



Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne	Č.j.	Vyřizuje / tel.	Datum
	MHMP 1091234/2017	JUDr. Helena Sochrová/	12.7.2017
	Sp. zn.	236 00 4796	
	S-MHMP 781655/2017/STR		Počet listů / 3

Věc : Příkaz – opatření proti nečinnosti

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán příslušný podle ust. § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, podle ust. § 178 odst. 1 a ust. § 80 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle ust. § 80 odst. 4 písm. a) správního řádu

p ř í k a z u j e

Úřadu městské části Praha 5, odboru stavební úřad, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5, jako věcně a místně příslušnému správnímu orgánu,

1. aby ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto příkazu ověřil provádění stavby nazvané „Panorama Hlubočepy“ (dříve „Bytový dům Medak House“) na pozemcích parc. č. 1017/5,6,30,35,36 v k. ú. Hlubočepy, ul. Pražského, Praha 5 povolené stavebním povolením č.j. OSU.Hl.p.1017/5-50436/2011-Hav-R ze dne 29.9.2011, a změnou stavby před jejím dokončením č.j. OSI.Hlu.1017/5-13321/2015-Dvo-R ze dne 2.7.2015, a to na základě aktuálně provedené kontrolní prohlídky,

2. aby ve lhůtě 10 dnů ode dne konání kontrolní prohlídky, budou-li ověřena předpokládaná zjištění MHMP (uvedená dále v odůvodnění tohoto příkazu),

- rozšířil předmět řízení o odstranění stavby na celou stavbu a znovu vyzval stavebníka k úpravě žádosti o dodatečné povolení tak, aby odpovídala vymezení v řízení zahájeném z moci úřední o odstranění stavby podle § 129 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

- v souladu s § 134 odst. 4 stavebního zákona vyzval stavebníka k zastavení prací podle aktuálně ověřeného rozsahu stavby prováděné v rozporu s rozhodnutími stavebního úřadu.

Odůvodnění:

Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu (dále jen MHMP či STR) byla doručena žádost, kterou podal Ing. Roman Kasan, nar. 25.3.1968, Slivenecká 1109/74, 152 00 Praha 5 (dále též žadatel), k přijetí opatření proti nečinnosti, které se měl dopustit Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad, ve věci při zjednání nápravy při provádění stavby „*Panorama Hlubočepy*“ (dříve „Bytový dům Medak House“) na pozemcích parc. č. 1017/5,6,30,35,36 v k. ú. Hlubočepy, ul. Pražského, Praha 5, stavebníkem Ledexus s.r.o., IČO 29016568, Přípotoční č.p. 1519/10c, Praha 10.

Dle ust. § 80 odst. 1 a 2 správního řádu *nadřízený správní orgán učiní z moci úřední opatření proti nečinnosti, nevydá-li správní orgán rozhodnutí ve věci v zákonné lhůtě nebo nezahájí-li řízení ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.*

Šetřením zjistil Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, následující skutečnosti:

V daném případě se jedná o stavbu původně nazvanou „Bytový dům Medak House“. Pod tímto názvem byl navržen záměr, jehož předmětem je stavba dvou bytových domů M1 a M2, které obsahují jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, z toho 3. a 4. NP mají být ustoupená. Nejvyšší část atiky je v úrovni +12.9 m, podle výkresu střechy ji žádná část nepřevyšuje. V 1. PP je 31 parkovacích stání a 7 stání je na terénu. Stavba je navržena včetně potřebné infrastruktury. Konstrukční systém budov je stěnový, stropní deska 1. PP v garážích má být podepřena sloupy. Základy tvoří základová deska podepřená velkoformátovými pilotami. Na obvodových stěnách je navržen kontaktní zateplovací systém s omítkou.

Předmětná stavba byla umístěna rozhodnutím č.j. OUR.Hl.p.1017/5 - 19573/09- Hav-UR ze dne 18.3.2010 včetně potřebné infrastruktury.

Povolena byla stavebním povolením č.j. OSU.Hl.p.1017/5-50436/2011-Hav-R ze dne 29.9.2011. Rozhodnutím č.j. OSI.Hlu.1017/5-13321/2015-Dvo-R ze dne 2.7.2015 byla povolena změna stavby před jejím dokončením. Změna se týkala úpravy dispozičního řešení a řešení fasád.

Ze spisu bylo zjištěno, že došlo ke změně stavebníka.

Předmětem stížnosti/žádosti podatele o opatření proti nečinnosti je provádění stavby v rozporu s její povolením:

- 22.2.2017 byl podán podnět k provedení kontrolní prohlídky
- 28.3.2017 byla stavebním úřadem provedena kontrolní prohlídka, zjištěn nesoulad s ověřenou dokumentací, do stavebního deníku byla zapsána výzva k doložení podkladů
- 12.4.2017 doložil stavebník podklady
- 26.4.2017 vyzval stavební úřad stavebníka k zastavení prací ve 2. PP a oznámil zahájení řízení o odstranění nepovolených změn
- 16.5.2017 podal podatel stížnost na nečinnost stavebního úřadu
- 26.5.2017 byla podána žádost o dodatečné povolení 2. PP
- 12.6.2017 bylo vydáno usnesení o přerušení řízení o odstranění stavby a současně vydána výzva k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby o chybějící podklady včetně usnesení o přerušení řízení o dodatečném povolení do 30.11.2017.

STR k výše uvedeným bodům:

- Žadatel dne 22.2.2017 *podal podnět k přešetření výše uvedené stavby a uvedl, že se jedná o rozpor se schválenou stavební dokumentací. Dále vypsál chyby ve schválené dokumentaci.*

- Stavební úřad provedl *kontrolní prohlídku* stavby dne 28.3.2017 a pořídil fotodokumentaci. V protokole je zapsáno, že byl *zjištěn nesoulad* s ověřenou dokumentací a byl proveden zápis do stavebního deníku. V zápise do stavebního deníku je uvedeno, že *nesoulad s dokumentací bude specifikován po předložení prováděcí dokumentace stavebnímu úřadu*. Stavební úřad vyzval stavebníka a stavbyvedoucího, aby se dostavili na stavební úřad, termín bude upřesněn telefonicky.

STR: Pořízená fotodokumentace není dostatečně vypovídající, je doloženo pouze to, že probíhá výstavba železobetonové konstrukce, jsou pravděpodobně provedena 3 podlaží od blíže neurčeného terénu, následující podlaží není zastropeno. Stavební úřad zjistil při kontrolní prohlídce závalu, postupoval tedy podle ustanovení § 134 odst. 2 stavebního zákona a vyzval stavebníka k doložení potřebných dokladů k posouzení závad, v daném případě konkrétně k doložení dokumentace pro provádění, aby mohl posoudit rozsah nepovolených změn. Nevyzval na místě ke zjednání nápravy – tedy k zastavení provádění nepovolených prací (§ 134 odst. 4 stavebního zákona). Toto učinil až samostatně výzvou č.j. MC05 19699/2017 ze dne 26.4.2017 - cca 1 měsíc po zjištění závad při kontrolní prohlídce.

- Stavebník reagoval podáním ze dne 12.4.2017, ve kterém uvedl, že *došlo ke změnám projektu oproti schválené dokumentaci*. Ve spise je doložena část podání, v níž je uvedeno, že změny představují:

- a) Změna vlastníka pozemků
- b) Změna založení kvůli zjištění geologického průzkumu – piloty byly nahrazeny základovými pasy, ve 2. PP byl použit stěnový systém, čímž vznikly nové byty.
- c) Byly upraveny dispozice jednotlivých bytů s minimálním dopadem na okenní otvory, byl upraven konstrukční systém ze zděného na monolitický.

Další stránky chybí, na poslední straně je uvedeno, že *bude požádáno o dodatečné povolení stavby*.

STR: Pokud měl mít záměr 1 podzemní podlaží, nemůže kvůli změně založení vzniknout druhé podzemní podlaží. Založení se logicky provádí do podloží, je v přímém styku se zemínou a nemá žádnou užitnou podlahovou plochu. Pokud se systém založení změní, mělo by se opět jednat o změnu v podloží bez vlivu na velikost užitné plochy, základy by měly být pod nosnými konstrukcemi 1.PP, do kterých se přenáší zatížení z vyšších úrovní. Funkcí základů je přenést toto zatížení do podloží. Pokud je přidáno další podzemní podlaží (konkrétně s byty, které vyžadují osvětlení), vzniká nová užitná plocha, a tudíž se nejedná o způsob založení.

Problematika změny založení se týká té části domu, která kvůli konfiguraci svažitého terénu má sice podlahu v úrovni 1.PP, ale obvodové stěny jsou nad terénem. Podlahu této části podle ověřené dokumentace tvoří železobetonová deska v pokračování desky základové, která je podepřena sloupy umístěnými v prostoru pod budovou mezi konstrukcí podlahy 1.PP a upraveným terénem. Sloupy podpírající tuto nadzemní část desky jsou založeny na základových pasech pod terénem tak, že jejich spodní líc je v úrovni -6,9 m a jsou podepřeny velkoformátovými pilotami, v této úrovni není žádná základová deska. V podkladech je také uvedeno, že beze změny zůstala původní spodní úroveň základů pod sloupy -6,9 jako spodní hrana nové základové desky. To, že je zachována spodní úroveň základů, ještě neznamená, že do prostoru mezi základy a 1.PP, který byl volný a beze stěn, lze vložit další podlaží bez opatření stavebního úřadu. **Kromě změny založení (další základová deska) se jedná i o změnu konstrukčního systému** (změnu podepření desky v úrovni podlahy 1.PP, která vybíhá nad terén), kde je v jedné části skelet nahrazen stěnovým systémem (namísto sloupů zvolil stavebník podepření stěnami z důvodu ověření lepší únosnosti podloží). Alespoň toto vyplývá z textu podání, výkresy k tomuto doloženy nejsou, stavebník uvedl, že požádá o dodatečné povolení. Předmětem odstranění stavby by tedy měly být tyto nepovolené stěny a základová deska. Pokud by se však stěny odstranily, nebyla by část podlahové desky 1.PP podepřena, tudíž by její konstrukce neměla možnost přenést zatížení do základů a tato část domu by nebyla založena. Současně z textu vyjádření stavebníka i porovnání dílčích výkresů ověřené PD s vybranými výkresy dokumentace pro dodatečné povolení stavby vyplývá, že dochází i ke změně

konstrukčního řešení nadzemní části stavby – konstrukční systém původně navržen jako *stěnový zděný* je měněn na *stěnový monolitický*. Celý konstrukční systém stavby – založení objektu, přístavění konstrukcí 2.PP i konstrukční řešení ostatních nadzemních podlaží není realizováno v souladu s ověřenou PD. Vzhledem k tomu, že založení objektu je klíčové pro zajištění jeho bezpečnosti a stability, nelze ho odstranit jako samostatnou konstrukci bez posouzení návaznosti na ostatní části nosného systému a vlivu na ně. Stavba bez založení nesplňuje nároky na bezpečnost a tudíž je v rozporu se stavebním právem. Z doložených podkladů je zřejmé, že došlo k takovým změnám stavby, které nelze samostatně odstranit, aniž by došlo k narušení celé stavby. Vymezení části odstraňované stavby stavebním úřadem ve výzvě i zahájení řízení o odstranění stavby je neurčitě a chybné. Nelze spekulovat o tom, že v případě dodatečného povolení změn bude stavba funkční, protože řízení o dodatečném povolení musí předcházet řízení o odstranění stavby, ve kterém stavební úřad musí předmět odstranění jednoznačně vymezit tak, aby případné rozhodnutí o odstranění bylo vykonatelné.

- Po prostudování výše uvedených podkladů *stavební úřad vyzval* dne 26.4.2017 stavebníka *k zastavení prací v úrovni 2. PP*, které bylo provedeno v rozporu s ověřenou dokumentací a *zahájil řízení o odstranění nepovolených změn stavby* (oznámeno opatřením ze dne 26.4.2017, vypraveno 10.5.2017).

STR: stavební úřad provedl kontrolní prohlídku podle ustanovení § 134 stavebního zákona, při které zjistil, že stavba je prováděna v rozporu se stavebním povolením, proto vyzval stavebníka k okamžitému zastavení prací, ovšem nikoliv při kontrolní prohlídce, ale až po prostudování podkladů. Ve výzvě uvedl pouze práce ve 2. PP.

Oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby je neurčitě, nejsou konkrétně uvedeny změny, které mají být odstraněny, a tudíž u kterých lze požádat o dodatečné povolení. Při tom oznámení bylo vydáno až po prostudování podkladů, dodaných stavebníkem 12.4.2017 (viz výše). Z podkladů je zřejmé, že došlo také ke změně základů domu, tudíž by měly být předmětem odstranění stavby i základy. Jak je uvedeno výše, funkcí základů je přenést zatížení nosné konstrukce do podloží, takže pokud by se měly základy odstranit, musela by se odstranit celá stavba, která bez základů nemůže existovat. Povolená stavba měla navržený nějaký konstrukční systém, který byl kromě dalšího posouzen z hlediska statiky. Jeho součástí bylo i založení. Změnou založení dojde ke změně statiky celého domu, nelze posuzovat odděleně jednotlivé části konstrukčního systému, protože působí jako celek. Z textu vyjádření stavebníka z 12.4.2017 (i porovnání dílčích výkresů ověřené PD s vybranými výkresy dokumentace pro dodatečné povolení stavby, které jsou součástí spisu) je jasné, že dochází ke změně konstrukčního řešení nadzemní části stavby – konstrukční systém byl původně navržen jako *stěnový zděný* (svislé nosné elementy navržené z vápenopískových cihel) na *stěnový monolitický* (stěny jsou navržené železobetonové). Stavební úřad podle ustanovení § 134 odst. 4 vyzve stavebníka k zastavení prací podle povahy věci. Vzhledem k tomu, že stavbu bez základů nelze realizovat a nosný konstrukční systém stavby je odlišný od původního povoleného a ověřeného, je otázkou, zda neměl stavební úřad vyzvat stavebníka k zastavení prací na celé stavbě a zahájit řízení o odstranění stavby podle § 129. Vzhledem k tomu, že podle ustanovení § 129 odst. 2 se zahajuje řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b), měl by stavební úřad specifikovat, co bylo provedeno v rozporu se stavebním povolením.

- Dne 26.5.2017 bylo *požádáno o dodatečné povolení stavby, které obsahuje „přidání 2. PP obou objektů“*. Dále stavebník uvádí, že se změna *netýká umístění stavby nebo navýšení objektů*.

STR: Tato část se netýká posuzované stížnosti na nečinnost stavebního úřadu, posouzení žádosti o dodatečné povolení není předmětem spisu odvolacího orgánu. Přesto je třeba pro úplnost doplnit následující:

V žádosti stavebník uvedl, že byl změněn způsob založení 2. PP. Jenže v poslední ověřené dokumentaci ze 2.5.2015 žádné 2. PP není, tudíž nemůže jít o změnu jeho založení.

V platné ověřené projektové dokumentaci (2.7.2015) je doložen výkres základů domů, jak uvedeno výše, vzhledem ke svažitosti terénu jsou základy ve dvou úrovních:

- a) Horní líc monolitické železobetonové základové desky plně zapuštěného 1. PP je v úrovni -3,2 m, základová spára je proměnná, z větší části je v úrovni -3,45 m, při

krajích a pod sloupy je deska zesílena a sloupy jsou založeny na velkopřůměrových pilotách,

- b) v části půdorysu, kde stěny 1. PP vystupují nad terén, je změna úrovně základů na základovou spáru – 6,9 m, návrh je bez základové desky, v této části jsou jen v terénu umístěné sloupy uložené na základových pasech a pilotách.

Podlaha 1. PP je celá v úrovni -3,2 m, část 1. PP, která je umístěna nad terénem, obsahuje byty. Návrh obou domů je obdobný. Z dokumentace je zcela zřejmé, že žádné 2. PP neobsahuje, v místě nově navrhovaného 2. PP je v ověřené dokumentaci volný prostor se sloupy.

Ve výkresech pro dodatečné povolení stavby jsou změny vyznačeny a je jasné, že změnou je zvětšení kapacity domu o jedno podzemní podlaží. Dále lze porovnáním s ověřenou projektovou dokumentací – výkres pohledů zjistit, že se mění vzhled stavby, protože jsou (kromě změny rozmístění oken a balkonů) přidány nějaké konstrukce na střechu. Tím dochází k optickému zvýšení stavby přes to, že stavebník uvedl, že ke zvýšení nedochází. Kromě dalšího lze nalézt změny i na koordinační situaci, kde dochází ke změnám některých výšek upraveného terénu.

Jak bylo ověřeno, nebyl doposud stavebním úřadem v plném rozsahu zjištěn skutečný stav věci, tj. rozsah všech nepovolených změn oproti ověřené dokumentaci ve stavebním řízení a v řízení o změně stavby před jejím dokončením, v tomto smyslu není vedeno řízení o odstranění stavby, resp. o jejím dodatečném povolení a stavebník nebyl v této souvislosti vyzván k zastavení prací. Stavební úřad je proto v této věci nečinný.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, příkazuje stavebnímu úřadu, aby ve lhůtách stanovených tímto příkazem provedl úkony směřující ke zjištění stavu věci, o němž nebudou důvodné pochybnosti, jak ukládá § 3 správního řádu, tj. věci se znovu zabýval v intencích tohoto příkazu a kontrolní prohlídkou zjištěné skutečnosti pak vyhodnotil zejména v kontextu s ust. § 129 odst. 2 a § 134 stavebního zákona.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

1. Úřad městské části Praha 5, stavební úřad, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 + **spis**

Ostatní:

2. Ing. Roman Kasan, IDDS: jujhua
trvalý pobyt: Slivenecká č.p. 1109/74, 152 00 Praha 52

Na vědomí:

3. Ledexus s.r.o., IČO 29016568, Přípotoční č.p. 1519/10c, 110 00 Praha 10
4. MHMP STR - spis