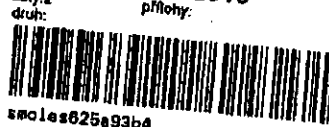


Advokátní kancelář
RITTER - ŠTASTNÝ

772 00 OLOMOUC, Riegrova 12

tel.: 585 229 221, 585 229 223,
585 234 331, 585 234 332
fax: 585 229 226
info@ritter-stastny.cz
www.ritter-stastny.cz

Statutární město Olomouc
Doručeno: 19.04.2016
SMOL/087266/2016
listy: 2 přílohy:



10209/9

Magistrát města Olomouce
pan Ing. Marek Černý
vedoucí odboru koncepce a rozvoje

Hynaisova 10
779 11 Olomouc

V Olomouci dne 18. 4. 2016

Dobrý den,

dostala se mi v rámci naší kanceláře k vyřízení Vaše žádost o právní analýzu návrhu opatření obecné povahy, kterým se stanovuje územní opatření o stavební uzávěře v ploše označené dle Územního plánu Olomouc 03/056P. Po prostudování zaslaných podkladů sděluji:

Dle mého názoru je územní opatření o stavební uzávěře včetně rozhodnutí o námitkách společnosti Office Park Šantovka s. r. o., které jste mi zaslal, zpracováno v souladu se zákonem a judikaturou. Vypořádání jednotlivých námitek považuji za věcně i procesně správné.

Pokud se mám vyjádřit k možným následkům stavební uzávěry v podobě náhrady dle ust. § 102 odst. 1) stavebního zákona č. 186/2006 Sb., což je obsahem námítky č. 9 společnosti Office Park Šantovka s. r. o., pak uvádím:

Podle ust. § 102 odst. 1) zák. č. 183/2006 Sb. náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náhrada. Dle komentářů k tomuto ustanovení se patrně bude jednat o rozdíl mezi obvyklou cenou pozemku před vydáním stavební uzávěry a poté, stanovenou znaleckým posudkem. Vzhledem k tomu, že stavební uzávěra je zásadně opatření dočasné, není jasné, podle jakého klíče bude náhrada kalkulována a následně přiznávána. Ocenění omezení vlastnického práva by z logiky věci mělo být kalkulováno až na konci účinnosti stavební uzávěry jako vyčíslení negativního vlivu stavební uzávěry na majetkovou sféru vlastníka dotčené nemovitosti.

Pokud jde o možné nároky společnosti Office Park Šantovka s. r. o. na náhradu majetkové újmy dle citovaného ustanovení, pak dle mého názoru omezení vyplývající pro

vlastníka pozemků ze stavební uzávěry nejsou takové, aby se dalo o vzniku nároku uvažovat. K tomuto závěru mne vede skutečnost, že v dané chvíli se jedná o potenciální nárok vlastníka pozemku a nikoliv vlastníka stavby, neboť žádnou stavbu na dotčených pozemcích zatím společnost Office Park Šantovka s. r. o. nemá. Pro zamýšlenou stavbu zatím nemá společnost ani územní rozhodnutí, ani stavební povolení. Je třeba nároky vlastníka pozemku a vlastníka stavby rozlišovat, což společnost Office Park Šantovka ve svých námitkách zjevně nečiní. Pokud budeme uvažovat o nároku vlastníka pozemku, pak by pro vznik nároku dle cit. ustanovení musela mít stavební uzávěra za následek, že se sníží hodnota pozemků. V důsledku stavební uzávěry se ovšem v daném případě s pravděpodobností hraničící s jistotou hodnota předmětných pozemků nesníží.

Stavební uzávěra totiž v daném případě nemění využitelnost pozemku, nezakazuje stavebníkovi realizovat jeho záměr, pouze ho limituje co do maximální výšky zástavby. Přitom ho limituje tak, jak ho limitovala poslední známá vydaná regulace v podobě nového územního plánu před zrušením jeho části. Tato regulace přitom platí i pro bezprostředně navazující území, kde výšková regulace v podobě dle stavební uzávěry platí. Pozemky tak i po zřízení stavební uzávěry zůstanou pozemky stavebními, na možnosti jejich využití se nic nemění.

Kromě toho je třeba při posouzení pojmu „majetková újma“ dle ust. § 102 odst. 1) zák. č. 183/2006 Sb. vyjít z kontextu tohoto ustanovení ve vztahu k ostatním ustanovením § 102 zák. č. 183/2006 Sb. Podle ust. § 102 odst. 2) stavebního zákona náleží vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Pokud stavební zákon vlastníkovi pozemku, kterému se díky změně územního plánu nebo novým územním plánem změnil stavební pozemek na pozemek nezastavitelný, přiznává na majetkové újmě pouze přesně vymezené, výše uvedené náhrady, pak analogicky, z logiky věci vyplývá, že při pouhém dočasném omezení vlastníka pozemku stavební uzávěrou nemůže být uvažováno o náhradě ve stejném či dokonce širším rozsahu, než v případě náhrady dle ust. § 102 odst. 2) stavebního zákona. Změna stavebního pozemku na nestavební je nepochybně podstatně závažnějším omezením vlastnického práva, než omezení v případě dočasného omezení vlastníka pozemku stavební uzávěrou, čemuž musí odpovídat i rozsah náhrady, který měl zákonodárce na mysli při tvorbě a schválení ust. § 102 stavebního zákona.

Pokud ve své námitce společnost Office Park Šantovka argumentuje náhradou ve výši stamilionů korun v případě zpoždění projektu nebo jeho nerealizace úplné či částečné, pak je to argumentace s ohledem na výše uvedené nedůvodná. Náhrada ve prospěch vlastníka pozemku v případě stavební uzávěry dle stavebního zákona dle mého názoru v sobě nezahrnuje náhradu za zpoždění projektu nebo jeho nerealizaci, neboť se musí jednat o újmu vztahující se k pozemku a jeho hodnotě a nikoliv zamýšlené, ovšem neexistující stavbě. Je třeba vzít v potaz, že pro zamýšlenou stavbu zatím nemá společnost ani územní rozhodnutí, ani stavební povolení, proto náhradu ve vztahu ke stavbě, o níž nevíme, zda bude někdy povolena, v jaké podobě bude povolena atd., není možno vůbec uvažovat. Kromě toho újmu uvažovanou společností Office Park Šantovka, pokud by přicházela do úvahy, což dle mého názoru zde není, by musela společnost prokázat a muselo by jít o újmu způsobenou jen a jen stavební uzávěrou. To by bylo velmi obtížné, ne-li nemožné, protože důvodů pro zpoždění, nerealizaci či změnu projektu může být mnoho.

Pokud v úvodu námitky č. 9 uvádí společnost Office Park Šantovka s. r. o. i náhradu škody (což se ovšem už v samotném textu námitky neobjevuje), pak právo na náhradu škody stavební zákon v případě omezení stavební uzávěrou vlastníkovu nepřiznává. Přiznává pouze majetkovou újmu jako speciální náhradu dle stavebního zákona, která zcela zřejmě není majetkovou újmou dle občanského zákoníku.

Pokud se mám vyjádřit k možným finančním dopadům ve vztahu k členům rady, kteří budou o stavební uzávěře rozhodovat, pak uvádím:

Pokud jde o náhradu dle ust. § 102 odst. 1) stavebního zákona, pak jednak mám za to, že nárok na náhradu dle cit. ustanovení v důsledku stavební uzávěry vlastníkovu pozemku nevznikne, a to z důvodů, které jsem uvedla výše. Pokud by snad nárok v nějaké výši vlastníkovu pozemků vznikl, pak dle stavebního zákona tuto náhradu hradí obec, v daném případě město, které stavební uzávěru vyhlásilo.

Pokud jde o vyhodnocení rizika z hlasování ve vztahu k členům rady, pak v úvahu přichází náhrada škody, případně trestněprávní postih (i když ten je velmi problematický) pouze v případě, že by se člen rady dopustil nějakého protiprávního jednání. Mohlo by jít např. o situaci, pokud by člen rady vzal úplatek za hlasování o stavební uzávěře apod. Není protiprávním jednáním hlasování o stavební uzávěře, neboť zřízení stavební uzávěry je zákonným legitimním nástrojem územního plánování města či obce. Pokud se tedy člen rady nedopustí něčeho protiprávního, pak samotné hlasování o stavební uzávěře nezakládá žádnou civilní či trestněprávní odpovědnost člena rady.

Tolik v dané věci. Pokud bude ještě něčeho zapotřebí, samozřejmě mě kontaktujte.

S pozdravem

Za Advokátní kancelář Ritter-Šťastný:
JUDr. Ivana Hučínová

