



KVOPP000W3SY

**KANCELÁŘ VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV**

602 00 Brno, Údolní 39
Telefon: 542 542 111
Fax: 542 542 112
E-mail: podatelna@ochrance.cz

V Brně dne 14. října 2013
Č. j.: PDCJ 2649/2013

DOPORUČENĚ

Vážený pan
Ing. arch.

Sdělení o poskytnutí informace

Vážený pane inženýre,

ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, Vám k Vaší žádosti ze dne 3.10.2013 poskytuji následující informaci. Šetření vedené pod sp.zn.: 2240/2011/VOP/MBČ (později sp.zn.: 2240/2011/VOP/MH) bylo ukončeno dopisem adresovaným stěžovateli ze dne 12. 7. 2012, který Vám v anonymizované podobě poskytuji přílohou. Pro úplnost doplňuji, že šetření zástupkyně veřejného ochránce práv bylo uzavřeno postupem dle ustanovení § 18 odst. 2 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha:

- Dopis zástupkyně veřejného ochránce práv ze dne 12.7.2012, sp.zn.: 2240/2011/VOP/MH.

Mgr. Petra Zdražilová
vedoucí odboru právního
Kanceláře veřejného ochránce práv



KVOPP0089S0I

Zástupkyně veřejného ochránce práv
RNDr. Jitka Seitlová

V Brně dne 12. července 2012
Sp. zn.: 2240/2011/VOP/MH

Vážená paní

dovoluji si navázat na Vaši dosavadní korespondenci s veřejným ochráncem práv v záležitosti podnětu, kterým jste si jako právní zástupkyně majitelů bytů na ulici stěžovala na povolení stavby označené jako „Rezidence Erasmus – bytový objekt pro hostující profesory, doktorandy a zahraniční studenty, Brno–Královo Pole“.

Současně potvrzuji, že jsem dne 28. 5. 2012 obdržela Váš přípis, kterým jste mi podala zprávu o tom, že jste na základě pokynu klienta vzala zpět správní žalobu podanou proti usnesení žalovaného Magistrátu města Brna (dále jen „magistrát“) ze dne 14. 1. 2011 čj. MMB/0002457/2011, jímž bylo zastaveno přezkumné řízení ve věci rozhodnutí Úřadu městské části Brno–Královo Pole, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 18. 1. 2010 čj. 09/13995/US/1988/Ing.Mut, kterým byla výše zmíněná stavba povolena. Usnesením Krajského soudu v Brně čj. 31 A 21/2011-119 ze dne 25. 4. 2012 bylo řízení o podané správní žalobě zastaveno.

Nyní bych si Vás dovolila ve stručnosti seznámit s obsahem vyjádření úřadů, které jsem ke zprávě o šetření ze dne 30. 12. 2011 obdržela.

Vyjádření Úřadu městské části Brno–Královo Pole

Dne 27. 1. 2012 mi bylo doručeno vyjádření stavebního úřadu, jenž v úvodu své odpovědi zrekapituloval jaké správní akty, počínaje územním rozhodnutím ze dne 9. 4. 2009, stavebním povolením ze dne 18. 1. 2010 a konče kolaudačním souhlasem ze dne 4. 11. 2011, ke zmíněné stavbě vydal. Současně stavební úřad konstatoval, že nemá důvod domnívat se, že by stavba nebyla povolena v souladu s územním rozhodnutím. Stavební povolení proto stavební úřad za nezákonné nepovažuje.

K tomu stavební úřad doplnil, že objekt „Rezidence Erasmus“ má charakter bytového domu, včetně příslušného domovního vybavení pro zajištění hospodářského a technického provozu obytné budovy. Od samého počátku bylo stavebníkem prezentováno, že objekt bude sloužit k dlouhodobému ubytování akademických a vědeckých pracovníků, včetně jejich rodinných příslušníků, přičemž ubytování bude poskytováno v jednotlivých bytových jednotkách.

Pokud jde o kolaudační souhlas, stavební úřad má za to, že byl vydán v souladu se stavebním povolením a podle ověřené projektové dokumentace, nejsou

proto dány podmínky k jeho zrušení. Závěrem stavební úřad poznamenal, že nemůže nikterak ovlivnit to, že stavebník inzeruje prodej bytů v předmětné stavbě (a jak je zřejmé z výpisu z katastru nemovitostí, prodej některých jednotek již realizoval).

Vyjádření Magistrátu města Brna

Vyjádření magistrátu mi bylo doručeno dne 25. 1. 2012. Magistrát v úvodu svého vyjádření poukázal na fakt, že s ohledem na nemožnost změny vydaných správních rozhodnutí a posuzování případu soudem (pozn. - vyjádření jsem obdržela ještě v době, kdy byla podána správní žaloba proti usnesení magistrátu o zastavení přezkumného řízení), lze se zaměřit pouze na ta hlediska, která by v budoucnu mohla ovlivnit nahlížení úřadů na obdobné případy.

Dále lze konstatovat, že magistrát se s mými právními závěry ztotožnil a závěrem poukázal na to, že z formulace výroků rozhodnutí a opatření vztahujících se ke stavbě (územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlas) by bylo možné dovodit, že stavba byla povolena jako ubytovací zařízení s tím, že vzhledem k jejímu uspořádání a dispozici, nelze vyloučit její užívání pro potřeby trvalého bydlení. Magistrát v této souvislosti konstatoval, že použitá terminologie není jednoznačná a umožňuje dvojí výklad. Účel stavby pak nesplňuje původně určené užívání podle vydaného územního rozhodnutí, kdy stavba měla sloužit pro potřeby školství a měla být realizována formou apartmánového bydlení. Pokud jde o kolaudační souhlas, jeho znění koresponduje s vydaným stavebním povolením, což nezakládá jeho rozpor se zákonem a případný důvod pro jeho změnu či zrušení. Magistrát proto nebude vůči stavebnímu úřadu přijímat v tomto směru žádná opatření.

Vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje

Krajský úřad ve svém vyjádření ze dne 30. 1. 2012 uvedl, že svým rozhodnutím ze dne 1. 11. 2010 zrušil rozhodnutí magistrátu ze dne 13. 8. 2010 a věc mu vrátil k novému projednání mimo jiné i z toho důvodu, že se tento správní orgán v odůvodnění svého rozhodnutí dostatečně nevypořádal s otázkou dobré víry a práv nabytých stavebníkem z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. Magistrát podle krajského úřadu neposoudil a neodůvodnil, zda v daném konkrétním případě stavebník z pravomocného rozhodnutí vůbec nabyl nějaká práva v dobré víře a pokud ano, tak v jakém poměru je míra těchto práv a případná újma stavebníka k zájmu na zachování zákonnosti rozhodnutí.

Krajský úřad poukázal na to, že magistrát k uvedené otázce uvedl pouze čtyři obecné věty, a tudíž dospěl k závěru, že rozhodnutí magistrátu je minimálně v této části nepřezkoumatelné. Krajský úřad rovněž zdůraznil, že magistrát ve svém rozhodnutí neuvedl, že velikost práv nabytých v dobré víře převažuje nad zájmem na zrušení rozhodnutí stavebního úřadu. K tomu ještě krajský úřad doplnil, že nedostatečné odůvodnění práv nabytých z pravomocných rozhodnutí je krajským úřadem opakovaně brněnskému magistrátu vytýkáno. Krajský úřad je toho názoru, že po zrušení rozhodnutí nic nebránilo magistrátu v tom, aby v přezkumném řízení

pokračoval a po novém důkladném vyhodnocení této otázky rozhodnutí stavebního úřadu opětovně zrušil, jak to dělá v jiných případech.

Dále krajský úřad upozornil na to, že je třeba zodpovědět nejen otázku, jaký objekt byl stavebním úřadem povolen, ale především jaký objekt byl umístěn územním rozhodnutím, které vydání stavebního povolení předcházelo. Krajský úřad přitom zjistil, že pro stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Rezidence Erasmus – bytový objekt pro hostující profesory, doktorandy a zahraniční studenty, Brno–Královo Pole“. V podmínce č. 5 tohoto územního rozhodnutí je sice uvedeno, že ve 2. – 10. NP budou umístěny apartmány, avšak ve výkresech jednotlivých podlaží dokumentace jsou v legendě místností uváděny byty, ve výroku rozhodnutí je pak stavba označena jako bytový objekt. K tomu krajský úřad doplnil, že naše stavební právo pojem apartmán nezná, prostým překladem z francouzštiny lze však dovodit, že tento název znamená byt.

Krajský úřad proto dospěl k závěru, že vnitřním rozporem trpí především samotné územní rozhodnutí, neboť jím byl umístěn bytový objekt obsahující apartmány (byty) a přitom v podmínkách stanoví, že tento objekt bude určen pro ubytování. Podle krajského úřadu tak magistrát v přezkumném řízení nezjistil stav věci, o němž by nebyly důvodné pochybnosti. Krajský úřad kromě toho upozornil rovněž na fakt, že v době, kdy rozhodoval o odvolání proti zrušení stavebního povolení, bylo již územní rozhodnutí nepřezkoumatelné.

Krajský úřad dále uvedl, že nemůže souhlasit s mým tvrzením, že odůvodnění jeho rozhodnutí nemá vlastnosti, pro které by jej bylo možné přijmout jako celek. Krajský úřad trvá na tom, že výše zmíněná pochybení, která magistrátu ve svém rozhodnutí vytkl, jsou porušením základních zásad činnosti správních orgánů stanovených správním řádem. V celkovém souhrnu tato pochybení vedla k tomu, že rozhodnutí magistrátu bylo nepřezkoumatelné, proto jej krajský úřad musel zrušit.

Mimo výše uvedené krajský úřad poukázal na to, že stavební úřad na webových stránkách _____ zjistil, že v roce 2009 probíhala komunikace mezi majiteli bytů na ulici _____ ze které jednoznačně vyplývá, že o územním řízení a vydaném územním rozhodnutí věděli a domlouvali se na taktice svého postupu. V této souvislosti se dle krajského úřadu nabízí otázka, proč tito majitelé bytů, pokud měli ke stavbě námitky, nepožádali neprodleně magistrát o přezkoumání územního rozhodnutí. V této fázi by přitom byla věc mnohem lépe řešitelná, přičemž podnět mohl podat kdokoliv bez ohledu na to, zda byl účastníkem územního řízení či nikoliv.

Na závěr krajský úřad v obecné rovině konstatoval, že jsou známy případy, kdy jsou v plochách pro školství situovány byty užívané pro ubytování. Pokud by stavba měla sloužit pro dlouhodobé ubytování zahraničních profesorů, doktorandů, studentů či vědeckých pracovníků, bylo by nutno zajistit jejich dlouhodobé ubytování. Ubytování těchto osob by určitě nebylo řešitelné na klasických vysokoškolských kolejích. Podle krajského úřadu je především na školách, aby zvážily své dlouhodobé potřeby, a to jakých rozvojových ploch a za jakým účelem se zbavují. Nemělo by se stávat, že v průběhu výstavby škola zjistí, že vlastně potřebuje minimum kapacity stavby a její většina je pak nabízena k prodeji.

-4

v konečném důsledku ukázalo nikoliv nepřekonatelnou překážkou, bylo vymezení plochy pro školství v územním plánu

S přihlédnutím k vyjádření krajského úřadu pak musím uvést, že jsem si v průběhu vedeného šetření také kladla otázku, jakým způsobem by se dalo podobným situacím v budoucnu předejít. Dospěla jsem přitom k závěru, že je sice pravdou, že by nepochybně přispělo k transparentnosti celého procesu výstavby a respektování stanoveného účelu užívání stavby, pokud by stavebníkem byla sama vysoká či jiná škola a nikoliv, jak tomu bylo v tomto případě, soukromá obchodní společnost. Sama škola by pak byla v pozici pronajímatele ubytovacích jednotek garantem jejich řádného užívání ve vztahu ke stavebnímu úřadu. K tomu je však nutno dodat, že stavební úřad nemá možnost ovlivnit, kdo se na něj s žádostí jako stavebník (investor) obrátí. Co však nepochybně může, respektive musí stavební úřad při posouzení podané žádosti zajistit, je soulad předkládaného stavebního záměru s územním plánem, stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Není třeba zvláště zdůrazňovat, že vymezení účelu užívání stavby je v tomto směru jedním z klíčových kritérií posuzování záměru ze strany stavebního úřadu.

V souvislosti s výše uvedeným je třeba poukázat na to, že stavební předpisy ani územní plán neobsahují přesný výčet možných účelů užívání staveb, je proto vždy na odpovědnosti projektanta, jak účel užívání stavby vymezí v projektové dokumentaci, potažmo na stavebníkovi, který žádost u stavebního úřadu podává. K této odpovědnosti za správně stanovený účel užívání stavby pak přistupuje odpovědnost stavebního úřadu, který předkládaný záměr schvaluje (povoluje) a v konečné fázi musí účel užívání stavby vymežit při její kolaudaci (samozřejmě, pokud se jedná o stavbu, která kolaudaci, resp. kolaudačnímu souhlasu podléhá).

K celé věci musím uvést, a v tom se shoduji s krajským úřadem, že s ohledem na snahu propagovat Brno jako město vědy a výzkumu bude nutné čelit tlakům soukromých investorů a developerů o pronikání jejich podnikatelských aktivit do ploch vymezených územním plánem pro školství, vědu, výzkum. Osobně se domnívám, že jedním z nástrojů, jak se vyhnout obcházení regulativů funkčního využití území v územním plánu stavbami typu „Rezidence Erasmus“, je zejména zajištění vlastnických práv k pozemkům v daných plochách pro subjekty zabývající se výukou a výzkumem, případně jejich zřizovatele, a kromě toho také smluvní zajištění realizovaných stavebních záměrů tak, aby již ve smlouvách o výstavbě byl účel užívání stavby jednoznačně stanoven. To platí pro tu část realizace záměru, která se dotýká soukromého stavebního práva. Pokud jde o veřejnoprávní rovinu, zde je třeba, aby na přesném a nepochybnitelném účelu užívání stavby trvaly příslušné stavební úřady a měly například dostatek odvahy vrátit investorům (případně jejich projektantům, kteří je v procesu výstavby zastupují) nekvalitně zpracované projekty a dokumentace staveb, kde není účel užívání jednoznačně vymezen.

Jsem přesvědčena, že podání stavebníků obsahující nejednoznačně formulovaný účel užívání stavby by neměl být stavebním úřadem vůbec připuštěn k projednání a měl by být již na počátku vrácen stavebníkovi (projektantovi) k přepracování. Bohužel musím konstatovat, že i nadále se při řešení podnětů směřujících vůči stavebním úřadům setkávám s tím, že stavební úřady projednávají

stavebníků, tak dokumentaci předkládané stavebnímu úřadu ze strany projektantů. Prostřednictvím tajemníka brněnského magistrátu jsem rovněž požádala, aby této věci byla věnována zvýšená pozornost v rámci metodické činnosti magistrátu ve vztahu ke všem stavebním úřadům na území statutárního města Brna.

Závěrem si Vás dovoluji požádat, abyste s obsahem tohoto dopisu seznámila své klienty.

Podávám Vám tuto zprávu a jsem s pozdravem

Vážená paní

advokátka
Advokátní kancelář



Na vědomí

Vážený pan
Roman Vykoukal
starosta
Úřad městské části Brno–Královo Pole
Palackého tř. 1365/59
612 93 Brno

Vážený pan
Ing. Pavel Loutocký
tajemník
Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno

Vážená paní
JUDr. Věra Vojáčková
ředitelka
Krajský úřad Jihomoravského kraje
Žerotínovo náměstí 3/5
601 82 Brno

Údolní 39
602 00 Brno
tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112