



**Magistrát města České Budějovice**  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice  
Ing. Vlastislav Eliáš  
Stavební úřad  
Kněžská 19  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Viz rozdělovník:



Toto rozhodnutí nabylo právní moci  
dne ... 02. 12. 2011 ...  
Magistrát města České Budějovice  
dne ... 02. 12. 2011 ...

Značka:  
SU/2379/2011 We

Vytizuje:  
Bc. František Weis

Tel.:  
386804032

E-mail:  
weisf@c-budejovice.cz

Datum:  
28.11.2011

## ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, jako příslušný správní orgán dle ust. § 61 odst. 1 písm. h) a ust. § 64 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebnímu řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 53 odst. 1 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „přestupkový zákon“), v souladu s ust. § 57 odst. 1, a dle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přestupek projednal v přestupkovém řízení a rozhodl takto:

nar. [redacted]

(dále jen "obviněný") je

#### I.

**v i n e n,**

že se dopustil přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst.1 písm.a) tím, že:

- provedl od začátku srpna 2010 do 28.4.2011 změnu dokončené stavby administrativní a technické budovy na pozemcích parc.č. 1755/4, 1755/1 v katastrálním území České Budějovice 4 - stavební úpravy a přístavbu (viz popis níže), za účelem změny v užívání uvedené stavby na stavbu pro bydlení (malometrážní byty), bez ohlášení. Přístavbou je výrobek plnicí funkce stavby – dva na sebe postavené prefabrikované venkovní kontejnery, které jsou provozně propojené se stávající stavbou stavebník přistavěl poslední týden roku 2010 a první týden roku 2011, základy pod nimi byly vybetonovány v týdnu 15.-22.12.2010.

#### II.

**v i n e n,**

že se dopustil přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst.1 písm. c) tím, že:

- v období měsíců listopad až prosínce 2010 odstranil v areálu Rokumat stavbu skladu o zastavěné ploše 58m<sup>2</sup> z pozemku parc.č.1755/3 katastrální území České Budějovice 4, aniž by takový záměr ohlásil podle § 128 odst. 1.

**III.****v i n e n,**

že se dopustil přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst.1 písm.f) tím, že:

- v období od 1.4.2011 do 20.4.2011 provedl bez územního rozhodnutí či územního souhlasu terénní úpravy (odtěžil zeminu do hloubky 40cm, zavezl prostor vybouranými cihlami z vnitřních příček, a následně zahrnul – na ploše 34 x 12m) u stavby administrativní budovy, na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4.

**IV.****v i n e n,**

že se dopustil přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst.3 písm.c) tím, že:

- přes výzvu stavebního úřadu během státního dozoru dne 15.2.2011 nezastavil bezodkladně stavební práce na uvedené stavbě, a do doby dalšího státního dozoru (28.4.2011) provedl čisté betonové podlahy, a omítku; zazdíl vchod do objektu ze dvora; vyboural vnitřní schodiště, takže v současné době je v objektu pouze jedno schodiště, a sice v přístavbě z kontejneru.

**V.**

Správní orgán obviněnému

**u k l á d á**

1. podle § 11 odst. 1 písm. b) přestupkového zákona a § 179 písm. a), b) stavebního zákona pokutu ve výši **59 000 Kč**, slovy padesát devět tisíc korun,
2. podle § 79 odst. 1 přestupkového zákona ukládá obviněnému povinnost nahradit **náklady řízení** stanovené ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 vyhlášky č. 231/1996 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů řízení o přestupcích, v platném znění, ve výši **1 000 Kč**, slovy tisíc korun,

splatných do 90 (devadesát) dnů po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí příloženou složenkou nebo bezhotovostním převodem na bankovní účet č. 4209282/0800. Jako variabilní symbol uveďte 237931554, konstantní symbol 0379. Výše uvedená částka může být uhrazena rovněž na pokladně Magistrátu města České Budějovice, náměstí Přemysla Otakara II č.1,2, České Budějovice, v úřední dny pondělí a středa od 8,00 do 17,00 hod. a pátek od 8,00 do 11,30 hod.

**Účastníci řízení dle § 72 písm. a) přestupkového zákona:**

██████████ nar. ██████████

**Odůvodnění:**

Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, jako příslušný správní orgán k obsahu výroku a výši uložené pokuty uvádí následující:

Stavební úřad České Budějovice, na základě podnětu z 12.1.2011 (podali ██████████ a ██████████) provedl dne 15.2.2011 na stavbě **administrativní a technické budovy** na pozemku parc.č.1755/4, a na pozemku parc.č.1755/1 oba pozemky katastrální území České Budějovice 4, státní dozor a kontrolní prohlídku stavby podle § 133 odst. 1 stavebního zákona.

Na místě samém byla pořízena fotodokumentace, byl sepsán protokol a bylo zjištěno následující:

Stavebník ██████████ provedl od začátku srpna 2010 do 28.4.2011 změnu dokončené stavby administrativní a technické budovy na pozemcích parc.č. 1755/4, 1755/1 v katastrálním území České Budějovice 4 - stavební úpravy a přístavbu (viz popis níže), za účelem změny v užívání uvedené stavby na stavbu pro bydlení (malometrážní byty), bez ohlášení. Přístavbou je výrobek plnicí funkce stavby – dva na

sebe postavené prefabrikované venkovní kontejnery, které jsou provozně propojené se stávající stavbou stavebník přistavěl poslední týden roku 2010 a první týden roku 2011, základy pod nimi byly vybetonovány v týdnu 15.-22.12.2010.

Stavebník byl na místě samém dne 15.2.2011, v souladu s § 134 odst. 4 stavebního zákona, vyzván k bezodkladnému zastavení stavebních prací prováděných bez opatření stavebního úřadu.

Dále bylo zjištěno, že [REDAKCE] v období měsíců listopad až prosinec 2010 odstranil v areálu Rokumat stavbu skladu o zastavěné ploše 58m<sup>2</sup> z pozemku parc.č.1755/3 katastrální území České Budějovice 4, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1.

Na základě prvního státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby byl dne 28.2.2011 pod zn.SU/351/2011We podán v rámci sdělení stavebnímu úřadu, oddělení město, podnět k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby - řízení pod zn.SU/2674/2011 Ne je současně době přerušeno, jelikož byla podána žádost o dodatečné povolení, která je důvodem pro přerušování řízení o odstranění nepovolené stavby.

Dne 28.3.2011 doručila [REDAKCE] Občanské sdružení Hlinská-klidné bydlení, o.s. žádost o zajištění zastavení stavebních prací, spolu s informací, že k zastavení stavebních prací dosud nedošlo. Proto stavební úřad vykonal v pořadí druhý státní dozor a kontrolní prohlídku stavby dne 28.4.2011 a zjistil následující:

Od doby konání posledního státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby 15.2.2011 byly i přes výzvu stavebního úřadu k zastavení prací (zaprotokolována během uvedeného státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby) provedl [REDAKCE] následující stavební práce - terénní úpravy spočívající v odtěžení zeminy v mocnosti cca 40cm na ploše cca 34 x 12m na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4, v následném zavezení prostoru cihlami z vybouraných vnitřních příček přilehlé administrativní budovy, na níž stavebník provedl nepovolené stavební úpravy, a ve finálním zahrnutí zeminou. Uvnitř objektu administrativní budovy byly oproti prvnímu státnímu dozoru a kontrolní prohlídce stavby provedeny čisté betonové podlahy, a vnitřní omítky; byl zazděn vchod do objektu ze dvora (dle sdělení zástupce stavebníka Domus Prachalice s.r.o. pro lepší zabezpečení objektu). V tomto ohledu pokračoval stavebník [REDAKCE] ve stavebních úpravách za účelem změny v užívání stavby. Byla vyměněna střešní krytina (to neshledal stavební úřad přestupkovým jednáním). Bylo vybouráno původní vnitřní schodiště, takže v současné době je v objektu pouze jedno schodiště, a sice v přístavbě z kontejnerů. Stavebníkem uvedených stavebních prací byl dle vyjádření zplnomocněného zástupce [REDAKCE] a byly provedeny v době od 15.2.2011 do 28.4.2011.

Z těchto důvodů vydal následně podle § 134 odst.4 stavebního zákona správní orgán rozhodnutí ze dne 30.6.2011 zn.SU/2790/2011 We (právní moc 22.7.2011), jímž nařídil stavebníkovi [REDAKCE] zastavit neprodleně veškeré stavební práce na stavbě *změna dokončené stavby administrativní budovy (stavební úpravy za účelem změny v užívání a přístavba)*.

Dne 29.7.2011 doručil [REDAKCE] pod č.j.6954 opakovanou žádost o zajištění zastavení stavebních prací; stavební úřad oznámil konání opakovaného státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby na den 13.9.2011. Během tohoto opakovaného státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby dne 13.9.2011 byla pořizována fotodokumentace a sepsán protokol; bylo zjištěno provedené zateplení fasády včetně finální barvy, tj. že stavební práce pokračovaly.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, podle § 46 odst. 1 správního řádu, v souladu s § 72 písm. a) přestupkového zákona, obviněnému oznámil zahájení přestupkového řízení, které bylo zahájeno na základě oznámení. Zároveň stavební úřad předvolal obviněného k ústnímu jednání, které podle § 74 odst. 1 přestupkového zákona a § 49 správního řádu nařídil na den 2.6.2011.

Obviněný se dne 2.6.2011 dostavil na předvolání k nařízenému ústnímu jednání o přestupku proti stavebnímu zákonu podle § 178 odst.1 písm.a), c), f), a § 178 odst.3 písm.c) stavebního zákona.

V průběhu ústního jednání obviněný k přestupku uvedl následující :

*Na stavební úpravy jsem jako fyzická osoba dostal úvěr, a podmínkami úvěru jsem tlačen k co nejrychlejší realizaci stavebního záměru. Se stavebním úřadem se snažím spolupracovat, projektanti z DOMUS Prachalice s.r.o. pro můj stavební záměr zpracovávají podklady k žádosti o dodatečné povolení stavby.*

*kteř sama o sobě je z mého pohledu a po předběžném konzultování v souladu s podmínkami územního plánu.*

V závěru ústního jednání byl obviněný v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu vyzván, aby se vyjádřil k podkladům rozhodnutí. Uvedl:

*Byl jsem seznámen s podklady rozhodnutí. Nemám dalších připomínek.*

Přestupkový zákon definuje přestupek jako zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti a je za přestupek výslovně označen, přičemž k naplnění skutkových podstat přestupků zásadně stačí zavinění z nedbalosti.

Stavební úřad z podkladů zjištěných k přestupkům dovozuje, že k porušení stavebního řádu ze strany obviněného došlo úmyslným jednáním ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 písm. b), tj. přestupek je spáchán úmyslně, jestliže pachatel věděl, že svým jednáním může ohrozit zájem chráněný zákonem, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí, byl s tím srozuměn.

Stavební zákon při úpravě přestupků výslovně uvádí, jaká jednání považuje za přestupky a současně také stanoví výše pokut za jednotlivé tzv. skutkové podstaty přestupků. Správní orgán zvážil všechny důkazy a dospěl k závěru, že obviněný svým jednáním naplnil všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle § 178 odst.1 písm.a), c), f), a § 178 odst.3 písm.c) stavebního zákona, jelikož

- provedl od začátku srpna 2010 do 28.4.2011 změnu dokončené stavby administrativní a technické budovy na pozemcích parc.č. 1755/4, 1755/1 v katastrálním území České Budějovice 4 - stavební úpravy a přístavbu (viz popis níže), za účelem změny v užívání uvedené stavby na stavbu pro bydlení (malometrážní byty), bez ohlášení. Přístavbou je výrobek plnicí funkci stavby – dva na sebe postavené prefabrikované venkovní kontejnery, které jsou provozně propojené se stávající stavbou stavebník přistavěl poslední týden roku 2010 a první týden roku 2011, základy pod nimi byly vybetonovány v týdnu 15.-22.12.2010.
- v období měsíců listopad až prosinec 2010 odstranil v areálu Rokumat stavbu skladu o zastavěné ploše 58m<sup>2</sup> z pozemku parc.č.1755/3 katastrální území České Budějovice 4, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1.
- v období od 1.4.2011 do 20.4.2011 provedl bez územního rozhodnutí či územního souhlasu terénní úpravy (odtěžil zeminu do hloubky 40cm, zavezl prostor vybouranými cihlami z vnitřních příček, a následně zahrnul – na ploše 34 x 12m) u stavby administrativní budovy, na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4
- přes výzvu stavebního úřadu během státního dozoru dne 15.2.2011 nezastavil bezodkladně stavební práce na uvedené stavbě, a do doby dalšího státního dozoru (28.4.2011) byly provedeny čisté betonové podlahy, a omítka; byl zazděn vchod do objektu ze dvora; bylo vybouráno vnitřní schodiště, takže v současné době je v objektu pouze jedno schodiště, a sice v přístavbě z kontejneru; bylo provedeno zateplení včetně finální barvy,

Za tyto přestupky stanovuje § 179 stavebního zákona maximální sazbu ve výši:

- 200 000 Kč, jde-li o přestupek podle § 178 odst.1 písm.a), c), a § 178 odst.3 písm. c)
- 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle § 178 odst.1 písm.f)

Správní právo, vedle úpravy tzv. žádoucích režimů, zpravidla svými normami pamatuje i na situace, kdy dochází k porušování právem předepsaných situací, a kdy je třeba zjednat nápravu. Jedná se o režimy tzv. správně-právní odpovědnosti a jejím posláním je odstranit poruchu vzniklou porušením právní povinnosti a současně eliminovat i škodlivé následky takového protiprávního jednání, s cílem zabránit resp. předejít jeho opakování.

V řízení o přestupku byla stavebním úřadem zkoumána závažnost, míra zavinění, společenská nebezpečnost spáchaného přestupku a další okolnosti, za kterých ke spáchání přestupku došlo. Po zhodnocení všech důkazů zjištěných ke spáchanému přestupku, kterými jsou podněty k přešetření stavební činnosti na výše uvedených pozemcích v areálu ROKUMAT, tj. podnět ze dne 12.1.2011 č.j.351, ze dne 29.3.2011 č.j.2790, a ze dne 29.7.2011 č.j.6954; protokoly a fotodokumentace z provedených státních dozorů a kontrolních prohlídek stavby ze dnů 15.2.2011, 28.4.2011 a 13.9.2011, vyjádření obviněného během ústního jednání po předvolání v rámci přestupkového řízení dne 2.6.2011, stavební úřad dospěl k závěru, že výše uvedené důkazy poskytují dostatečný podklad pro vydání rozhodnutí ve

věci, spáchaného přestupku. Z podkladů bylo dostatečně prokázáno, že obviněný ohrozil veřejný zájem tím, že:

- provedl od začátku srpna 2010 do 28.4.2011 změnu dokončené stavby administrativní a technické budovy na pozemcích parc.č. 1755/4, 1755/1 v katastrálním území České Budějovice 4 - stavební úpravy a přístavbu (viz popis níže), za účelem změny v užívání uvedené stavby na stavbu pro bydlení (malometrážní byty), bez ohlášení. Přístavbou je výrobek plnící funkci stavby - dva na sebe postavené prefabrikované venkovní kontejnery, které jsou provozně propojené se stávající stavbou stavebník přistavěl poslední týden roku 2010 a první týden roku 2011, základy pod nimi byly vybetonovány v týdnu 15.-22.12.2010.
- v období měsíců listopad až prosinec 2010 odstranil v areálu Rokumat stavbu skladu o zastavěné ploše 58m<sup>2</sup> z pozemku parc.č.1755/3 katastrální území České Budějovice 4, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1.
- v období od 1.4.2011 do 20.4.2011 provedl bez územního rozhodnutí či územního souhlasu terénní úpravy (odčlžil zeminu do hloubky 40cm, zavezl prostor vybouranými cihlami z vnitřních příček, a následně zahrnul – na ploše 34 x 12m) u stavby administrativní budovy, na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4
- přes výzvu stavebního úřadu během státního dozoru dne 15.2.2011 nezastavil bezodkladně stavební práce na uvedené stavbě, a do doby dalšího státního dozoru (28.4.2011) byly provedeny čisté betonové podlahy, a omítka; byl zazděn vchod do objektu ze dvora; bylo vybouráno vnitřní schodiště, takže v současné době je v objektu pouze jedno schodiště, a sice v přístavbě z kontejneru; bylo provedeno zateplení včetně finální barvy,

Při správním úvaze, kterou se stavební úřad řídil při stanovení výše pokuty, byla vzata v úvahu zejména skutečnost, že se jedná o výraznou změnu stavby – z dosavadní administrativní budovy na budovu pro bydlení; změnu, která zahrnuje nejen zásadní nepovolené stavební úpravy za účelem změny v užívání uvnitř stávajícího objektu, ale rovněž vnější přístavbu k dosavadnímu objektu. Rovněž vzal v úvahu, že nepovolené byly i související terénní úpravy, během kterých byla odstraněna zemina v mocnosti 40cm v přílehlé části pozemku vedle administrativní budovy, a do vzniklého prostoru byly zahrnuty cihly, vybourané z původních příček administrativní budovy. Rovněž bez povolení stavebního úřadu byla odstraněna sousední stavba skladu bez č.p nebo č.e. na pozemku parc.č.1755/3 k.ú. České Budějovice 3 (z důvodu zamýšleného – dosud nerealizovaného – rozšíření přístavby k původnímu objektu, navazujícího na již provedené nepovolené přistavění venkovních kontejnerů, tvořících k původní administrativní budově provozně propojenou přístavbu, ve které je v současné době jediné schodiště pro celý objekt – původní včetně přístavby). Další skutečností, významnou pro stanovení výše pokuty bylo opakované a vědomé nedbání stavebníka na výzvu k bezodkladnému zastavení stavebních prací stavebního úřadu, který byl zapsán do protokolu během prvního státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby dne 15.2.2011, což se ukázalo zřejmým po podání druhého podnětu, během druhého státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby dne 28.4.2011. Proto následně stavební úřad vydal rozhodnutí, jímž stavebníkovi nařídil, aby bezodkladně stavební práce prováděné bez opatření stavebního úřadu zastavil. Ty však již byly téměř dokončeny, což se ukázalo během třetího státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby dne 13.9.2011. Z dalšího, třetího podaného podnětu bylo zřejmé, že stavební práce pokračují, během státního dozoru a kontrolní prohlídky stavby se ukázalo, že se jednalo zejména o provedení vnějšího zateplení budovy včetně finální barvy.

Závažnost protiprávního jednání obviněného zvyšuje skutečnost, že se dopustil více přestupků, a stavební úřad rovněž zohlednil, jak dlouho k porušování stavebního zákona docházelo, a za jakých okolností, tj. že k němu docházelo opakovaně a vědomě, i přes výzvu k zastavení stavebních prací.

Jako polehčující okolnost stavební úřad při stanovení výše sankce zohlednil snahu obviněného vzniklou situaci zhojit dodatečným povolením stavby (správní řízení v této věci probíhá), a spolupráci při projednání přestupku. Stavební úřad rovněž zohlednil majetkové poměry obviněného, ačkoli majetkové poměry osoby, která se dopustila protiprávního jednání rozhodujícím kritériem pro stanovení výše sankce nejsou. V žádném případě však nemožl stavební úřad při stanovení výše pokuty přihlídnout k důvodu, kterým své jednání vysvětlil během ústního jednání dne 2.6.2011 obviněný – skutečnost, že byl stavebníkovi poskytnut bankovní úvěr, na němž vázne povinnost splácení úroků, a pod tlakem splácení



poskytnutého úvěru byl nucen stavět bez ohledu na výzvy stavebního úřadu k bezodkladnému zastavení stavebních prací.

Stavební zákon při úpravě přestupků výslovně uvádí, jaká jednání považuje za přestupky a současně také stanoví výše pokut za jednotlivé tzv. skutkové podstaty přestupků. Správní orgán zvážil všechny důkazy a dospěl k závěru, že obviněný svým jednáním naplnil všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle § 178 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, neboť provedl od začátku srpna 2010 do 28.4.2011 změnu dokončené stavby administrativní a technické budovy na pozemcích parc.č. 1755/4, 1755/1 v katastrálním území České Budějovice 4 - stavební úpravy a přístavbu (viz popis níže), za účelem změny v užívání uvedené stavby na stavbu pro bydlení (malometrážní byty), bez ohlášení. Přístavbou je výrobek plnicí funkce stavby – dva na sebe postavené prefabrikované venkovní kontejnery, které jsou provozně propojené se stávající stavbou stavebník přistavěl poslední týden roku 2010 a první týden roku 2011, základy pod nimi byly vybetonovány v týdnu 15.-22.12.2010. Za tento přestupek stanovuje § 179 písm. a) stavebního zákona maximální sazbu ve výši 200 000 Kč.

Dále stavební úřad dospěl k závěru, že obviněný svým jednáním naplnil všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle § 178 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, neboť v období měsíců listopad až prosinec 2010 odstranil v areálu Rokumat stavbu skladu o zastavěné ploše 58m<sup>2</sup> z pozemku parc.č.1755/3 katastrální území České Budějovice 4, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1. Za tento přestupek stanovuje § 179 písm. a) stavebního zákona maximální sazbu ve výši 200 000 Kč.

Zatřetí dospěl stavební úřad k závěru, že obviněný svým jednáním naplnil všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, neboť v období od 1.4.2011 do 20.4.2011 provedl bez územního rozhodnutí či územního souhlasu terénní úpravy (odtěžil zeminu do hloubky 40cm, zavezl prostor vybouranými cihlami z vnitřních příček, a následně zahrnul – na ploše 34 x 12m) u stavby administrativní budovy, na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4. Za tento přestupek stanovuje § 179 písm. b) stavebního zákona maximální sazbu ve výši 500 000 Kč.

A v poslední řadě dospěl stavební úřad k závěru, že obviněný svým jednáním naplnil všechny znaky skutkové podstaty přestupku podle § 178 odst. 3 písm. c) stavebního zákona, neboť přes výzvy stavebního úřadu během státního dozoru dne 15.2.2011 nezastavil bezodkladně stavební práce na uvedené stavbě, a do doby dalšího státního dozoru (28.4.2011) byly provedeny čisté betonové podlahy, a omítka; byl zazděn vchod do objektu ze dvora; bylo vybouráno vnitřní schodiště, takže v současné době je v objektu pouze jedno schodiště, a sice v přístavbě z kontejneru; bylo provedeno zateplení včetně finální barvy. Za tento přestupek stanovuje § 179 písm. a) stavebního zákona maximální sazbu ve výši 200 000 Kč.

Dle § 12 odst.12 zákona o přestupcích se za více přestupků téhož pachatele projednaných ve společném řízení uloží sankce podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejpřísněji postižitelný.

Přestupkem nejpřísněji postižitelným je v tomto případě přestupek podle § 178 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, jehož se obviněný dopustil tím, že v období od 1.4.2011 do 20.4.2011 provedl bez územního rozhodnutí či územního souhlasu terénní úpravy (odtěžil zeminu do hloubky 40cm, zavezl prostor vybouranými cihlami z vnitřních příček, a následně zahrnul – na ploše 34 x 12m) u stavby administrativní budovy, na pozemku parc.č.1755/1 katastrální území České Budějovice 4. Za tento přestupek stanovuje § 179 písm. b) stavebního zákona maximální sazbu ve výši 500 000 Kč.

Jak vyplývá z výše uvedeného textu odůvodnění rozhodnutí, vzal stavební úřad při rozhodování o výši pokuty v úvahu následující skutečnosti: (1) stavební úpravy stávající administrativní budovy za účelem změny v užívání byly provedeny bez jakéhokoliv opatření stavebního úřadu (nebyla podána ani formální žádost o takové opatření); (2) související přístavba výrobků plnicí funkce stavby (v současné době jediné komunikační schodiště celé stavby byla provedena rovněž bez jakéhokoliv opatření stavebního úřadu (nebyla podána ani formální žádost o takové opatření); (3) z areálu byla v těsném sousedství administrativní budovy odstraněna stavba skladu, bez jakéhokoliv opatření stavebního úřadu (nebyla podána ani formální žádost o takové opatření); (4) v těsném sousedství administrativní budovy byly provedeny terénní úpravy bez jakéhokoliv opatření stavebního úřadu (nebyla podána ani formální žádost o takové opatření); (5) i po zaprotokolované výzvě k bezodkladnému zastavení stavebních prací, ba po pravomocně vydaném rozhodnutí o nařízení zastavit neprodleně všechny stavební práce na stavbě změny dokončené stavby administrativní budovy za účelem změny jejího užívání nebyly tyto práce zastaveny;

(6) výši sankce nejpršnější postizitelný přestupek nebyl jediným porušením zákona, kterého se žalobce dopustil; (7) stavební činnost podléhající opatření stavebnímu úřadu byla bez takového opatření realizována na pozemku ve vlastnictví obviněného, a to v areálu průmyslové zóny Rokumat, přičemž její realizaci, byla dotčena práva třetích osob a došlo ke škodám na životním prostředí či jiným škodlivým následkům; změny provedené stavby se přitom dotkly veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, o čemž dle stavebního úřadu svědčí závazná stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany veřejného zdraví, požární ochrany, životního prostředí, územního plánování a bezpečnosti práce, která jsou požadována k dokumentaci pro řízení o dodatečné povolení změny stavby; (8) obviněný v průběhu celého řízení o správním deliktu se stavebním úřadem spolupracoval; a konečně vzal stavební úřad v úvahu také (9) velikost dosud nedokončené změny stavby administrativní budovy, když z úplného výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že pohledávky, které na stavby v areálu Rokumat (včetně jediné, na které probíhaly stavební práce) jsou zapsány coby omezení vlastnického práva zástavním právem do výše 10.400.000,-. Podle stavebního úřadu přitom skutečností uvedené pod body 1 až 7 vylučují pro uložení pokuty v nejnižší hladině zákonné sazby; skutečností uvedené pod bodem 8 a částečně i 9 svědčí pro uložení sankce mírnější. Po této úvaze tedy stavební úřad obviněnému uložil pokutu, která představuje 11,8% z maximální zákonné výše pokuty, která je dle § 179 písm. b) stanovena v horní hranici 500 000 Kč, kterou správní orgán v daném případě považuje jak z hlediska prevence, tak z hlediska represe za přiměřenou.

Pro nízkou nebezpečnost přestupkového jednání obviněného pro společnost by sice svědčila skutečnost, že veškeré stavební práce probíhaly v uzavřeném areálu (tj. areál není běžně veřejností přístupný, jde o průmyslový areál). Avšak vzhledem k tomu, že společenská nebezpečnost představuje materiální stránku přestupku, je potřeba dodat, že i když stavební práce probíhaly v uzavřeném areálu, a jejich prováděním obviněný neznemožnil samotný výkon vlastnických práv třetích osob (např. přilehlé pozemky rodinných domů); znemožnil svým jednáním těmto třetím osobám uplatnit svá práva coby dotčeným osobám ve smyslu správního řádu; tomu dosvědčuje okruh účastníků řízení o dodatečném povolení stavby, do které stavební úřad nezahrnul pouze vlastníka areálu, ale i ty vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich, kteří jsou či mohou být ve výkonu svých vlastnických nebo jiných věcných práv dodatečně povolovanou stavbou přímo dotčeni. Zejména však spočívá společenská nebezpečnost v tom, že z důvodu absence správních řízení či jejich obdoby v případě např. ohlášení (ať již ohlášení záměru provést stavbu či záměru stávající stavbu odstranit), neměl sám stavební úřad žádnou možnost zajistit ochranu veřejných zájmů (tam, kde jejich dotčení lze důvodně předpokládat. Svá (závazná) stanoviska tak nevydaly ani ty dotčené orgány státní správy, které jsou k ochraně specifických oblastí veřejného zájmu zákonem určeny. V tomto případě tak přišla zkrátka otázka požární ochrany, veřejného zdraví, životního prostředí, územního plánování a bezpečnosti práce, která jsou požadována k dokumentaci pro řízení o dodatečné povolení změny stavby. Přestupkem je takové jednání, které je způsobilé poškodit nebo ohrozit konkrétní zájem společnosti chráněný zákonem. V daném případě lze tento zájem dovodit ze smyslu a účelu zákonné úpravy správního řízení (či jeho obdoby v případě jiného postupu, např. ohlášení) u stavebního úřadu, jenž spočívá v zajištění souladu navrhované stavby s veřejnými zájmy.

Sankce za přestupek by měla plnit funkci obecné i individuální prevence. V tomto smyslu byla pokuta jako správní sankce v případě obviněného individualizována, neboť musí být znatelná v majetkové sféře pachatele. Při zohlednění majetkovým poměrů obviněného přihlídl správní orgán k tomu, že obviněný je jediným vlastníkem všech staveb a pozemků [redacted] – dle listu vlastnictví č. [redacted] v katastrálním území [redacted], dále je jediným vlastníkem [redacted] v obci [redacted] (zastavěná plocha domu 345 m<sup>2</sup>, se zahradou o rozloze 7 287 m<sup>2</sup>, bez jakéhokoliv omezení vlastnického práva), a v neposlední řadě je jediným jednatelem společnosti [redacted] IČ [redacted] (jehož účetní uzávěrka je správnímu orgánu známa naposledy z roku 2003, tedy značně neaktuální).

Bez významu není ani skutečnost, že v případě obviněného se nejedná o drobnou stavbu prováděnou svépomocí (jak je obvyklé v případě skladů zahradního nářadí, přestřešení odstavných parkovacích stání, půdních vestaveb rodinných domů apod.), čili že na chování obviněného navázaly další subjekty, které v průmyslovém areálu realizovaly stavební záměry obviněného.

Stavební úřad tedy náležitě zvážil okolnosti podstatné pro určení výše ukládané pokuty a důvodně dospěl k závěru o významu a společenské nebezpečnosti jednání obviněného, když označil vědomé provádění

stavby bez příslušného rozhodnutí stavebního úřadu za ohrožení právem chráněných zájmů, neboť takové jednání vykazuje z hlediska veřejného zájmu značnou společenskou nebezpečnost, a to zejména vzhledem k obecnému nedodržování příslušných stavebních předpisů. Tomu odpovídá výše stanovené pokuty.

Proto stavební úřad rozhodl o udělení pokuty ve výši 59 000 Kč, což představuje pouze 11,8% z maximální zákonné výše pokuty, která je dle § 179 písm. b) stanovena v horní hranici 500 000 Kč, kterou správní orgán v daném případě považuje jak z hlediska prevence, tak z hlediska represe za přiměřenou.

*Aby udělená pokuta nebyla pro obviněného likvidační, správní orgán umožňuje platbu pokuty, po dohodě s MM Č. Budějovice, odborem finančním, v pravidelných měsíčních splátkách.*

Obviněnému byla dále uložena povinnost podle § 79 odst. 1 přestupkového zákona nahradit náklady řízení stanovené ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 vyhlášky č. 231/1996 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů řízení o přestupcích, v platném znění, ve výši 1 000 Kč.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Okruh účastníků přestupkového řízení stanovil stavební úřad v souladu s § 72 písm. a) přestupkového zákona, a zahrnul do něj [redacted] nar. [redacted] [redacted]

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic v Českých Budějovicích, podáním u zdejšího správního orgánu.

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.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Proti rozhodnutí o přestupku se může odvolat v plném rozsahu jen obviněný z přestupku a, jde-li o mladistvého, v jeho prospěch i jeho zákonný zástupce a orgán vykonávající sociálně-právní ochranu dětí. Poškozený se může odvolat jen ve věci náhrady škody. Vlastník zabrané věci se může odvolat jen proti té části rozhodnutí, ve které se vyslovuje zabránění věci. U přestupků, které lze projednat jen na návrh, se může navrhopitel odvolat jen proti té části rozhodnutí, která se týká vyslovení viny obviněného z přestupku nebo povinnosti navrhopatele nahradit náklady řízení.

[redacted]  
Ing. Vlastislav Eliáš  
vedoucí stavebního úřadu  
České Budějovice



**Příloha:**  
složenko k úhradě pokuty a náhradě nákladů řízení

**Obdrží:**  
účastníci (dodejky)  
[redacted]

**Na vědomí:** (po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)  
Magistrát města- odbor finanční, -zde-