



Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

Kněžská 19

370 92 České Budějovice

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

Obdrží: (dodejky)

Kancelář veřejného ochránce práv

IDDS: jz5adky

ke zn. 40/2024/NZ/HP

Značka: SU/4208/2025 We

Č. j.: SU/4208/2025-4

Vyřizuje:

Tel.:

38 680 4032

E-mail:

Datum:

20.8.2025

SDĚLENÍ

A ŽÁDOST O UPŘESNĚNÍ

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel podnět Kanceláře veřejného ochránce práv, Údolní 39, Brno (dále jen „podatel“), týkající se

prošetření užívání stavby rodinného domu č.p. 6/27 v ul. K Rybníku, České Budějovice

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 31 v katastrálním území České Budějovice 3, jejímž vlastníkem je

(dále jen "vlastník").

Přílohou podnětu byla Zpráva z návštěvy zařízení, přičemž označením „zařízení“ podatel pojmenoval „faktický stav koordinované činnosti asistentů sociální péče, majitelky nemovitosti a pobytu klientů“ (str. 5 zprávy sp. Zn. 40//2024/NZ/HP, č.j. KVOP-20360/2025).

V podnětu podatel požádal o sdělení, jak bylo s podnětem naloženo – odpovědí je toto sdělení; rovněž v podnětu podatel formuloval své přesvědčení, že „zjištění ... nasvědčují tomu, že se vedení zařízení spolu s asistenty sociální práce ... dopouští přestupku neoprávněného poskytování sociálních služeb dle § 107 odst. 1 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách“, a dále že vzhledem k tomu, že „nemovitost je v katastru nemovitostí evidována jako rodinný dům“ se podatel „domnívá, že dochází k přestupku užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím dle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona“. Dle podatele „k projednání uvedených přestupků je příslušný obecní stavební úřad“.

K výše uvedenému si stavební úřad dovoluje podateli sdělit:

Podnět byl vyhodnocen dle svého skutečného obsahu jako podnět ke kontrole prošetření užívání předmětné stavby, a jako s takovým s ním naložil - písemným opatřením ze dne 24.7.2025, č.j. SU/4208/2025-2 stavební úřad oznámil kontrolované osobě, kterou je vlastník stavby, že dne 4.9.2025 na místě samém provede kontrolu. Oznámení o zahájení kontroly převzala od provozovatele poštovních služeb kontrolovaná osoba dne 1.8.2025. Dne 11.8.2025 však kontrolovaná osoba sdělila stavebnímu úřadu, že bude v uvedený termín mimo ČR, a požádala o stanovení jiného termínu.

Ačkoliv výsledek kontroly v tuto chvíli nelze předjímat, lze však již v současné době konstatovat, že skutečnost, že v evidenci katastru nemovitostí je stavba vedena jako rodinný dům, nevylučuje možnost, že část rodinného domu je možno v souladu s příslušným právním titulem užívat i jinak než k trvalému

bydlení, a charakter stavby ani zápis v evidenci katastru nemovitostí se tím nemusí nutně měnit (typicky se jedná o malé provozovny kadeřnictví, masáží apod., kdy stavba i s provozovnou i nadále vyhovuje definici rodinného domu dle § 13 písm. c) stavebního zákona, tj.: *„Rodinným domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.“*

Tak je tomu ostatně i v případě prošetřované stavby: stavební úřad vydal souhlas se změnou v užívání části stavby ze dne 8.7.2015 zn. SU/5163/2015 Hl, kterým povolil v části 1.NP namísto dosavadního účelu užívání (chodba, koupelna, 3 x obytná místnost, garáž, prádelna, sušárna) nový způsob užívání (chodba, koupelna, 4 x pokoj – z toho 1 s vlastní koupelnou s WC, hygienické zázemí, kuchyňka), přičemž v uvedeném opatření stavební úřad konstatoval, že *„po provedení změny v užívání části 1.NP zůstane předmětná stavba i nadále rodinným domem“*. Ke změně v užívání této části stavby se vyjádřily ve svých závazných stanoviscích HZS Jihočeského kraje (ze dne 25.11.2014 zn. HSCB-5473-2/2014 KŘ), a KHS Jihočeského kraje (ze dne 31.10.2014 č.j. KHSJC 26627/2014/HOK.CBCK).

V kontrastu s domněnkou formulovanou podatelem, že stavba není užívána jako rodinný dům, ale jako zařízení působící dojem pobytového zařízení (*„činnost asistentů sociální péče a majitelky domu vytváří dojem pobytového zařízení odpovídajícího domovu pro seniory nebo domovu se zvláštním režimem; zařízení však nemá registraci k poskytování sociálních služeb“*, slovy Zprávy podatele z návštěvy zařízení str. 6), nelze vyloučit možnost, že naopak přestupkové jednání může spočívat v tom, že část rodinného domu dotčená povolenou změnou v užívání stavby je užívána jako rodinný dům; výsledek kontroly však nelze předem předjímat.

Stavební úřad žádá podatele podnětu ke kontrole o vysvětlení, na základě jakého konkrétního ustanovení platného právního předpisu považuje podatel stavební úřad za správní orgán věcně příslušný k projednání přestupku neoprávněného poskytování sociálních služeb dle § 107 odst. 1 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Zdá se zřejmé, že žádné z ust. § 108 citovaného zákona nesvěřuje pravomoc k projednání citovaného přestupku stavebním úřadům.

Dále žádá stavební úřad o upřesnění toho přehledu opatření k nápravě, které formuluje na str. 48 Zpráva o návštěvě zařízení, konkrétně *„učinit kroky k legalizaci ... organizované činnosti, to znamená určit odpovědnou osobu (fyzickou či právnickou) a požádat neprodleně o registraci odpovídající sociální služby“* – o upřesnění žádá stavební úřad jenom v tom případě, že podatel disponuje důkazy, že organizovaná činnost týkající se užívání předmětné stavby je nelegální. Z informací velké části citované zprávy nijak nevyplývá, jak jsou relevantní pro činnost stavebního úřadu (typicky témata pojednaná ve zprávě pod tituly jako bezpečí, čistota, estetika a vybavení, soukromí, zajištění zdravotní péče, chystání a podávání léků, zjišťování bolesti, malnutrice, neodborného přístupu ke klientům).

Je zřejmé, že přestupkové řízení správní orgán dle § 78 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, zahájí teprve na základě svých zjištění (*„správní orgán zahájí řízení o každém přestupku, který zjistí“*), takže opět nezbyvá než odkázat podatele na dosud neproběhlou kontrolu a výsledná zjištění z ní, která případně odůvodní zahájení přestupkového řízení.

Stavební úřad si dovoluje závěrem odkázat na ustálenou judikaturu, dle které je institut změny v účelu užívání stavby založen výlučně na procesní aktivitě vlastníka stavby či jiného oprávněného, nelze po něm spravedlivě požadovat, aby takové správní řízení vyvolal, pokud se domnívá, že toho není třeba, viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.5.2010 spis. zn. 2 As 11/2010-54). Stejně tak je nepřijatelné, aby případná nečinnost vlastníka stavby byla nahrazována aktivním konáním správního orgánu v tom smyslu, že by řízení o změně účelu užívání stavby inicioval, jestliže k tomu nemá zákonné zmocnění (viz čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR).