

Věc: vyjádření ke stížnosti na certifikát autorizovaného inspektora

Dne 31.3.2009 zaslalo Město Čelákovice zastoupené starostou města dopis Krajskému úřadu Středočeského kraje pod č.j. star/26/2009, ve kterém namítá neplatnost certifikátu č. 0024/04/2009 vydaného dne 18.3.2009 autorizovaným inspektorem na stavbu „Rekonstrukce objektu Beránek, Čelákovice“. Tímto dopisem žádá Město Čelákovice také o zrušení uvedeného certifikátu. Jako důvody pro zrušení certifikátu uvádí několik tvrzení o porušení právních předpisů autorizovaným inspektorem ve zkráceném stavebním řízení. Ve zjednodušené podobě tato tvrzení dále uvádím a připojuji k nim *proloženě* svá vyjádření.

1. Městu Čelákovice nebylo zahájení zkráceného stavebního řízení oznámeno a nebylo ani v průběhu řízení nijak vyzváno k vyjádření.

Zkrácené stavební řízení není řízením podle správního řádu, ale provádí se pouze dle § 117 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Povinnost oznamovat zahájení tohoto řízení osobám, které by byly účastníky stavebního řízení, autorizovaný inspektor (dále jen „AI“) nemá. AI v průběhu řízení nepožaduje od dotčených osob žádná vyjádření. Ta musí obdržet od stavebníka a posoudit, zda obsahují námítky, které by byl AI povinen projednat s namítajícím, případně následně předat stavebnímu úřadu k vypořádání námitek dle § 114 zákona.

2. Město Čelákovice se dne 11.5.2007 nevyjadřovalo k projektové dokumentaci pro stavební povolení jako účastník řízení, neboť tato dokumentace ještě neexistovala.

S tímto tvrzením souhlasím, nesouhlasím však s jeho aplikací. Zmíněné vyjádření města je v certifikátu uvedeno pouze informativně (soulad stavby s územním plánem) a je pro zkrácené stavební řízení bezvýznamné. Vyjádření Města Čelákovice jako vlastníka pozemku stavby a sousedních pozemků a tedy jako osoby, která by byla účastníkem stavebního řízení, je přiloženo samostatně a je jím usnesení Rady města Čelákovice ze dne 5.3.2009, tedy z doby, kdy příslušná projektová dokumentace existovala a byla prokazatelně od 12.2.2009 do 13.3.2009 k nahlédnutí pro účastníky řízení na odboru výstavby Městského úřadu Čelákovice.

3. AI nepřipojil k certifikátu vyjádření Města Čelákovice jako vlastníka pozemku stavby a sousedních pozemků a jako osoby, která by byla účastníkem stavebního řízení.

Jak je uvedeno v předchozím bodě, tento podklad k certifikátu přiložen byl a je jím usnesení Rady města Čelákovice ze dne 5.3.2009 podepsané starostou města, jedná se tedy mimo veškerou pochybnost o vyjádření obce v samostatné působnosti.

4. Posouzení souladu stavby s územním plánem může závazně potvrdit pouze stavební úřad.

Soulad stavby s územním plánem jsem posoudil sám v rámci zkráceného stavebního řízení. Zákon nestanoví, že by takovou skutečnost musel potvrzovat stavební úřad. Stavba v souladu s územním plánem je, neboť dle územního plánu města leží stavba v území označeném SVO, území smíšené obchodu a služeb s tím, že, cituji „je zde možné umístit i stavby pro bydlení, sloužící pro danou funkci“. Termín „daná funkce“ není definován.

5. Rozpor textové a grafické části certifikátu v části týkající se parkovacích míst.

Stěžovatel má zřejmě na mysli rozpor v textové a grafické části projektové dokumentace. Tento rozpor skutečně existuje, protože stavebník se původně při zpracování projektové dokumentace domníval, že je povinen vybudovat určitý počet parkovacích míst. Z textu



souhrnné technické zprávy, část I.e. Řešení dopravy v klidu, však vyplývá, že tato parkovací místa budovat nemusí. Ve zkráceném stavebním řízení jsem zakreslení parkovacích míst chápal pouze jako záměr širších vztahů, který teprve bude posouzen v územním řízení vedeném stavebním úřadem. V certifikátu ani v oznámení stavby stavebnímu úřadu se identifikace těchto parkovišť nevyskytuje, takže je zřejmé, že jejich stavba na základě vydaného certifikátu nemůže být provedena. Za pochybení je možné považovat to, že AI nepožadoval opravu příslušného situačního výkresu a jeho uvedení do souladu s textovou částí projektové dokumentace.

6. Vyjádření města Čelákovice jako osoby, která by byla účastníkem stavebního řízení, není souhlasné ke stavbě.

Zákon vyžaduje, aby bylo ve zkráceném stavebním řízení doloženo vyjádření osoby, která by byla účastníkem stavebního řízení, nikoliv, že toto vyjádření musí být nutně souhlasné. Předložené vyjádření města souhlas obsahuje (cituji: „Rada města podporuje rekonstrukci“), ale tento souhlas podmiňuje dalšími požadavky. V certifikátu je tento podklad posouzen jako vyjádření souhlasné s podmínkou vybudování garážovacích a parkovacích míst v počtu stanoveném radou města. Podrobnosti jeho posouzení jsem uvedl v komentáři, který tvoří nedílnou součást certifikátu jako jeho příloha č.1.

7. Požadavek města Čelákovice na vybudování garáží a parkovacích míst má být chápáno jako námitka.

S tímto názorem nesouhlasím. V § 114 odst. 1 zákona se výslovně stanoví, proti čemu mohou účastníci stavebního řízení uplatnit námitky. Požadavek města Čelákovice takovou námitkou není, a proto jsem k němu při posuzování tohoto podkladu nepřihlédl.

V dalším textu stěžovatele se uvedená tvrzení v různé formě opakují. Dále stěžovatel uvádí, že se AI ve své činnosti dopustil střetu zájmů. Vyvozuje to z textu mandátní smlouvy mezi stavebníkem a AI, kde jsou uvedeny činnosti AI nad rámec zkráceného stavebního řízení.

Pro praxi AI je žádoucí, aby střet zájmů dle § 148 zákona byl jednotně vysvětlován. Stavebníci od AI obvykle požadují doplňující služby ke zkrácenému stavebnímu řízení, které nejsou přímým podílením se na přípravě stavby, ale které jsou pro její povolení nezbytné, např. právě ty služby, které jsou v mé mandátní smlouvě obsaženy. Předpokládám, že jsem se střetu zájmů nedopustil, protože jsem kromě zkráceného stavebního řízení v tomto konkrétním případě prováděl pro stavebníka pouze následující úkony:

Konzultace s projektantem) - 4 hod, sestavení oznámení stavby stavebnímu úřadu - 1 hod.

Závěr:

Domnívám se, že požadavek města Čelákovice na zrušení certifikátu AI je bezpředmětný, neboť dle současné právní úpravy by takové zrušení mohl provést pouze soud. Považuji však uvedenou stížnost za prospěšnou, neboť může ve svém důsledku přinést výklad řady sporných ustanovení zákona (např. obsah a posuzování vyjádření účastníků řízení, střet zájmů AI apod.) a tento výklad (především ze strany MMR) by mohl sjednotit některé postupy aplikované stavebními úřady a autorizovanými inspektory. Na závěr ještě konstatuji, že jsem si vědom své odpovědnosti za provedení tohoto zkráceného stavebního řízení a za vydání napadeného certifikátu. Pokud kontrolní orgán autorizovaných inspektorů shledá, že jsem ve své činnosti porušil právní předpisy, přijmu také důsledky vyplývající z takového pochybení.

V Praze dne 10.04.2009

Ing. arch. Petr Brodský, autorizovaný inspektor
Polská 34, 120 00 Praha 2, tel. 739377711

