



KVOPP009RXI2

V Brně dne 16. prosince 2014  
Sp. zn.: 5654/2014/VOP/MH16  

## Zpráva o šetření

ve věci devastace přístupové komunikace v ulici [redacted] k.ú. Nebušice

### A - Předmět šetření

Veřejná ochránkyně práv obdržela podnět paní H [redacted] V [redacted], bytem [redacted], 164 00 Praha 6 (dále také „stěžovatelka“), kterým spolu s dalšími sousedy z ulice [redacted] požádala o pomoc v záležitosti devastace jediné provizorní přístupové komunikace v ulici [redacted] (dále také „komunikace“).

Vyřízení podnětu jsem se na základě pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., ujal já, neboť ochránkyně využila své možnosti dané jí ustanovením § 2 odst. 4 zákona o veřejném ochránci práv<sup>1</sup> přenést na mě některé oblasti své působnosti, mezi které patří i oblast stavebního řádu a dopravy.

Stěžovatelka namítá, že k devastaci předmětné komunikace, včetně přilehlých chodníků a plotů, dochází v souvislosti s výstavbou 22 vil (rodinných domů) v dané oblasti, přičemž na její podání, připomínky a stížnosti neberou příslušné úřady zřetel a odmítají nevyhovující a nebezpečný stav komunikace řešit. Protože na protesty poukazující na nevyhovující stav komunikace bylo podle stěžovatelky dotčenými úřady, zejména Úřadem městské části Praha 6, odpovězeno pouze obecně bez konkrétních návrhů na zjednání nápravy, rozhodla se spolu s dalšími sousedy požádat o pomoc veřejnou ochránkyni práv.

Dne 1. 10. 2014 byly do Kanceláře veřejného ochránce práv doručeny fotografie zachycující předmětnou komunikaci a rodinný dům stěžovatelky, včetně přilehlého chodníku a oplocení. Na komunikaci je patrné, že byla opakovaně opravována v místech, kde došlo k propadnutí vozovky, chodník je zvlněný, na domě jsou patrně vlivem sedání stavby popraskané obkladačky, fasáda domu je špinavá.

Dne 7. 10. 2014 paní V [redacted] uvedla, že aktuálně probíhá v jejím sousedství výstavba inženýrských sítí, do budoucna se má zahájit stavba vil, z čehož má stěžovatelka velké obavy. Podle stěžovatelky je problémem to, že se jedná o jedinou přístupovou cestu do nově budované lokality vil, kudy povede veškerá doprava, což je podle ní do budoucna neudržitelné.

<sup>1</sup> Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

## B - Skutková zjištění

Vzhledem k námitkám stěžovatelky jsem se rozhodl zahájit ve věci šetření dle § 14 zákona o veřejném ochránci práv. Za účelem zjištění podrobnějších informací o daném případě jsem si vyžádal stanovisko Úřadu městské části Praha 6 (dále také „ÚMČ Praha 6“), a to jako obecného stavebního úřadu, speciálního stavebního úřadu pro dopravní stavby a silničního správního úřadu.

Zejména mi šlo o vyjádření, jak byla otázka zajištění staveništní dopravy (dopravní trasa) řešena v územním rozhodnutí a stavebním povolení pro výstavbu vil v dané lokalitě a jak se k dané dopravní trase vyjádřily dotčené orgány, na jejichž vyjádření stěžovatelku odkázal stavební úřad ve svém sdělení ze dne 30. 4. 2014.<sup>2</sup> Současně jsem si vyžádal informaci, jaké kroky ve věci přijal odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6, jemuž měl stavební úřad stížnost ohledně devastace komunikace [redacted] postoupit.

S přihlédnutím k obsahu a naléhavosti podání stěžovatelky jsem s odkazem na ustanovení § 15 odst. 2 písm. e) zákona o veřejném ochránci práv požádal ÚMČ Praha 6, konkrétně odbor výstavby a odbor dopravy, aby pověřeni pracovníci obou odborů provedli společnou kontrolní prohlídku v uvedené lokalitě, a to i v rámci působnosti ÚMČ Praha 6 jako příslušného silničního správního úřadu (státní dozor na pozemních komunikacích), a o jejím výsledku a učiněných zjištěních mi byla podána zpráva.

### B.1 Vyjádření ÚMČ Praha 6

Dne 16. 10. 2014 mi bylo doručeno vyjádření stavebního úřadu<sup>3</sup> k tomuto případu, z jehož obsahu uvádím následující. V úvodu svého vyjádření stavební úřad uvedl, že územní rozhodnutí ve věci umístění stavby předmětných rodinných domů, včetně komunikace a napojení na inženýrské sítě, bylo vydáno dne 21. 3. 2011.<sup>4</sup> Vzhledem k podanému odvolání bylo toto rozhodnutí přezkoumáno nadřízeným orgánem – Magistrátem hl. m. Prahy (dále také „magistrát“), jenž svým rozhodnutím ze dne 23. 9. 2011<sup>5</sup> napadené územní rozhodnutí potvrdil. Ve svém rozhodnutí magistrát uvedl, že stavební úřad nepochybil, když v územním řízení neřešil dopravu po realizaci stavby, neboť tato záležitost není předmětem územního řízení.

Magistrát dále uvedl, že dopravní napojení umístěvané stavby na stávající místní komunikaci III. třídy [redacted] je v souladu s platnou územně-plánovací dokumentací a v souladu s rozhodnutím silničního správního úřadu – odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 ze dne 24. 11. 2010.<sup>6</sup> Dále bylo magistrátem zmíněno, že napadené územní rozhodnutí bylo vydáno v souladu s podmínkami závazného stanoviska silničního správního úřadu ze dne 18. 10. 2010.<sup>7</sup> Po provedeném odvolacím řízení nabylo územní rozhodnutí dne 10. 10. 2011 právní

<sup>2</sup> Čj. MCP6 035681/2014.

<sup>3</sup> Čj. MCP6 081760/2014, ze dne 16. 10. 2014.

<sup>4</sup> Čj. MCP6 018278/2011.

<sup>5</sup> Sp. zn. S-MHMP 478304/2011/OST/No.

<sup>6</sup> Čj. MCP6 066699/2010.

<sup>7</sup> Čj. MCP6 049123/2010.

- 17 -

moci. V tomto rozhodnutí bylo stanoveno, že stavba bude rozdělena do dvou etap, přičemž v 1. etapě budou realizovány komunikace a sítě a ve 2. etapě jednotlivé rodinné domy na samostatných pozemcích.

Dne 21. 1. 2014 vydal stavební úřad stavební povolení<sup>8</sup> na stavbu technické vybavenosti pro 22 rodinných domů. Proti tomuto rozhodnutí nebylo podáno odvolání a právní moci nabylo dne 24. 2. 2014. V podmínce č. 20 stavebního povolení bylo stanoveno, že před zahájením stavebních prací projedná investor, resp. dodavatel, se silničním správním úřadem přepravní trasy staveništní dopravy. Výše uvedená podmínka stavebního povolení byla převzata ze stanoviska odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 ze dne 18. 10. 2013.<sup>9</sup>

Z výše uvedeného podle stavebního úřadu vyplývá, že staveništní doprava nemohla být řešena stavebním úřadem před vydáním stavebního povolení, neboť tato záležitost je v kompetenci silničního správního úřadu, jehož podmínky, uvedené v příslušném stanovisku, je stavební odbor pouze povinen včlenit do podmínek stavebního povolení.

Za zásadní lze považovat informaci, že stavební úřad provedl dne 4. 9. 2014 na místě kontrolní prohlídku, při níž bylo zjištěno, že povolené inženýrské sítě jsou již dokončeny a dále je proveden kufr pod silnicí ze štěrku. Následně bude dokončena finální úprava komunikace položením zámkové dlažby. V rámci místního šetření bylo konstatováno, že trasy staveništní dopravy nebyly, ač měly být, s příslušným silničním správním úřadem projednány. Zástupce investora na místě přislíbil promptní nápravu, což učinil dne 8. 9. 2014 žádostí podanou k odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6. Stavební úřad proto vyslovil předpoklad, že záležitost bude uspokojivě dořešena v nejbližší době.

Stavební úřad dále poukázal na to, že požadavky na stavby vyplývající z vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, resp. nařízení č. 11/2014 Sb., hl. m. Prahy, účinné od 1. 10. 2014, neupravují sankční mechanismus za jejich případné porušení. Stavební úřad poukázal na to, že tyto vyhlášky řeší především tu fázi, která předchází zpracování projektu stavby, tj. stanovuje podmínky, za jakých může být konkrétní stavba umístěna a povolena, nikoliv podmínky pro její realizaci. Stavební úřad během realizace stavby kontroluje, zda je stavba prováděna v souladu se stavebním povolením, pokud je zjištěn rozpor, lze podle stavebního zákona stavebníka sankcionovat. Co se týká eventuální škody způsobené v souvislosti s prováděním stavby, stavební úřad upozornil, že je třeba ji řešit v souladu se zákonem občanskoprávní cestou.

## **B.2 Doplnující vyjádření ÚMČ Praha 6**

Vzhledem k tomu, že jsem doručené vyjádření vyhodnotil jako nedostačující, obrátil jsem se dopisem ze dne 27. 10. 2014 na tehdejší starostku městské části Praha 6 s žádostí o zaslání doplňující podkladů. Z vyjádření stavebního úřadu mimo jiné nebylo zřejmé, zda a jak reagoval odbor dopravy ÚMČ Praha 6 na podání,

<sup>8</sup> Čj. MCP6 002943/2014.

<sup>9</sup> Čj. MCP6 060357/2013, MCP6 068665/2013.

jež mu měl stavební úřad postoupit v rámci vyřízení stížnosti stěžovatelky, kterou vyřídil sdělením ze dne 30. 4. 2014. Dále jsem shledal jako nezbytné požádat stavební úřad o stanovisko, zda skutečnost, že stavebník nepostupoval podle podmínky č. 20 stavebního povolení, která mu ukládala povinnost projednat před zahájením stavby trasy staveništní dopravy se silničním správním úřadem, nelze pokládat za realizaci stavby v rozporu se stavebním povolením. Kromě výše uvedeného jsem postrádal také informaci, s jakým výsledkem investor trasy staveništní dopravy se silničním správním úřadem projednal, resp. jak byla vyřízena jeho žádost ze dne 8. 9. 2014. Stavební úřad se rovněž nevyjádřil k tomu, zda stavebník provádí stavbu v souladu s povinností vyplývající z ustanovení § 152 stavebního zákona<sup>10</sup> upravujícího tzv. šetrnost k sousedství.

Dne 1. 12. 2014 jsem obdržel doplňující vyjádření stavebního úřadu, včetně kopií všech písemností, o které jsem požádal. Stavební úřad ve svém doplňujícím vyjádření uvedl, že stížnost, kterou obdržel v předmětné věci dne 14. 4. 2014, postoupil dne 30. 4. 2014 k vyřízení odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6. Jmenovaný odbor k tomu písemností ze dne 26. 5. 2014<sup>11</sup> sdělil, že jakožto silniční správní úřad k předmětné stavbě přepravní trasy nestanovoval, neboť o to nebyl ze strany stavebníka požádán. Dále konstatoval, že je sice v jeho kompetenci vyjadřovat se k používání místních komunikací při velkých stavbách pro trasy staveništní dopravy,<sup>12</sup> nicméně při nerespektování požadavku samotného schválení těchto tras ze strany stavebníka není v zákoně stanoven příslušný sankční mechanismus. Nakonec odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 sdělil, že provedl dne 22. 5. 2014 na místě šetření, při němž bylo zjištěno, že dosud nebyla zahájena stavební činnost, a tudíž nemusel mít v tomto případě stavebník přepravní trasy odsouhlasené.

O schválení přepravních tras staveništní dopravy bylo zažádáno dne 8. 9. 2014, přičemž odbor dopravy a životního prostředí jako příslušný silniční správní úřad vydal dne 16. 10. 2014<sup>13</sup> souhlasné stanovisko k využití následujících komunikací: Lipská – Do Horoměřic – NN66 – Tuchoměřická – Nebušická – Sichrovského – Dubová – Pod Hájovnou. Toto stanovisko bylo vydáno za podmínek, že staveništní vozidla budou na komunikace vjíždět ze staveniště vždy řádně očištěna. V případě znečištění nebo poškození komunikací musí být neprodleně zajištěna ze strany investora či zhotovitele, po předchozím odsouhlasení správce komunikací, náprava.

Z výše uvedeného podle stavebního úřadu vyplývá, že poškození či znečištění komunikace, a to i v případě jejího využití jako staveništní trasy, řeší přednostně silniční správní úřad, kdy zákon o pozemních komunikacích dává možnost uložení sankce tomu, kdo znečistí nebo poškodí dálnici, silnici nebo místní komunikaci, její součást nebo příslušenství, či kdo toto znečištění nebo poškození neprodleně

<sup>10</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> Čj. MCP6 032210/2014.

<sup>12</sup> Viz ustanovení § 38 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>13</sup> Čj. MCP6 072620/2014.

- 18 -

neodstraní či neoznámí vlastníku nebo správci pozemní komunikace. Tím samozřejmě není dotčeno právo na náhradu škody dle občanského zákoníku.<sup>14</sup>

Přestože by tedy nesplnění podmínky č. 20 předmětného stavebního povolení mohlo být posouzeno jako provádění stavby v rozporu se stavebním povolením, stavební úřad mi sdělil, že v tomto směru vnímá jako daleko závažnější porušení právních předpisů případné poškození komunikace – než skutečnost, že staveništní trasa nebyla včasně projednána. Tím spíše, že po upozornění na tento nesoulad byla stavebníkem žádost obratem podána a silničním správním úřadem kladně vyřízena. Z uvedeného důvodu nepřistoupil stavební úřad k uložení sankcí za porušení stavebního povolení.

K otázce dopadu povinností vyplývajících pro stavebníka z ustanovení § 152 stavebního zákona, z něhož vyplývá povinnost stavebníka být šetrný k sousedství, stavební úřad uvedl, že jej nepokládá za prioritní ustanovení, podle něhož by měla být řešena škoda vzniklá během provádění stavby. K tomu stavební úřad doplnil, že mu není znám stav komunikace [REDAKCE] před započítím provádění stavební činnosti, nelze tedy konstatovat, nakolik je její nynější poškození způsobeno jejím využitím jako staveništní trasy.

Z kopií doručených podkladů, které byly přílohou doplňujícího vyjádření stavebního úřadu ze dne 28. 11. 2014, si dovoluji zmínit následující.

Ve stanovisku odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 ze dne 18. 10. 2010, které bylo podkladem pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu 22 rodinných domů a technická vybavenost Pod Purkrabským hájem, Praha-Nebošice, v k.ú. Nebošice, se v bodě 1 písm. b) uvádí, že investor doloží k územnímu řízení povolení (rozhodnutí) silničního správního úřadu s připojením nově budované komunikace na místní komunikace III. třídy [REDAKCE]. Předmětné povolení bylo vydáno dne 24. 11. 2010 a bylo podkladem pro územní rozhodnutí ze dne 21. 3. 2011, které bylo vydáno pro stavbu 17 solitérních rodinných domů, včetně komunikace a napojení na inženýrské sítě.

V citovaném územním rozhodnutí se v podmínce č. 25 uvádí, že v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení bude zpracován projekt organizace výstavby včetně dopravně-inženýrského opatření se stanovením četnosti a hmotnosti vozidel projíždějících ulicemi [REDAKCE]. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad k námitce některých účastníků řízení týkající se dopravního řešení obsluhy řešené lokality z hlediska kapacitního a dopravně-bezpečnostního zatížení přilehlých komunikací uvedl, že toto bylo kladně posouzeno příslušnými silničními správními úřady.

Stavební úřad poukázal rovněž na to, že navrhovanou zástavbou nebylo zamezeno možnostem dopravních řešení vyplývajících z principů urbanizace okolí řešené lokality, neboť ulice [REDAKCE] není navrhovanou zástavbou ukončena a umožňuje v budoucnu propojení s lokalitou Na Padesátníku a s ulicí Tuchoměřická, a protože z výše uvedených doložených stanovisek a rozhodnutí nevyplývá vzhledem k malému rozsahu řešené zástavby o kapacitě 17 rodinných domů nutnost

---

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

jiného napojení lokality na přilehlou komunikační síť, stavební úřad nepožadoval v tomto smyslu doplnění, popřípadě dopracování dokumentace k územnímu řízení.

### **B.3 Doplnující podklady od stěžovatelky**

Stěžovatelka ke dni 7. 11. 2014 své podání doplnila o kopii dopisu, jímž se spolu s dalšími sousedy, vlastníky nemovitostí v ulici [REDAKCE] v Praze-Nebošicích, obrátila na nově zvolené Zastupitelstvo městské části Praha 6 (dále také „zastupitelstvo“) s žádostí o předložení odsouhlasené dokumentace stavby, neboť chtějí vědět, kdo kontroluje ze strany úřadu městské části tuto stavbu. Opětovně poukazují na to, že ze strany ÚMČ Prahy 6 nebyla přijata opatření k zamezení ještě větších škod, přičemž komunikace byla totálně zdevastována projíždějícími auty s nadměrnými náklady při stavbě sítí pro stávající a budoucí vily v oblasti Za Pohádkou, v důsledku čehož se nyní nachází ve stavu hrozící havárií, neboť zde vedou i veškeré sítě včetně plynu.

Stěžovatelé namítají, že zároveň s vozovkou byly poničeny ploty, popraskány dlaždice a zničena fasáda domu u paní V. [REDAKCE] (nově natřena v roce 2013). Dále mělo na nemovitosti paní D. [REDAKCE] dojít k tomu, že se plot i zahrada ocitly pod úrovní nové vozovky, což představuje ohrožení nejen statiky plotu, ale i celého domu sněhem a deštěm. Stěžovatelé se z výše uvedených důvodů obrátili na úřad městské části s žádostí o urgentní opravu vzniklých škod v důsledku stavby a vytvoření další příjezdové komunikace do dané oblasti s dovětkem, že v případě přetrvávající lhostejnosti ze strany úřadu městské části se budou nuceni obrátit na soud.

### **C - Hodnocení věci zástupcem ochránkyně**

Zákon o veřejném ochránci práv mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně práv a svobod.

V uvedeném případě je třeba zohlednit fakt, že v současné době již nelze zvrátit právní účinky územního rozhodnutí ze dne 21. 3. 2011 ani podkladových vyjádření, stanovisek či rozhodnutí, jež byla pro účely vydání územního rozhodnutí dotčenými orgány (včetně odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Prahy 6) vydána. Na předmětné územní rozhodnutí je třeba v současné době nahlížet jako nezrušitelné a nezměnitelné. Domáhat se nyní revize předmětného územního rozhodnutí proto již nelze. Jinou věcí je pak otázka dodržování všech podmínek daného územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, jakož i navazujících vyjádření či rozhodnutí dotčených orgánů, včetně stanovisek, vyjádření a rozhodnutí silničního správního úřadu.

V rámci šetření mám za prokázané, že stavební úřad v průběhu šetření zjistil, že stavebník nesplnil podmínku č. 20 stavebního povolení ze dne 21. 1. 2014 pro stavbu technické vybavenosti pro 22 rodinných domů Pod Purkrabským hájem v k.ú. Nebošice, když před zahájením stavebních prací neprojednal se silničním správním úřadem přepravní trasy staveništní dopravy. Uvedené jednání lze bez ohledu na skutečnost, že stavebník toto pochybení po upozornění stavebním úřadem

napravil a potřebnou žádost u silničního správního úřadu podal, vyhodnotit jako jednání v rozporu se stavebním povolením, proto bylo a je povinností stavebního úřadu uvedené jednání projednat jako správní delikt na úseku stavebního řádu. Vzhledem k tomu, že řízení ve věci porušení stavebního zákona je řízením vedeným z moci úřední, stavební úřad nemůže zvažovat, zda sankční řízení zahájí.

Případné jednání stavebníka, kterým se následně snažil porušení stavebního povolení napravit, může stavební úřad zohlednit v rámci daného řízení při stanovení výše uložené pokuty. S přihlédnutím k tomu, že porušení podmínky stavebního povolení shledal sám stavební úřad, mám za to, že by měl sankční řízení v tomto směru neprodleně zahájit.

K výše uvedenému závěru mě vede i ta skutečnost, že zmíněná podmínka č. 20 byla do stavebního povolení převzata na základě vyjádření silničního správního úřadu, které nemělo formu správního rozhodnutí, proto porušení této podmínky nemůže vymáhat silniční správní úřad, ale stavební úřad v rámci kontroly dodržování stavebního povolení. Jinými slovy, kontrolu nad splněním uvedené povinnosti převzal na základě stavebního povolení stavební úřad, proto by měl na jejím splnění trvat a její porušení se stavebníkem v rámci sankčního řízení projednat. Možné porušení zákona o pozemních komunikacích ve vztahu k poškození komunikace by měl projednat příslušný silniční správní úřad.

Pozastavit se musím rovněž nad tím, že územní rozhodnutí ze dne 21. 3. 2011 stanoví podmínky pro umístění stavby celkem 17 solitérních rodinných domů a následně vydané stavební povolení týkající se technické vybavenosti uvažuje se stavbou 22 rodinných domů. V tomto směru jsou, dle mého soudu, dány pochybnosti, nakolik koresponduje stavební povolení ve vztahu k počtu uvažovaných staveb rodinných domů s územním rozhodnutím. Pokládám proto za nutné, aby se stavební úřad k uvedenému nesouladu vyjádřil.

Staveništní dopravy se zásadním způsobem dotýká také podmínka č. 25 územního rozhodnutí, kde se uvádí, že v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení bude zpracován projekt organizace výstavby včetně dopravně-inženýrského opatření se stanovením četnosti a hmotnosti vozidel projíždějících ulicí [REDAKCE]. Z prvního ani druhého (doplňujícího) vyjádření stavebního úřadu přitom není zřejmé, zda uvedenou podmínku stavebník respektoval. V tomto směru považuji proto za nutné, aby se k tomu, zda stavebník uvedenou podmínku dodržel, stavební úřad vyjádřil a sdělil, zda je stavba prováděna v souladu s citovanou podmínkou, včetně informace, zda projekt organizace výstavby obsahuje regulaci staveništní dopravy co do počtu a váhy vozidel projíždějících ulicí [REDAKCE]. Všechna shora zmíněná regulační opatření totiž ve svém souhrnu měla zajistit únosnou míru obtěžování okolní zástavby a současně měla zajistit zachování řádného stavebně-technického stavu komunikace užívané k průjezdu staveništní dopravy.

K námitce stavebního úřadu týkající se případného dopadu ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona upravující povinnost stavebníka být šetrný k sousedství, si dovoluji uvést následující. V ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona se uvádí, že stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření

předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

Výše zmíněná povinnost šetrnosti k sousedství musí být zvláště v případě staveb nacházejících se na hranicích pozemků ze strany stavebníka důsledně respektována. Šetrnost k sousedství ve smyslu § 152 stavebního zákona přitom nespočívá jen v dodržování právních a technických předpisů nebo technických norem při přípravě a provádění stavby, ale také ve slušném, seriózním jednání stavebníka/investora vůči sousedům. To se netýká jen vlastníků sousedních pozemků a staveb, ale i jiných osob, které je užívají.<sup>15</sup> Kdy jde o šetrné jednání stavebníka vůči sousedům a kdy tomu tak není, je třeba posoudit v každé konkrétní situaci. Porušení povinností vyplývajících pro stavebníka z ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona (zahrnující i zmíněnou povinnost šetrnosti k sousedství) je důvodem pro uložení pokuty dle § 178 odst. 2 písm. k) nebo dle § 180 odst. 2 písm. k) stavebního zákona.<sup>16</sup>

Jsem ve shodě se stavebním úřadem, že aplikace uvedeného ustanovení o šetrnosti k sousedství je do jisté míry pouze podpůrným mechanismem, jímž lze zajistit řádný průběh stavby za účelem ochrany sousedních nemovitostí před jejich případným poškozením, přičemž prvotním nástrojem je občanskoprávní ochrana proti případné škodě na majetku (stavbě). Na druhou stranu jsem toho názoru, že se stavební úřad mohl a měl na základě stížností obyvatel ulice [redacted] případným porušením tohoto ustanovení důsledně zabývat. Námitka stavebního úřadu spočívající v tom, že nemá žádné informace o tom, v jakém stavu se komunikace v ulici [redacted] nacházela před zahájením stavby, nebrání, dle mého názoru, stavebnímu úřadu v tom, aby si v rámci prověřování, zda stavebník neporušil povinnosti vyplývající z ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona, vyžádal součinnost například silničního správního úřadu, ÚMČ Prahy 6, případně obyvatel ulice [redacted], a to za účelem zjištění, v jakém stavebně-technickém stavu byla předmětná komunikace v době před zahájením stavby.

Závěrem bych se chtěl krátce vyjádřit k námitce stěžovatelky, v níž zmiňovala, že jí a dalším sousedům vznikla škoda na majetku v důsledku staveništní dopravy. V této věci jsem stěžovatelku již v průběhu šetření informoval o tom, že stavební úřad ani veřejný ochránce práv nemohou otázku náhrady škody řešit a v této věci je třeba se obrátit žalobou na příslušný soud. Současně jsem stěžovatelku poučil o tom, že otázkou náhrady škody na úseku pozemních komunikací se zabývá ustanovení § 27 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích,<sup>17</sup> podle něhož vlastníci dálnice, silnice nebo místní komunikace odpovídá podle obecných právních předpisů vlastníkům sousedních nemovitostí za škody, které jim vznikly v důsledku stavebního

<sup>15</sup> Viz Stavební právo – Bulletin, 1/2012, Česká společnost pro stavební právo, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, str. 63–64.

<sup>16</sup> Stavebník se dopustí přestupku či jiného správního deliktu tím, že poruší některou z povinností podle § 152 odst. 1, 3 nebo 4 stavebního zákona.

<sup>17</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.



stavu nebo dopravně-technického stavu těchto komunikací; neodpovídá však za škody vzniklé vlastníkům sousedních nemovitostí v důsledku provozu na těchto pozemních komunikacích.<sup>18</sup>

S ohledem na shora popsané skutečnosti se mi jeví jako vhodné, aby bylo z iniciativy Úřadu městské části Praha 6 svoláno ústní jednání, k němuž by byl přizván investor stavby (jeho zástupce), dodavatel stavby, zástupce městské části a dotčení vlastníci nemovitostí z ulice [REDAKCE] kde by byly projednány námitky obyvatel dotčené zástavby týkající se nadměrné dopravní zátěže a poškozování komunikace, včetně přilehlých nemovitostí.

S přihlédnutím k obavám obyvatel ulice [REDAKCE] týkajícím se budoucího obtěžování staveništní dopravou související s realizací stavby samotných rodinných domů pokládám za důvodné, aby se investor v rámci svolaného jednání vyjádřil i k tomu, jakým způsobem bude do budoucna záležitost staveništní dopravy s ohledem na ochranu práv vlastníků nemovitostí v ulici [REDAKCE] řešit, a to včetně návrhu konkrétních opatření za účelem zamezení vzniku dalších škod na komunikaci a přilehlých nemovitostech.

#### D - Závěry

Na základě výše popsaných zjištění a úvah jsem ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv zjistil nedostatky v postupu Úřadu městské části Praha 6 jako příslušného stavebního úřadu a silničního správního úřadu, které jsou popsány v předcházející části této zprávy.

Zprávu o šetření zasílám starostovi městské části Praha 6 a žádám jej, aby se v zákonné lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřil ke zjištěným pochybením a informoval mě o přijatých opatřeních k nápravě. Zpráva shrnuje moje dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko.

O svých zjištěních a závěrech informuji rovněž stěžovatelku H [REDAKCE] V [REDAKCE].

JUDr. Stanislav K ř e č e k v. r.  
zástupce veřejné ochránkyně práv  
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

<sup>18</sup> Fastr. P., Zákon o pozemních komunikacích, 4. vydání, Linde Praha, 2002, str. 84 a násl. Ustanovení § 27 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích jasně rozlišuje, zda vlastníkům nemovitostí sousedících s komunikací vznikla škoda jednáním vlastníka nebo uživatele komunikace, tj. účastníka silničního provozu. V prvním případě může jít například o změnu odtokových poměrů, podmáčení sousední nemovitosti, ztrátu vody ve studni, popraskání zdiva v důsledku zhoršení stability stavby apod., ve druhém případě jde o poškození sousedních nemovitostí při dopravních nehodách, jejich znečištění rozstříkáváním kaluží, intenzitou provozu nebo zatížením pozemní komunikace.