

Veřejný ochránce práv
JUDr. Otakar Motejl

V Brně dne 7. prosince 2009
Sp. zn.: 3921/2009/VOP/DS

Vážený manželé [REDAKCE],

dne 9. 7. 2009 jsem obdržel Váš podnět, jímž jste mě požádali o prošetření postupu Úřadu městské části Praha 20 v roli úřadu stavebního při kolaudaci Vašeho rodinného domu čp. [REDAKCE].

Jak Vám již sdělila pověřená pracovnice Kanceláře minulým dopisem, kolaudační rozhodnutí ze dne 12. 3. 2008 (čj. [REDAKCE]) vydané na žádost Vašeho právního předchůdce ([REDAKCE] – dále jen „developer“) je v právní moci a v současnosti tedy nepřezkoumatelné a nezměnitelné. Potvrzuji také, že případné zrušení kolaudačního rozhodnutí (i kdyby bylo možné) by Vás i Vaše sousedy uvrhlo do ještě větších obtíží, neboť byste Váš dům nemohli vůbec užívat (povinnost nové kolaudace by zatěžovala výhradně současné vlastníky nemovitosti).

Přesto jsem se rozhodl Váš případ alespoň prověřit a oslovil jsem vedení příslušného úřadu s žádostí o poskytnutí součinnosti. Zaměřil jsem se přitom na tři klíčové oblasti celé kauzy: existence odchylek od stavební dokumentace, osud chybějících dokladů, dostatečnost ochrany veřejného zájmu při kolaudaci stavby. Úřad městské části Praha 20 se mnou spolupracoval a dovoluji si Vám tedy nyní shrnout výsledky mého prověřování.

1) Odchyly od ověřené dokumentace

Původní kolaudační rozhodnutí ze dne 12. 3. 2008 obsahovalo v souladu s § 68 a § 81 odst. 4 starého stavebního zákona povolení změny stavby před jejím dokončením. Jednalo se o:

- a) posunutí dveřních otvorů v nenosných příčkách
- b) změnu materiálu zábradlí na schodišti
- c) osazení závory místo brány na vjezdu obslužné komunikace

Rozhodnutí dále v odůvodnění vysvětlovalo, že uvedené odchyly jsou nepodstatné a je možné je takto povolit v rámci kolaudace.

Ve svém podání jste oprávněně namítali, že opravné rozhodnutí ze dne 15. 6. 2009 celou věc nejen neřešilo, ale naopak zatemnilo její podstatu, neboť nebylo už vůbec jasné, zda při kolaudaci odchylky existovaly, či nikoliv. Toto první opravné rozhodnutí bylo evidentně věcně chybné, což nyní úřad připouští (viz dále). Lze se dokonce domnívat, že bylo zcela nezákonné, neboť vypuštění celého jednoho

výroku (označeného jako A) není možné činit opravným rozhodnutím, jímž mají být opravovány pouze zřejmé chyby písemného vyhotovení (tedy chyby písařské).

V říjnu tohoto roku (tedy až po mé žádosti o součinnost ÚMČ Praha 20) však došlo k sebereflexi úřadu a tento vydává dne 19. 10. 2009 nové opravné rozhodnutí, kterým výrok A „vrací“ do kolaudačního rozhodnutí. Existence odchylek označených výše jako a), b), c) je tak jednoznačně potvrzena, včetně jejich řádného povolení jako změn stavby před jejím dokončením.

Existuje však také další Vámi namítaná odchylka:

d) rameno schodiště o několik cm zasahuje do dveřního otvoru mezi halou (č. ■■■) a garáží (č. ■■■) v 1. NP

K mému dotazu uvedla tajemnice ÚMČ Praha 20, že tato odchylka také existuje. Z původní projektové dokumentace pro stavební řízení přitom přesah schodiště do dveří nevyplýval. Stavební úřad tuto odchylku posuzuje také jako nepodstatnou, bere ji na vědomí a vyznačil ji tedy do projektové dokumentace stavby ověřené ve stavebním řízení. Ustanovení § 34 prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu (č. 132/1998 Sb.) umožňovalo (a praxe tak běžně činila) pouhé „vzetí odchylky na vědomí“ bez jejího uvedení do textu rozhodnutí, pokud taková odchylka byla zakreslena do ověřené projektové dokumentace.

Domnívám se tedy, že také existence odchylky označené výše jako d), je dnes jednoznačně potvrzena a vyznačena v ověřené projektové dokumentaci stavby.¹

Vzhledem k tomu, že do původního kolaudačního rozhodnutí nelze již zasahovat, jsem přesvědčen, že více není v této věci možné dosáhnout. Přestože mám určité pochybnosti o vhodnosti postupu správního úřadu při odstraňování vlastních chyb, obávám se, že další otevírání této otázky může uškodit především Vám. Alternativně se totiž nabízí jediné možné řešení – žádat nadřízený úřad o zrušení obou opravných rozhodnutí jako nezákonných a vrácení se k původnímu textu kolaudačního rozhodnutí jakožto již navždy nezměnitelnému. Osobně se domnívám, že je pro Vás výhodnější stav současný, kdy jsou všechny čtyři odchylky zadokumentovány a stavebním úřadem přiznávány a akceptovány.

2) Chybějící doklady z kolaudačního řízení

První ústní jednání spojené s místním šetřením ke kolaudaci proběhlo dne 11. 12. 2007. O tomto existuje protokol skládající se ze tří listů. Protokol konstatuje vady a nedodělky, chybějící doklady a vyjádření dotčených orgánů s podmínkami. Řízení bylo přerušeno do 28. 2. 2008.

Na moji žádost mi tajemnice ÚMČ Praha 20 zaslala přílohu č. 2 protokolu z ústního jednání a místního šetření obsahující seznam dokladů pro kolaudaci. Zda

¹ V původním kolaudačním rozhodnutí je mylně uvedeno zakreslení všech odchylek do dokumentace skutečného provedení stavby (tzv. DSP), která patrně vůbec neexistuje. Opravné rozhodnutí ze dne 19. 10. 2009 proto nahrazuje označení této dokumentace správným názvem „ověřená projektová dokumentace stavby“. Jde o dokumentaci pocházející již ze stavebního řízení, ověřenou stavebním úřadem, do níž úřad vyznačil všechny nepodstatné odchylky zjištěné při kolaudaci.

byl tento seznam úřadem, či stavebníkem vyhotoven již v době vyhotovení samotného protokolu, či později, nelze samozřejmě zjistit. Byl jsem však ujištěn, že tato příloha je dnes obsažena řádně ve spisu a můžete si ji kdykoliv prostudovat.

Dle vyjádření tajemnice úřadu proběhlo následně dne 10. 3. 2008 pouze ověření splnění požadavků stavebního úřadu. Při tomto ověřování nebyl žádný protokol vyhotoven, a proto nemůže být ani předložen, neboť nikdy neexistoval. Následovalo vydání kolaudačního rozhodnutí.

Domnívám se, že nepořízení protokolu z ústního jednání a místního šetření ze dne 10. 3. 2008 byla chyba stavebního úřadu, avšak sama tato chyba není již žádným způsobem napravitelná, či odstranitelná.

3) Ochrana veřejných zájmů

Jak již bylo několikrát řečeno, není ve Vašem případě možné změnit pravomocné zkolaudování stavby, a to ani v případě potvrzení rozporu stavby se stavebním zákonem či některou z vyhlášek. Přesto jsem se tajemnice ÚMČ Praha 20 dotazoval, zda provedení nebo užívání stavby nemůže ohrožovat veřejné zájmy (zejména ochranu života a zdraví osob nebo životního prostředí).

Tajemnice úřadu uvedla, že dle názoru úřadu takové závady, které by ohrožovaly veřejný zájem, neexistují. Závady dosahující těchto parametrů jste dle úřadu ani nikdy neuváděli.

Domnívám se, že je skutečně třeba pečlivě zvažovat a odlišovat, který rozpor s projektovou dokumentací ohrožení veřejného zájmu zakládá a který nikoliv. Ani já jsem prozatím z Vašich tvrzení závadu takové intenzity nezaznamenal. Zcela jiným právním problémem samozřejmě je, zda nemovitost, kterou jste od developera zakoupili, vykazuje, či nevykazuje vady ve smyslu občanskoprávním.

4) Závěr

Po předběžném prověření celé záležitosti považuji celé kolaudační řízení za nešťastně provedené. Vykazuje řadu formálních procesních nedostatků (zejména špatné vedení spisu). Také slovní formulace užívané příslušnou úřední osobou v jednotlivých dokumentech jsou často tak nejasné a protichůdné, že ve Vás oprávněně vzbuzovaly pochybnosti o jejich významu. Vrcholem nesprávnosti postupu úřední osoby bylo vydání „opravného usnesení“ ze dne 15. 6. 2009, o němž nevím, co si mám myslet. Mohlo se jednat o naprosto zmatené uvíznutí v síti právních procedur, mohlo se však jednat i o nešikovnou snahu zakrýt své předešlé chyby. Vyloučit nelze ani variantu, kterou uvádíte Vy, tedy pokus o úmyslné a vědomě chybné jednání ve snaze Vás poškodit a prospět developerovi. Pro tuto variantu jsem však nezjistil žádné přímé důkazy. Rozlišit mezi šlendriánstvím, neschopností a úmyslem škodit je pak vždy mimořádně obtížné.

Za důležité považuji, že stavební úřad dospěl k dnešnímu dni k jakési sebereflexi a svoji chybu uznává. Oprávněná úřední osoba byla nahrazena jinou, která se novým opravným rozhodnutím pokusila v rámci možného věc napravit. Původní oprávněná úřední osoba, pan Tomáš Hýsek, který byl zároveň vedoucím pracovníkem, byl potrestán pracovněprávním postihem mzdy a následně s ním byl rozváznán pracovní poměr.

Při zohlednění všech okolností případu se domnívám, že pro můj další vstup do věci není rozumný důvod. Zahájením formálního šetření příslušného úřadu by nemohlo být dosaženo hlubšího poznání celého problému. Obávám se, že neexistuje úřední postup, jenž bych mohl ještě iniciovat, který by Vám zároveň mohl zlepšit Vaše současné postavení.

K Vašemu podezření na případné spáchání trestných činů Vás musím odkázat na orgány činné v trestním řízení, které však do mé působnosti nespádají. Zejména však doporučuji plnou koncentraci na soudní spor s developerem, neboť za vady na Vašem domě odpovídá především developer, nikoliv stavební úřad.

Děkuji Vám za důvěru, s níž jste se na mě obrátili. Pro Vaši informaci uvádím, že kopii tohoto dopisu zasílám též Úřadu městské části Praha 20.

S pozdravem

Vážený manželé



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