odvolatele č. 2 patrně nedopatřením použil vyjádření k jinému případu. Dále k místopředsedovi společenství – sám odvolatel č. 1 v příloze č. 4 svého vyjádření ze dne 25.1.2018 uvádí, že od roku 2013 ve výboru společenství nepracuje. Výpověď smluvního vztahu na dodávku a odběr tepla a dodávku a odběr vody pro přípravu teplé užitkové vody je datována dnem 6.2.2017, odeslána byla dne 7.2.2017.

Odvolací správní orgán konstatuje, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu splňuje požadavky ustanovení § 68 správního řádu; výrok rozhodnutí obsahuje popis stavby, s podanými námitkami odvolatele č. 1 se stavební úřad vypořádal zcela řádně a dostatečně, když uvedl, že účastníky řízení jsou vlastníci a nikoliv nájemci bytů, dále že dle platných stanov Společenství vlastníků bytových jednotek je vyžadován souhlas 2/3 všech členů vlastníků jednotek k provedení nástavby, přístavby a změny v užívání stavby, což bylo splněno – bylo předloženo přes 80 % souhlasů se stavbou.

I s námitkami odvolatele č. 2 se stavební úřad vypořádal zcela dodatečným a zřetelným způsobem, když uvedl, že není oprávněn hodnotit soukromoprávní vztah (mezi stavebníkem a odvolatelem č. 2), když také odmítl spekulativní názor odvolatele č. 2 o zřízení kotelny jako náhradního zdroje tepelné energie – kdy není třeba předkládat stavebnímu úřadu souhlas ani písemnou dohodu s PT a.s. (tedy odvolatelem č. 2). Řádné a dostatečné vypořádání námítky ohledně nezákonnosti návrhu dle zákona o ochraně ovzduší bylo potvrzeno v odvolacím řízení – uvedeno viz výše. Stejně tak poukázání odvolatele č. 2 na nedoložení souladu s územní energetickou koncepcí vypořádal stavební úřad dostatečně. Odvolací správní orgán k tomu dodává, že město



Příbram nemá zpracovanou územně energetickou koncepci a také Středočeský kraj na základě usnesení Rady Středočeského kraje ze dne 30.3.2017 zahájil přípravu a poté i realizaci pořízení aktualizace Územní energetické koncepce Středočeského kraje (AÚEK SK). Záměr pořízení AÚEK SK vzalo na vědomí dne 25.4.2017 Zastupitelstvo Středočeského kraje. Pořízením tohoto koncepčního dokumentu má povinnost zajistit kraj v intencích platné legislativy - na základě zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií a dle nařízení vlády č. 232/2015 Sb. o státní energetické koncepci a územní energetické koncepci. ÚEK je rovněž územně plánovacím podkladem pro tvorbu Zásad územního rozvoje. Po schválení projektu v orgánech kraje byla zahájena příprava projektu - ve výběrovém řízení vybrán zhotovitel - společnost ENERGO-ENVI, s. r. o. - a uzavřena s ním smlouva (10/2017). V současnosti v souladu s harmonogramem byla pořízena Analytická část ÚEK SK. Poté následují: návrhová část, posouzení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA), posouzení souladu AÚEK SK s celostátní energetickou koncepcí (na MPO ČR), projednávání v orgánech kraje. Pořizování AÚEK SK bude ukončeno v 01/2019.

I zbývající část námitek odvolatele č. 2 byla stavebním úřadem vyhodnocena řádně – ekonomické důsledky odpojení pro všechny odběratele byly vyhodnoceny s odkazem na ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona a námitku nesprávného zmocnění stavební úřad zhojil svým postupem v řízení – ustanovení § 110 stavebního zákona předpokládá společenství jako stavebníka a spoluvlastníky zahrnuje do účastníků stavebního řízení, což stavební úřad v řízení dodržel a v odůvodnění zamítnutí námitek odůvodnil – s tímto postupem se odvolací správní orgán zcela ztotožňuje.

K dalším důvodům uvedeným v odvolání odvolací správní orgán uvádí následující. Odvolatelé č. 1 namítali, že se stavební úřad nevyjádřil ke všem bodům jejich dopisu – odvolací správní orgán neshledal tuto námitku důvodnou, neboť odůvodnění napadeného rozhodnutí obsahuje vypořádání všech tří námitek, které odvolatelé č. 1 uplatnili ve své vyjádření ze dne 19.5.2017 (doručeno stavebnímu úřadu dne 22.5.2017). Odvolatelé dále citují ustanovení § 1132 OZ („*K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků*“); k tomu odvolací správní orgán odkazuje na důvodovou zprávu a výklad k danému ustanovení: jsou však i jiné podstatné zásahy do společného vlastnictví, které vyžadují odlišné řešení; uvádí je, tentokrát s ohledem na výjimečnou povahu věci taxativně ustanovení § 1132. Jedná se o zřízení či zrušení zatížení společné věci (zejména o služebnosti) a o zřízení takové povinnosti, která by měla spoluvlastníky zavázat na dobu delší deseti let. K takovému rozhodnutí, jakožto rozhodnutí zcela zásadního významu, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Výjimku z této výjimky představuje zastavení společné věci, má-li zástava sloužit jako jistota k splacení peněz **použitých na obnovení nebo zlepšení společné věci**. Pro takové rozhodnutí stačí většina dvoutřetinová. I tady ovšem v případě potřeby může na návrh spoluvlastníka rozhodnout soud rozsudkem nahrazujícím projev vůle. Zatížením společné věci bude zřízení jakéhokoliv smluvního věcného práva ke společné nemovitosti, která postihne společnou věc; typicky půjde o právo stavby (§ 1243 a násl.), služebnosti (§ 1257), reálná břemena (§ 1303), poskytnutí jistoty společnou věcí (§ 2012 a násl.), zajišťovací převod vlastnického práva k celé věci (§ 2040 a násl.) a další. Za zatížení společné věci se považuje jakékoliv omezení práv spoluvlastníků na dobu delší deseti let. Jiná je situace u práva zástavního. Samozřejmě platí, že zřízení zástavního práva ke společné věci je zatížením společné věci a bude k němu zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků. Výjimku představuje úprava obsažená v § 1133, podle níž v

případě, že je zástavní právo zřizováno ke společné věci z důvodu zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově, postačí k rozhodnutí o zřízení takového zástavního práva dvoutřetinová většina spoluvlastníků.

Také odkaz na ustanovení § 1210 – § 1214 OZ nepovažuje odvolací správní orgán za důvodný – tato ustanovení řeší situaci, kdy má být rozhodnuto mimo zasedání – kdy tedy není svolané shromáždění způsobilé usnášet se. Z celkového počtu spoluvlastníků bylo pro zřízení plynové kotelny celkem 67,3 % spoluvlastníků (viz zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 25.5.2016), pro změnu v užívání prádelny na kotelnu bylo pro 82,52 % všech hlasů (viz oznámení o výsledku hlasování a přijetí usnesení SVBJ). K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí – uvedené listiny spisový materiál stavebního úřadu obsahuje. Ustanovení § 1214 uvádí, že rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. I tato podmínka je v dané věci dle názoru odvolacího správního orgánu splněna (viz výše uveden počet hlasů).

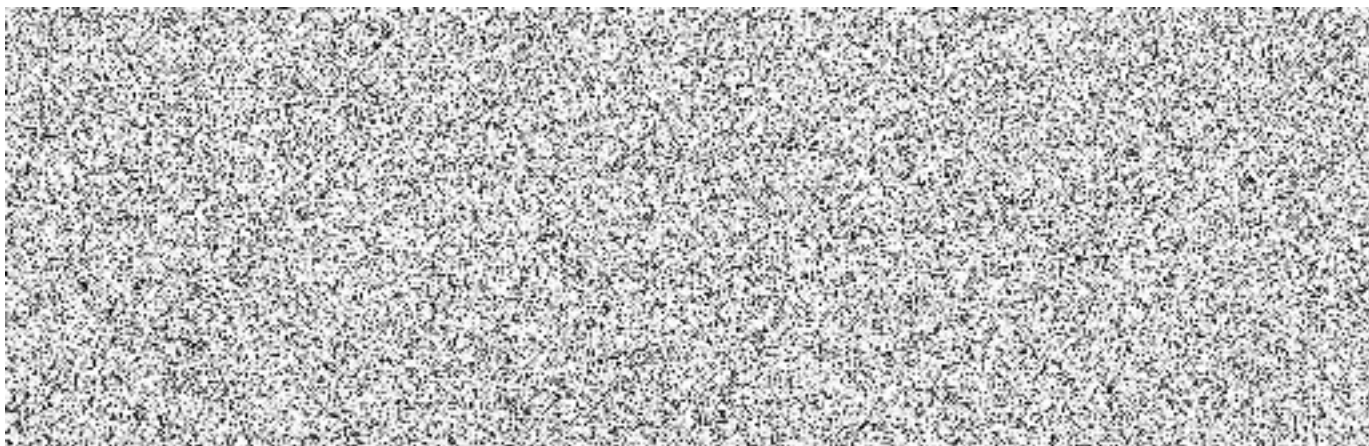
Odvolací správní orgán důrazně konstatuje, že správnímu orgánu – tedy stavebnímu úřadu – nepřísluší rozhodovat o financování stavebního záměru stavebníka. Ustanovení § 110 stavebního zákona konstatuje, co je stavebník povinen k žádosti o stavební povolení předložit; v případě, že je stavebníkem společenství vlastníků jednotek, předkládá toto společenství také smlouvu o výstavbě **nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu**. Tato podmínka byla v případě žádosti stavebníka splněna (viz výše uvedeno).

Odvolací správní orgán dále uvádí, že stavební úřad napadeným rozhodnutím nemění kupní smlouvu, jak uvádějí odvolatelé č. 1; v kupní smlouvě jsou vyjmenované společné části domu (včetně prádelny a jejího zařízení), všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost se společně podílet na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu jejich spoluvlastnického práva, lze tedy dovodit, že stejně tak mají právo rozhodnout o změně užívání těchto společných částí domu, jak již výše uvedeno.

K důvodům uvedeným v odvolání odvolatele č. 2 odvolací správní orgán uvádí, že žádost o stavební povolení byla řádně přezkoumána z hlediska ochrany ovzduší – viz výše uvedeno. Postupem dle ustanovení § 149 správního řádu došlo k vydání Potvrzení závazného stanoviska MěÚ Příbram ze dne 23.2.2017, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že příslušný orgán ochrany ovzduší nesouhlasí s tvrzením uvedeným v odvolání odvolatele č. 2 - bylo vydáno závazné stanovisko podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší, které bylo následně součástí stavebního řízení. Rovněž v bodě 4 odvolání sám odvolatel č. 2 poukazuje na předložený Energetický posudek, zpracovaný z důvodu doložení ekonomické nepřijatelnosti podle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší. Orgán ochrany ovzduší konstatuje: Součástí žádosti o vydání závazného stanoviska ORP byl Energetický posudek dokládající ekonomickou nepřijatelnost podle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší. K datu zpracování dokumentace i posudku nebyl zveřejněn metodický pokyn a program MŽP, Energetický posudek byl zpracován na základě požadavků zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a jeho prováděcích předpisů. V doplnění ze strany zástupce žadatele (předloženo 5.12.2017 zástupcem žadatele), zejména výpočtu v programu MŽP, byl programem nezávisle uveden závěr: „Výhodnější samostatná plynová

kotelna, náklady na její provoz a dobu hodnocení jsou nižší než náklady na provoz předávací stanice.“ Orgán ochrany ovzduší hodnotil i ekologický dopad nové kotelny: Pro kotelnu bylo zvoleno palivo - zemní plyn a kondenzační plynový kotel, který je zařazen do nejvyšší emisní třídy 5. Nová plynová kotelna se zvolenými zdroji bude i v budoucnosti plnit požadavky z hlediska zákona o ochraně ovzduší. Dle dat publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací v dané lokalitě) je zřejmé, že zdroj je umístován do území, ve kterém dochází k překračování imisního limitu ročních koncentrací B(a)P, u ostatních sledovaných znečišťujících látek nebylo překročení imisního limitu zaznamenáno. S ohledem na zvolený typ spalovacího zdroje – kondenzační kotle a paliva – zemní plyn, nebude mít zdroj významný vliv na kvalitu ovzduší ve svém okolí. Stávající nadlimitní koncentrace B(a)P nebudou provozem zdroje téměř dotčeny – tyto látky s ohledem na zvolené palivo budou generovány v naprosto zanedbatelných hodnotách. Stávající provozovatel SZTE argumentuje v bodě 2 odvolání ekonomickými důsledky pro ostatní odběratele, kteří zůstanou připojeni na SZTE. K uvedené problematice byly shromážděny následující podklady: Příbramská teplárenská a.s. za účelem Ověření množství tepla dodávaného dle § 39 zákona o ochraně ovzduší, zaslala na krajský úřad dne 6.4.2017 Technickou zprávu, ve které uvedla Celkové množství tepla vyrobeného v kotelně v Příbrami, jako zdroji pro SZTE, ve výši 1.433.351 GJ za rok 2016 (hodnoty uváděné za předchozí roky jsou ještě o stovky tisíc GJ vyšší). Průměrná spotřeba tepla pro vytápění a přípravu TUV posuzovaného bytového domu je 1.521 GJ/rok, což je 0,1% nebo méně z celkového množství tepla vyrobeného na zdroji SZTE. Závěrem orgán ochrany ovzduší krajského úřadu souhlasí se stavbou zdroje – plynové kotelny o maximálním celkovém výkonu 246 kW určené pro bytové domy na adrese ul. Edvarda Beneše čp. 50-54, Příbram VII.

K dalším důvodům uvedeným v odvolání odvolatele č. 2 odvolací správní orgán odkazuje na ustanovení § 114 stavebního zákona, kde je zcela jasným způsobem vymezena možnost podávání námitek - účastník řízení může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. K námitkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první a druhé, se nepřihlíží. Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí námitky vypořádal zcela řádně a dostatečně. K dané problematice lze odkázat na judikaturu Nejvyššího správního soudu, který se již v několika rozsudcích (např. ze dne 3.3.2011 č. j.: 7 As 108/2010-71, ze dne 11.4.2014 č. j.: 5 As 82/2013-56) vyslovil negativně k možnosti vznášet námitky, které přesahují stavebním zákonem vymezený rámec.





Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán nezjistil žádné zásadní závady v postupu prvoinstančního orgánu v řízení ani v napadeném rozhodnutí, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

### **P o u č e n í**

Proti rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

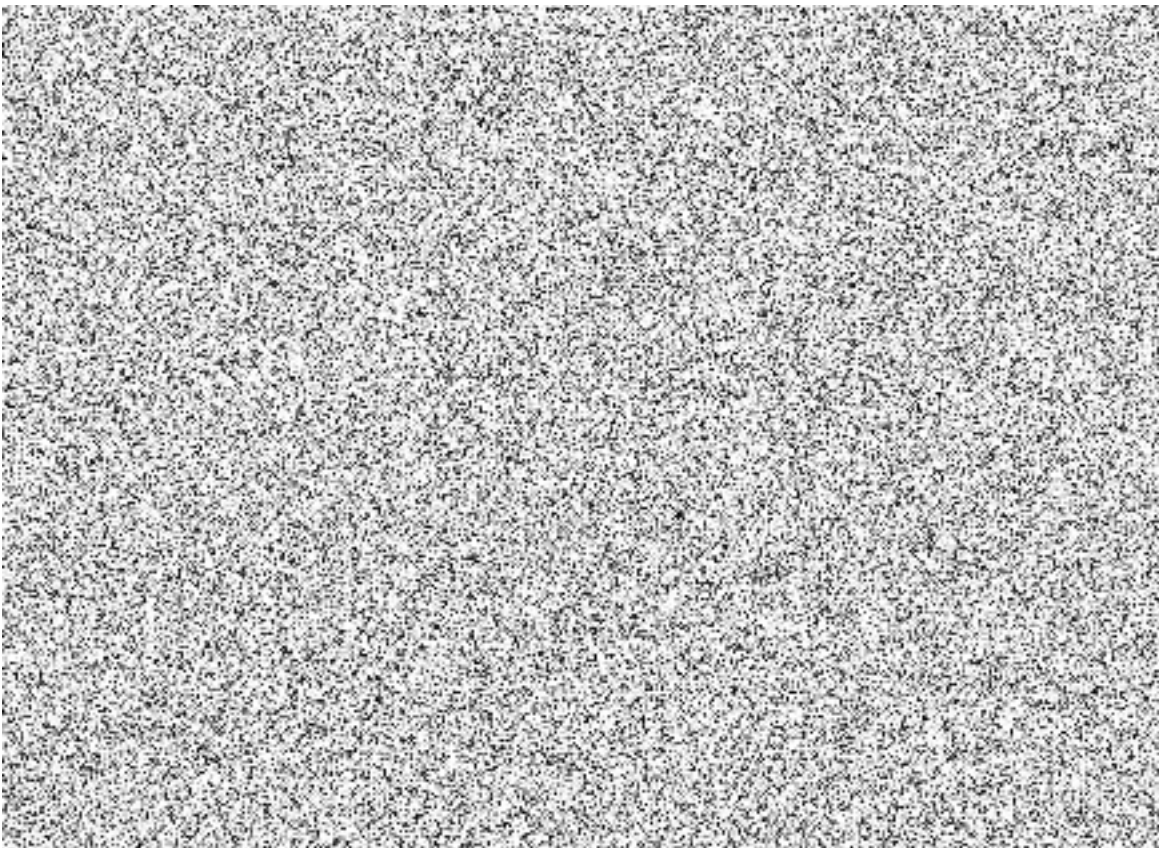
Ing. Jiřina Hartlová  
odborný referent  
otisk úředního razítka

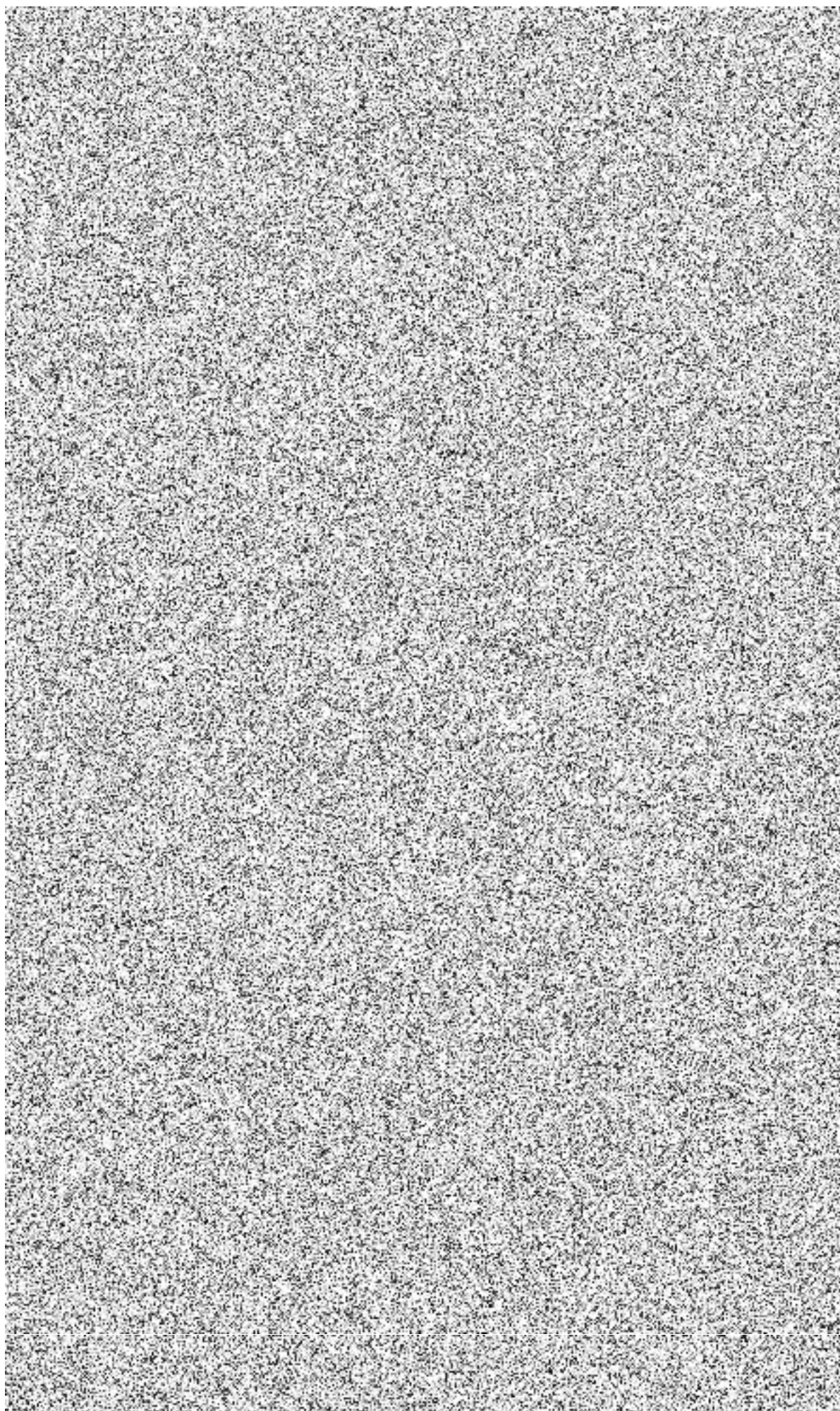
Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

Společenství vlastníků bytových jednotek Příbram VII, ul. E.Beneše č.p. 50-54, Edvarda Beneše č.p. 54,  
Příbram VII, 261 01 Příbram 1

- TO SYSTEM s.r.o., IDDS: 2ejjwss, sídlo: V Brance č.p. 83, Příbram III, 261 01 Příbram 1





Město Příbram, IDDS: 2ebbrqu, sídlo: Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1

Příbramská teplotárenská a.s., IDDS: n8qhhes, sídlo: Obecnická č.p. 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01

JUDr. Tomáš Pelikán správce konkursní podstaty úpadce Příbramská teplotárenská a.s., IDDS: etpdttr

místo podnikání: Dušní č.p. 866/22, 110 00 Praha 1-Staré Město

- Mgr. Ing. Ondřej Kolář, IDDS: a8eajn8, Na Kozačce č.p. 1289/7, 120 00 Praha 2-Vinohrady – zastupuje na základě plné moci JUDr. Tomáše Pelikána

ostatní

MěÚ Příbram, stavební úřad, IDDS: 2ebbrqu, sídlo: Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1

Co: spis KÚ