



Zpráva o šetření ve věci demolice neorenesanční vily Z v Brně

V návaznosti na informace z médií jsem se rozhodl prošetřit postupy úřadů ve věci demolice historické vily na ulici Z, č. p. Y, pozemek parc. č. X, W a V v k. ú. Staré Brno, obec Brno (dále též „vila“, „stavba“ či „objekt“).

K demolici vily přistoupila společnost A., s. r. o. (dále též „stavebník“, „vlastník“ či „investor“), během velikonočních svátků 2022. Dne 23. 5. 2022 jsem zahájil dle zákona o veřejném ochránci práv¹ šetření týkající se postupů Úřadu městské části Brno-střed, odboru stavební úřad (dále též „stavební úřad“ či „stavební úřad Brno-střed“), Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení (dále též „OÚSŘ magistrátu“ či „nadřízený stavební úřad“) a odboru památkové péče (dále též „OPP magistrátu“), a Ministerstva kultury (dále též „ministerstvo“) v předmětné záležitosti.

Dům Z před demolicí. Zdroj: Národní památkový ústav.

Šetření jsem zaměřil na prověření toho, zda úřady adekvátně reagovaly na postupně se zhoršující stavebně-technický stav stavby, a zda tak nemohly jejímu bourání zamezit, včetně prošetření postupu při vlastní demolici vily, které byl dle zpráv z médií na Velký pátek 15. 4. 2022 přítomen i tajemník Úřadu městské části Brno-střed.

Podáním ze dne 1. 7. 2022 zaslal právní zástupce stavebníka Mgr. Hynek Mádl „*Vyjádření vlastníka nemovitosti k předmětu řízení*“ a požádal, abych se v rámci svých postupů zabýval „*průtahy a dalšími závadnými postupy*“ úřadů v řízeních souvisejících s návrhem na prohlášení stavby za kulturní památku, k čemuž jsem přistoupil.

A. Shrnutí závěrů

A.1 Při posouzení realizovaných prací na vile dle stavebního zákona² stavební úřad Úřadu městské části Brno-střed pochybil. V podrobnostech viz část C.1 této zprávy.

A.2 V rámci výkonu kontroly (stavebního dozoru) stavební úřad Brno-střed pochybil. V podrobnostech viz část C.2 této zprávy.

A.3 Při hodnocení stavebně-technického stavu stavby a v rámci postupu při vlastní demolici vily stavební úřad Brno-střed a tajemník Úřadu městské části Brno-střed pochybili. V podrobnostech viz část C.3 této zprávy.

A.4 V rámci výkonu dohledu nad činností podřízeného stavebního úřadu Brno-střed odbor územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna pochybil. V podrobnostech viz část C.4 této zprávy.

A.5 Při vydání závazných podkladových stanovisek dle zákona o státní památkové péči³ odbor památkové péče Magistrátu města Brna jejich včasným nevydáním pochybil. V podrobnostech viz část C.5 této zprávy.

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

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



A.6 V řízení o prohlášení souboru vily a přilehlých zahrad za kulturní památku Ministerstvo kultury celkovou délkou procesu pochybilo. V podrobnostech viz část C.6 této zprávy.

Na základní otázku, kterou jsem si v rámci svého šetření kladl, tedy musím odpovědět, že selhal především stavební úřad Brno-střed, když ve své činnosti nezohlednil postupně se zhoršující stavebně-technický stav vily Z a nezabránil jejímu bourání.

B. Skutková zjištění

V rámci prošetření kauzy jsem se v souladu s § 15 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv obrátil na starostu městské části Brno-střed (ve smyslu § 109 odst. 1 zákona o obcích⁴ stojí starosta v čele obecního úřadu), primátorku města Brna a ministra kultury se žádostí o stanovisko k postupům úřadů a s výzvou k poskytnutí všech podkladů, které jsou nezbytné k objektivnímu posouzení věci. O odborné stanovisko jsem požádal také ředitele Národního památkového ústavu v Brně, a to ve smyslu § 16 zákona o veřejném ochránci práv.

Ve svém dopisu ze dne 9. 6. 2022⁵ mě ministr kultury Mgr. Martin Baxa informoval, že záležitost byla řešena odborem památkové péče ministerstva s tím, že ten mi poskytne veškerou potřebnou součinnost. Současně zdůraznil, že musí v kauze zachovávat naprostou objektivnost a nestrannost, a to vzhledem k uplatněným rozkladům (spoluvlastníků vily společnosti A., s. r. o., ze dne 29. 4. 2022 a pana B. ze dne 18. 5. 2022, obou právně zastoupených advokátem Mgr. Hynkem Mádlem, třetím spoluvlastníkem vily s pozemky je pan C.) proti prvostupňovému rozhodnutí ministerstva ze dne 11. 4. 2022⁶ o prohlášení souboru „neorenesanční dům Z s přilehlou parkovou zahradou“ za kulturní památku. Ministerstvo mě následně několika doplňujícími přípisy postupně informovalo o svých dalších postupech ve věci, které doložilo relevantními písemnostmi. Odkázalo přitom zejména na rozhodnutí, kde je podrobně popsán **„celý proces postupného znehodnocování památkových hodnot ze strany vlastníků a příslušného stavebního úřadu, a to navzdory opakovaným výzvám ministerstva k okamžitému zastavení destruktivních stavebních aktivit a k včasnému zabezpečení stavby před následky dešťů, mrazů a přetěžování stropů stavební sutí“**.

Ministerstvo mě rovněž seznámilo se svými dopisy právnímu zástupci podatelů rozkladu (výzva ze dne 19. 7. 2022⁷ k doplnění blanketních rozkladů o chybějící zdůvodnění s tím, že toto bylo doplněno ministerstvu podáním ze dne 25. 7. 2022) a OPP magistrátu v postavení dotčeného orgánu státní správy na úseku památkové péče (přípis ze dne 19. 9. 2022⁸, kterým na žádost o metodickou pomoc v souvislosti s řízením stavebního úřadu o návrhu investora na povolení umístění novostavby polyfunkčního objektu na pozemcích parc. č. X, W a V v k. ú. Staré Brno ministerstvo sděluje, že v případě nerespektování plného znění

3 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

4 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

5 Č. j. MK 34421/2022 OPP

6 Č. j. MK 66815/2021 OPP

7 Č. j. MK 43794/2022 OPP

8 Č. j. MK 54413/2022 OPP



nesouhlasného závazného stanoviska s požadavkem na přerušení řízení stavebním úřadem je namístě ze strany OPP magistrátu podání návrhu na přezkoumání jeho postupů nadřízeným stavebním úřadem). Naposledy jsem přípisem ze dne 9. 12. 2022⁹ obdržel rozhodnutí ministra kultury ze dne 25. 11. 2022¹⁰ (nabylo právní moci dne 29. 11. 2022), kterým rozhodl po projednání věci rozkladovou komisí tak, že rozklady napadené rozhodnutí ministerstva **mění tak, že výrokem I. se prohlašuje za kulturní památku soubor „parková zahrada bývalého neorenesančního domu Z“ a výrokem II. se neprohlašuje za kulturní památku „pozemek p. č. X, k. ú. Staré Brno, na němž se nacházela odstraněná neorenesanční stavba č. p. Y, s navazující odstraněnou vysokou uliční zdí s přiléhajícím venkovním přístupovým schodištěm do patra a dále odstraněný dlážděný prostor zadního dvora s navazujícím kamenným schodištěm do parkově upravené zahrady (vše uvedené zaniklo dne 15. 4. 2022) a dále stavba tzv. dolního pultového skleníku bez č. p. na pozemku p. č. V, k. ú. Staré Brno“.**

V dopisu starosty městské části Brno-střed Ing. arch. Vojtěcha Mencla ze dne 21. 6. 2022¹¹ jsem byl informován, že starosta na základě mé výzvy požádal odbor právní a organizační Úřadu městské části Brno-střed (dále „ÚMČ“) o shromáždění podkladů a prošetření postupů stavebního úřadu a tajemníka, přičemž dle výsledku „*postupovali v souladu se stavebním zákonem, vystupovali aktivně a zejména nezpůsobili zchátrání stavby*“.

Konkrétně vlastník stavby podal **dne 26. 10. 2020** na OPP magistrátu **žádost o vydání závazného stanoviska k demolici stavby**, a to vzhledem k tomu, že se nacházela v **ochranném pásmu Městské památkové rezervace Brno**. Samotná stavba nebyla podle ÚMČ „*nikdy předmětem zájmu orgánů památkové péče, nebyla zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek, a ani v širokém Soupisu Národního památkového ústavu*“. Přesto podle ÚMČ bylo **dne 17. 12. 2020 zahájeno ministerstvem řízení o prohlášení předmětné nemovitosti za kulturní památku**, stavební úřad nebyl v té době kontaktován ani vlastníkem, ani orgány památkové péče. Dle ÚMČ se k žádosti o vydání závazného stanoviska ve lhůtě stanovené správním řádem OPP magistrátu nevyjádřil, po zahájení řízení o prohlášení vily za kulturní památku vydal usnesení o přerušení řízení o vydání závazného stanoviska k demolici (a to do skončení řízení před ministerstvem).

Dne 26. 2. 2021 obdržel tajemník informaci občanů, že na stavbě se objevila stavební firma, proto se za účelem prošetření postupu vlastníka stavby dostavil **se zástupkyní stavebního úřadu** na místo, kde již byli zástupci Policie České republiky, následně se na místo dostavili též zástupci OPP magistrátu. Dle ÚMČ „*na přímý zásah tajemníka byl vynucen vstup do objektu*“ za účelem zmapování aktuálního stavu. Bylo **zjištěno nevhodné uložení zdobných prvků**, o čemž byl zástupce stavební firmy na místě poučen a vyzván ke zjednaní nápravy, rovněž byla pořízena fotodokumentace pro další řízení úřadů. V rámci tohoto jednání mělo být mezi stavebním úřadem a OPP magistrátu domluveno, že oba správní **orgány povedou svá řízení samostatně**, neboť dle ÚMČ „*je zcela patrné, že oba orgány mohou jednat v součinnosti nebo zcela samostatně*“.

9 Č. j. MK 70796/2022 OLP

10 Č. j. MK 68388/2022 OLP

11 Č. j. MCBS/2022/0108780/STAJ



Stavební úřad provedl dne 4. 3. 2021 kontrolní prohlídku stavby, kde bylo zjištěno, že z původní dřevěné verandy a z uliční části stavby byla vyjmuta okna, která byla uložena ve 2. nadzemním podlaží (NP) objektu. Dle sdělení ÚMČ „byly zjištěny praskliny jak na vnějších, tak na vnitřních částech zdí, uliční část stavby byla zaplachtována, včetně lešení, z důvodu ochrany chodců na přilehlém chodníku (odpadající kusy fasády), zdobné prvky fasády byly vyjmuty a uloženy ve 2. NP objektu, dále byly provedeny vyklízecí práce“. Podle ÚMČ „se nejednalo o stavební úpravy, které by vyžadovaly opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu“.

V rámci kontrolní prohlídky stavebník do protokolu uvedl, že „bude provádět pouze udržovací práce, odstraní část střešní krytiny za účelem ověření stavu nosných konstrukcí stropu a krovu, provede sondy do konstrukcí podlah pro ověření stavu dalších vodorovných nosných konstrukcí a provede technické opatření zajištění konstrukce římsy, dále nechá provést statický posudek celého objektu“. Podle sdělení ÚMČ „i tyto práce lze provést bez opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, je však třeba zdůraznit, že tím se vlastník nezbavuje povinností vůči orgánům státní památkové péče“.

Další kontrolní prohlídku stavby provedl stavební úřad dne 12. 3. 2021 a bylo jím zjištěno, že „k zásahu do nosných konstrukcí nedošlo, byly odstraněny střešní tašky za účelem zjištění stavu střešních konstrukcí“. Dle sdělení ÚMČ „vlastníkovi (stavebníkovi) bylo doporučeno zakrýt celou odkrytou střechu, aby nedošlo k větším škodám“. Dle ÚMČ je stavebnímu úřadu dále k dispozici „Záznam o zjištěném stavu stavby Z“ ze dne 16. 3. 2021 od „stavební policie“ Městské policie Brno, která konstatovala, že „v současné době, kdy stavba není evidována v seznamu památkově chráněných objektů, nejsou na stavbě z vnějšího pohledu prováděny práce, které by vyžadovaly opatření nebo povolení stavebního úřadu“.

Dne 26. 3. 2021 stavební úřad obdržel **oznámení investora o provádění opatření dle § 177 odst. 2 stavebního zákona, včetně statického posouzení stavu objektu vypracovaného Ing. D., autorizovaným inženýrem v oboru Mosty a inženýrské konstrukce (zahrnuje i obor Statika a dynamika staveb), jež bylo dále podkladem pro vyjádření soudního znalce Ing. E., autorizovaného inženýra v oborech Pozemní stavby a Statika a dynamika staveb. Dle sdělení ÚMČ je závěrem posouzení „zjištění, že hlavní nosné prvky objektu (nosné zdivo, stropní konstrukce a zastřešení) jsou v havarijním stavu (tím, že nebyla dlouhodobě prováděna údržba objektu, byla narušena stabilita stavby, její mechanická odolnost a funkční způsobilost)“.**

Stavební úřad nechtěl v rámci dalšího postupu vycházet pouze z posouzení dodaného vlastníkem stavby, ale chtěl nestranné odborné posouzení, proto provedl **dne 1. 4. 2021 další kontrolní prohlídku stavby, k níž přizval na své náklady Ing. F., autorizovaného inženýra v oboru Mosty a inženýrské konstrukce a v oboru Statika a dynamika staveb. Ten se vyjádřil k předmětné stavbě na místě do protokolu, přičemž konstatoval, že se nejedná o havarijní stav, „neprodleně“ je nutná pouze výměna krovů.**

Na základě zjištěných skutečností stavební úřad ještě téhož dne vydal ve smyslu § 177 stavebního zákona **sdělení¹², že „proti stavebním pracím spočívajícím pouze v odstranění**

12 Č. j. MCBS/2021/0052936/PLEA



poškozeného krovu stavby nemá námitek“. Na základě příkazu nadřízeného OÚŠŘ magistrátu provedl stavební úřad ještě **kontrolní prohlídku dne 10. 6. 2021**, při které zjistil, že *„stavba odpovídá stavu z poslední kontrolní prohlídky a byly provedeny pouze zabezpečovací práce“.*

Další kontrolní prohlídku stavby stavební úřad provedl až **dne 5. 4. 2022 a v rámci ní měl zjistit, že „objekt vykazuje hnilobu, viditelné průhyby stropních konstrukcí, narušení nosných konstrukcí, vlhkost“.** Stavební úřad následně vyzval vlastníka stavby, aby předložil statický posudek vypracovaný autorizovaným statikem nebo posudek autorizovaného znalce v oboru k předmětné stavbě. **Stavební úřad obdržel ve čtvrtek dne 14. 4. 2022** do datové schránky (datová zpráva podána v čase 18:38 hod.) **od vlastníka** objektu **oznámení dle § 177 odst. 2 stavebního zákona „o provádění opatření na stavbě, a to zahájení stavebních prací směřujících k demolici stavby pro odvrácení rizika spojeného s hrozící mimořádnou událostí – hrozící zřícení stavby“.** K oznámení bylo **připojeno statické posouzení** stávajícího stavu předmětného objektu ze dne 7. 4. 2022 zpracované opětovně **Ing. D.**

Na Velký pátek dne 15. 4. 2022 tajemníka kontaktovala telefonicky Městská policie Brno z důvodu prováděných demoličních prací na předmětném objektu. Tajemník Městskou policii Brno upozornil, že by bylo vhodné přizvat též zástupce orgánu státní památkové péče, k tomu byl informován, že OPP magistrátu byl kontaktován, nicméně jeho zástupce se na místo s ohledem na velikonoční svátky nedostavil. Tajemník se neprodleně dostavil, nicméně **byl na místě stavby oprávněn vystupovat pouze za stavební úřad**, nikoliv jako orgán státní památkové péče. Shledal přitom, *„že vlastník postupuje v souladu se stavebním zákonem s ohledem na rozsah poškození stavby, která ohrožovala majetek a zdraví osob“.* Stavební úřad vydal **sdělení ze dne 20. 4. 2022¹³, že bere dle § 177 odst. 2 stavebního zákona oznámení ze dne 14. 4. 2022 o provedení odstranění stavby na vědomí.** Téhož dne, tj. 20. 4. 2022, stavební úřad obdržel rozhodnutí ministerstva o prohlášení stavby kulturní památkou.

Starosta městské části Brno-střed své stanovisko v dopisu ze dne 21. 6. 2022 uzavřel sdělením, že na předmětné stavbě byly v roce 2021 provedeny zásahy vynucené kritickým stavebně-technickým stavem dané nemovitosti, nevyžadovaly žádné rozhodnutí či opatření stavebního úřadu a měly za cíl zamezit ohrožení životů a zdraví osob, které se v blízkosti stavby (na veřejných prostranstvích) pohybují, případně i majetku vlastníků staveb s předmětnou stavbou sousedících.

Co se týče samotné demolice stavby, vlastník podle něj postupoval v souladu se stavebním zákonem, když opatření spočívající v odstranění stavby oznámil stavebnímu úřadu a připojil statické posouzení dokládající, že stav objektu v dubnu 2022 ohrožoval majetek a zdraví osob hrozbou zřícení stavby nebo její části. K demolici stavby došlo v důsledku jejího zchátrání, na čemž nenese stavební úřad žádnou odpovědnost s tím, že postupoval striktně v souladu se stavebním zákonem. Svoji roli při zchátrání stavby podle něj naopak hrála doba, která uplynula od zahájení řízení o prohlášení předmětné nemovitosti

13 Č. j. MCBS/2022/0069196/KOMA



za kulturní památku, kdy je stavebnímu úřadu z jeho činnosti známo, že vlastníkem bylo ministerstvo několikrát urgováno o bezodkladný postup ve věci.

Primátorka města Brna JUDr. Markéta Vaňková ve svém vyjádření ze dne 28. 6. 2021¹⁴ uvedla, že OÚSŘ magistrátu se záležitostmi zabýval v rámci prošetřování podání ministerstva ze dne 8. 4. 2021, které mu dne 13. 4. 2021 postoupil k vyřízení Krajský úřad Jihomoravského kraje. Ministerstvo kultury konkrétně podalo **stížnost na nečinnost stavebního úřadu** a dále **podnět k prošetření jeho dosavadního postupu ve věci probíhající demolice vil**. OÚSŘ magistrátu si bezprostředně po obdržení podání vyžádal přípisem ze dne 15. 4. 2021 od stavebního úřadu spisový materiál, který obdržel dne 26. 4. 2021. Výsledkem prošetření podání ministerstva dle sdělení primátorky byl ze strany OÚSŘ magistrátu **příkaz ze dne 28. 5. 2021 vydaný v rámci ochrany před nečinností** dle § 80 odst. 4 písm. a) správního řádu¹⁵. V příkazu OÚSŘ magistrátu mj. uvedl, že „**již při kontrolní prohlídce dne 4. 3. 2021 stavební úřad pochybil, když zástupce spoluvlastníků nepoučil o tom, že zamýšlené stavební práce nemohou spadat do kategorie udržovacích prací podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona**“. K tomu OÚSŘ magistrátu poznamenal, že „**záměr provádět sondy do nosných konstrukcí vodorovných i svislých nemůže být podřazen pod udržovací práce**“, jakož i „**realizovanými pracemi bylo překročeno kritérium značné změny vzhledu**“. Jak OÚSŘ magistrátu v příkazu konstatoval, **záměr bude podléhat nejméně ohlášení nebo bude muset být posouzen ve stavebním řízení**. K dalším postupům OÚSŘ magistrátu se v dopisu primátorky uvádí nicméně již jenom, že jej „*stavební úřad dle příkazu informoval o výsledku provedené kontrolní prohlídky přípisem ze dne 14. 6. 2021*“.

Co se činnosti OPP magistrátu týče, ten dle sdělení primátorky v současné době eviduje tři správní spisy vedené v souvislosti s nyní již kompletně odstraněnou vilou. Konkrétně jeden ze spoluvlastníků nemovitosti (společnost A., s. r. o.) **požádal dne 26. 10. 2020 o závazné stanovisko k odstranění stavby**. Řízení v této věci bylo **usnesením ze dne 8. 1. 2021 přerušeno do vyřešení předběžné otázky, tedy do pravomocného rozhodnutí ministerstva ve věci prohlášení nemovitosti za kulturní památku**. Tentýž žadatel **požádal dne 8. 12. 2021 o závazné stanovisko k novostavbě bytového domu** na pozemcích p. č. X, W a V v k. ú. Staré Brno a **řízení v této věci bylo rovněž přerušeno** do vyřešení stejné předběžné otázky, a to **usnesením ze dne 21. 12. 2021** (odvolání investora zamítnuto a usnesení potvrzeno rozhodnutím Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče, ze dne 4. 3. 2022).

OPP magistrátu se ještě obracel ve věci na stavební úřad Brno-střed svým podáním (žádost o součinnost) ze dne 11. 8. 2021¹⁶, zřejmě však bezvýsledně. V souvislosti s faktickým odstraňováním stavby zahájil OPP magistrátu na základě zjištěných skutečností přípisem ze dne 11. 4. 2022 **přestupkové řízení pro podezření ze spáchání dvou přestupků na úseku státní památkové péče**, a to dle § 35 odst. 1 písm. a) [**nechrání věc nebo stavbu před poškozením, zničením nebo odcizením od doručení vyrozumění o podání návrhu na prohlášení za kulturní památku** nebo o tom, že Ministerstvo kultury hodlá věc nebo

14 Č. j. MMB/0296229/2022

15 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

16 Č. j. MMB/0417184/2021/H



stavbu prohlásit za kulturní památku z vlastního podnětu, **až do rozhodnutí Ministerstva kultury]** a písm. g) **[provádí stavbu, změnu stavby, terénní úpravy, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravu dřevin nebo udržovací práce na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je** v památkové rezervaci, v památkové zóně, v **ochranném pásmu** nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, **památkové rezervace** nebo památkové zóny **bez závazného stanoviska** obecního úřadu obce s rozšířenou působností] zákona o státní památkové péči.

Ředitel územního odborného pracoviště v Brně Národního památkového ústavu PhDr. Zdeněk Vácha (dále „NPÚ Brno“) ve svém dopisu ze dne 6. 6. 2022¹⁷ uvedl, že za odbornou organizaci NPÚ Brno byla poskytnuta součinnost příslušným úřadům a bylo vyvinuto veškeré možné úsilí předmětnou hodnotnou historickou vilu ochránit před demolicí. Konkrétně NPÚ Brno obdržel **dne 19. 11. 2020 žádost OPP magistrátu o písemné vyjádření odborné organizace** státní památkové péče k **návrhu investora na odstranění stavby**. Součástí žádosti byla projektová dokumentace zpracovaná zástupcem investora, kde v průvodní technické zprávě bylo uvedeno: *„Jedná se o dvoupodlažní celopodsklepenou stavbu s půdním prostorem. Konstrukce nejsou v havarijním stavu ... vzhledem k poměrně nevariabilním dispozicím objektu je téměř nemožné ho smysluplně přizpůsobit soudobým požadavkům.“*

NPÚ Brno vydal **dne 8. 12. 2020¹⁸ své odborné vyjádření, že záměr investora týkající se odstranění** hodnotné historické architektury Z v Brně **není v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot** předmětného objektu, a proto jej **nedoporučuje k realizaci**. V odborném vyjádření byly **popsány hodnoty intaktně dochované historické vily** včetně autenticky dochovaných architektonických prvků, stavebních článků a konstrukcí, uměleckořemeslných komponentů, truhlářských a zámečnických prvků v interiéru i exteriéru stavby, **zachovaných v mimořádné kvalitě a stavebně-technickém stavu**, včetně zdůvodnění, proč není z památkového hlediska žádoucí předmětnou stavbu odstranit.

NPÚ Brno následně podal **dne 15. 12. 2020¹⁹ návrh na prohlášení souboru „neorenesančního domu Z s přílehlou parkovou zahradou“ kulturní památkou a dne 17. 12. 2020²⁰ zahájilo ministerstvo řízení o prohlášení, přičemž poučilo investora, že až do ukončení řízení, o jehož výsledku ho bude ministerstvo informovat, je třeba chránit věc před poškozením, zničením nebo odcizením, jakož i oznámit ministerstvu každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání.**

Dle NPÚ Brno **dne 12. 4. 2021 proběhlo místní šetření** na předmětné stavbě včetně přílehlé zahrady, a to za účasti zástupců ministerstva, NPÚ Brno, **OPP magistrátu a investora**. V **zápisu z ohledání na místě** bylo konstatováno následující: *„Proběhlo ohledání souboru v exteriéru i interiéru a byla pořízena aktuální fotodokumentace. Zahájena demolice stavby, historizující zděný skleník rovněž aktuálně pobořen. Zmizely*

17 Č. j. NPU-371/42664/2022

18 Č. j. NPU-371/91212/2020

19 Č. j. NPU-371/99949/2020

20 Č. j. MK 78978/2020 OPP



deponované architektonické články, historizující okenní výplně, dvoukřídlé dveře s fazetovým zasklením. **Objekt nevykazuje stopy po dlouhodobém zatékání střešní krytinou, stav omítek pod aktuálně snesenými korunními římsami je bez poškození** (vyjma nedávných stop odstrojování, omítka je až na terasové zídky a sokl zcela soudržná). **Objekt bez zjevných statických poruch.**“

V návaznosti na provedené šetření NPÚ Brno v dokumentu ze dne 21. 4. 2021²¹ uvedl, že: „Ize z hlediska zájmů státní památkové péče konstatovat, že stávající stav objektu, **nevykazující žádné zásadní statické poruchy, ani porušení objektu v důsledku údajně zvýšené vlhkosti**, jak uvádějí zástupci investora, **i nadále umožňuje restituci výchozího stavu** hodnotného historického objektu včetně dochovaných úprav a koncepce přilehlé zahrady, a to i přes odstrojení některých stavebních částí a prvků, jež byly druhotně deponovány.“

Dále NPÚ Brno konstatoval: „**Předmětný objekt je po stavebně-technickém stavu a z hlediska statiky v pořádku**, je zjevné, že byl dlouhodobě adekvátně udržován předchozími vlastníky, přičemž **dům nevykazuje přítomnost ani zvýšené vlhkosti či plísni**. **Aktuálně došlo však k účelovému poškození objektu sejmutím historické dřevěné konstrukce krovu, která je spolu s historickou režnou pálenou krytinou složena ve dvorní části, dále byly druhotně deponovány autenticky dochované odlévané dekorativní prvky z románského cementu, rovněž stávající dřevěná veranda v exponovaném průčelí nevykazuje žádné zásadní narušení historické dřevěné konstrukce** (ani v interiéru, ani v exteriéru), vyžaduje pouze obnovu povrchových úprav a doplnění chybějících výplňových dekorativních částí, jejichž výchozí stav byl zdokumentován, a lze tedy vyhotovit jejich kopie.“ NPÚ Brno zdůraznil, že: „Adekvátní obnovou hodnotného historického objektu a navrácením výše uvedených deponovaných prvků a částí s lokálním doplněním úplných kopií dle zdokumentovaného historického originálu lze tedy zajistit plnohodnotné navrácení výchozího stavu architektury z doby jejího vzniku ... proto **i nadále doporučujeme tento reprezentační objekt včetně přilehlé zahrady prohlásit za kulturní památku.**“

Jak NPÚ Brno poznamenal, v rámci záchrany a zachování architektonického dědictví „Ize podle zákona kupříkladu zastavit nepovolenou stavbu, případně též uvést stavbu do výchozího stavu před nepovolenými stavebními úpravami, ani k jednomu z těchto opatření však v daném případě nedošlo“. Dne 11. 4. 2022²² pak ministerstvo rozhodlo o prohlášení souboru „neorenesančního domu Z s přilehlou parkovou zahradou“ za kulturní památku, nicméně „během velikonočních svátků 2022 došlo k řízené demolici předmětné historické vily“. NPÚ Brno k tomu uvedl, že na **posouzení údajně tvrzeného „havarijního stavu“ objektu nebyl přizván žádný pracovník odborné složky státní památkové péče.**

Právní zástupce stavebníka Mgr. Hynek Mádl svými podáními požádal zejména o prošetření okolností vedoucích k tomu, že v prvním stupni předmětného řízení o prohlášení za kulturní památku sdělilo ministerstvo již cca v první polovině roku 2021, že má veškeré podklady nutné pro rozhodnutí, rozhodnutí ve věci samé však vydalo až dne

21 Č. j. NPU-371/31866/2021

22 Č. j. MK 66815/2021 OPP



11. 4. 2022, a to přesto, že účastníci vydání rozhodnutí následně sami několikrát urgovali a podali i podnět k odstranění nečinnosti.

C. Právní hodnocení

Podle zákona o veřejném ochránci práv je mým úkolem poskytovat ochranu osobám před jednáním úřadů, jež postupují v rozporu s právními předpisy, principy demokratického právního státu nebo principy dobré správy. Dobrou správu lze definovat jako neformální zásady kvalitního spravování věcí veřejných, které vycházejí z ústavních zásad, z obecných právních principů, z morálních pravidel i z legitimních společenských očekávání.²³

C.1 Posouzení realizovaných prací na vile stavebním úřadem Brno-střed

Po prošetření věci mi nezbyvá než konstatovat, že **stavební úřad opakovaně pochybil**. V první řadě tím, že **stavebníka neinstruoval, že jím zamýšlené, či dokonce již prováděné práce na objektu nespádají do kategorie udržovacích prací** podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (tj. takových, které nevyžadují rozhodnutí či opatření stavebního úřadu).

Rovněž pokud jde o **další kroky stavebníka v podobě oznámení o provádění opatření dle § 177 odst. 2 stavebního zákona** (viz jeho oznámení o zahájení demolice vily ze dne 26. 3. 2021, resp. na „druhý pokus“ cca po roce, oznámení o zahájení demolice vily ze dne 14. 4. 2022), **absence jednoznačného odmítnutí takového postupu je závažným pochybením** stavebního úřadu. Stavební úřad v případě prvního „oznámení demolice vily“ ze dne 26. 3. 2021 stavebníkem reagoval v rozporu s právem sdělením ze dne 1. 4. 2021, že v souladu s § 177 stavebního zákona proti stavebním pracím spočívajícím pouze v odstranění poškozeného krovu předmětné nemovitosti nemá námitek. Na v pořadí druhé „oznámení demolice vily“ stavebníka ze dne 14. 4. 2022 pak odpověděl nezákonným sdělením ze dne 20. 4. 2022, že bere dle § 177 odst. 2 stavebního zákona odstranění stavby na vědomí.

Aplikace ustanovení § 177 stavebního zákona²⁴ na konkrétní skutkový stav vůbec v úvahu nepřicházela. Jak je již ze znění předmětného ustanovení zřejmé, upravuje výlučně postupy vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů pro situace živelných událostí a závažných havárií mimořádného rozsahu a specifického charakteru.²⁵

23 Principy dobré správy; dostupné na <https://www.ochrance.cz/dokument/principy-dobre-spravy/>.

24 Ve smyslu § 117 stavebního zákona opatření na stavbách a pozemcích spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího rozhodnutí nebo jiného opatření dle stavebního zákona s tím, že stavebnímu úřadu musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna.

25 Definice pojmu „závažná havárie“ je uvedena v § 2 písm. g) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií. Jedná se o „mimořádnou, částečně nebo zcela neovladatelnou, časově a prostorově ohraničenou událost, zejména závažný únik nebezpečné látky, požár nebo výbuch, která vznikla nebo jejíž vznik bezprostředně hrozí v souvislosti s užíváním objektu, vedoucí k vážnému ohrožení nebo k vážným následkům na životech a zdraví lidí a zvířat, životním prostředí nebo majetku a zahrnující jednu nebo více nebezpečných látek“. V oblasti ochrany vod je za „havárii“ (§ 40 vodního zákona) považováno „mimořádné závažné zhoršení nebo mimořádné závažné ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod“. Podle odst. 2 citovaného ustanovení se „za havárii vždy považují



Žádné okolnosti přitom nenasvědčují tomu, že by se o takovou situaci v případě vily Z jednat mohlo. Není tak sporu o tom, že ať už odstranění krovu, zejména ale odstranění vily Z pod daný režim stavebního zákona spadat nemělo a akceptování oznámení stavebníka sdělením stavebního úřadu bylo v příkrém rozporu s právem. Současně nutno učinit závěr, že **k demolicí vily chybělo nezbytné povolení k odstranění stavby vydané k tomu místně příslušným stavebním úřadem Brno-střed, a to v součinnosti s dalšími dotčenými orgány státní správy** (mj. orgán památkové péče, orgán územního plánování).

Značné rozpaky vyvolává v rámci mého šetření vyžádané stanovisko starosty městské části Brno-střed (připomínám, že stavební úřad Brno-střed působil jako věcně a místně příslušný prvostupňový stavební úřad, tajemník úřadu této městské části pak byl opakovaně účasten šetření na místě). Ten totiž navzdory tomu, že OÚŠŘ magistrátu jako přímý nadřízený stavebního úřadu již ve svém příkazu ze dne 28. 5. 2021 k zamezení nečinnosti konstatoval pochybení, kterých se prvostupňový stavební úřad dopustil, ve svém stanovisku ze dne 21. 6. 2022, tj. rok poté, k mému požadavku sdělil s odkazem na vlastní interní prošetření, že stavební úřad postupoval „*dle zákona, aktivně a nezpůsobil chátrání stavby*“. Že tomu tak nebylo, je zjevné nejen z výsledku tohoto mého šetření, ale již ze závěrů nadřízeného úřadu. Jako **nefunkční** se v tomto ohledu ukazují vnitřní **mechanismy kontroly na úřadě městské části Brno-střed**.

Přístup stavebního úřadu, reprezentovaný poskytnutým vyjádřením, že „*práce lze provést bez opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, je však třeba zdůraznit, že tím se vlastníkem nezbavuje povinností vůči orgánům státní památkové péče*“, je také naprostým **popřením principu spolupráce (součinnosti) úřadů** zakotvené v základních zásadách správního řádu (§ 8). Státní správa tvoří jeden celek, úřady konají v konkrétní věci samostatně, ale ve vzájemné součinnosti, a spolupracují na jejím řešení. Tím spíše, že **orgány památkové péče se na stavební úřad opakovaně obracely s požadavky na zjednání nápravy, a právě státní stavební správa disponovala k tomuto účelu nezbytnými operativními nástroji** (viz dále). Rád bych zde odkázal mj. na závěry jednoho z minulých šetření veřejného ochránce práv, promítnuté do právních vět, z nichž se zřetelně podává, že **ochranu zájmů dle zákona o státní památkové péči lze zabezpečit jen při důsledném uplatnění zásady vzájemné spolupráce správních orgánů**.²⁶

případy závažného zhoršení nebo mimořádného ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod ropnými látkami, zvláště nebezpečnými látkami, popřípadě radioaktivními zářiči a radioaktivními odpady, nebo dojde-li ke zhoršení nebo ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod v chráněných oblastech přirozené akumulace vod nebo v ochranných pásmech vodních zdrojů“. Podle odst. 3 se „*za havárii považují případy technických poruch a závad zařízení k zachycování, skladování, dopravě a odkládání látek uvedených v odst. 2, pokud takovému vniknutí předcházejí*“. Postupuje-li stavební úřad některým z uvedených způsobů, je třeba, aby v rozhodnutích či jiných úkonech, které podle § 177 stavebního zákona vydá, výslovně uvedl, že tak činí podle tohoto ustanovení. Stejně tak je třeba, aby důvody svého postupu v odůvodnění rozhodnutí či jiného úkonu řádně vysvětlil (§ 68 odst. 2 a 3 správního řádu). (Viz str. 1004 komentáře: Průcha, P., Gregorová, J. a kol.: Stavební zákon. Praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, 1104 s.)

26 I. Účelem řízení o nařízení odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona je především zajištění nápravy zjištěných rozporů s právními předpisy (např. jiným ustanovením stavebního zákona, zákonem o lesích, zákonem o státní památkové péči) a poskytnutí ochrany veřejným zájmům. Přitom platí, že ochranu zájmů dle zvláštních právních předpisů lze zabezpečit jen při důsledném uplatnění zásady vzájemné spolupráce správních orgánů (§ 8 odst. 2 správního řádu).



C.2 Výkon kontroly (stavebního dozoru)

Co se shledaných závad na jakékoli stavbě týče, přísluší jejich odstranění vlastníkovu stavby. Ve smyslu § 3 odst. 4 stavebního zákona se údržbou stavby míní práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Z ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona vyplývá, že **vlastník stavby je povinen udržovat stavbu po celou dobu její existence**. Není-li stavba řádně udržována, může stavební úřad ve smyslu § 139 odst. 1 stavebního zákona **nařídit vlastníkovu stavby provedení udržovacích prací**. Jde-li o situaci, kdy stavba svým technickým stavem již ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, nařídí podle § 135 odst. 2 stavebního zákona **provedení nutných zabezpečovacích prací**. Stavební zákon pamatuje i na situace, kdy je zapotřebí obnovit původní (dřívější) stav stavby. Konkrétně **je-li třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy** spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad ve smyslu § 129 odst. 8 stavebního zákona.

Jestliže ve spojení s existencí konkrétní stavby a jejím užíváním dochází k porušování právních předpisů, stavební úřad je vázán, s využitím ustanovení o stavebním dozoru²⁷, situaci řešit. Povinností stavebního úřadu je **důsledně využít právních nástrojů, které mu zákon svěřuje k tomu, aby přiměl vlastníka respektovat povinnosti, které mu zákon ukládá**. Institut kontrolní prohlídky stavby a jeho právní nástroje v podobě výzvy ke zjednání nápravy a rozhodnutí o povinnosti zjednat nápravu jsou **operativními nástroji, které stavební zákon svěřuje stavebnímu úřadu pro nápravu závad na stavbě**, jež by měly vést k urychlenému nastolení stavební kázně.

Stavebnímu úřadu (tajemníkovi) nelze upřít, že na místě, alespoň tedy na samém počátku kauzy v prvních měsících roku 2021, prováděl četné **kontroly** (kontrolní prohlídky), musím

II. Stavební úřad je povinen zahájit řízení z moci úřední o nařízení odstranění stavby ve smyslu § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona v zákonné subjektivní lhůtě (viz § 80 odst. 2 správního řádu) i za situace, kdy zjistí, že příslušný správní orgán řeší otázku, která by mohla mít na řízení přímý vliv (zejm. vést k dodatečné nápravě zjištěného rozporu, či jeho vyloučení).

III. Institut nařízení odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona se nevztahuje pouze na „stavby“. Ve spojení s ustanovením § 129 odst. 4 a 7 stavebního zákona je nutné jej přiměřeně aplikovat též na terénní úpravy a zařízení (§ 3 odst. 1 a 2 stavebního zákona).

(Viz zpráva o šetření sp. zn. [2920/2016/VOP](#) ze dne 9. října 2017, Veřejný ochránce práv [on-line]. Brno: © Kancelář veřejného ochránce práv [vid. 30. 12. 2022]. Dostupné z: www.ochrance.cz. Path: ESO – evidence stanovisek ochránce.)

27 Stavební zákon upravuje stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu v části IV. Hlavě II. Podle ustanovení § 132 odst. 1 stavebního zákona stavební úřady vykonávají dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů. Tím se též rozumí podle odst. 3 písm. a) citovaného ustanovení, **aby stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu**, podle odst. 3 písm. c) citovaného ustanovení, **aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče**, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty, a podle odst. 3 písm. e) citovaného ustanovení stavebního zákona, **aby byly odstraněny stavebně-bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě**. K zajištění těchto povinností jsou stavební úřady vybaveny nástroji k odstranění takových závad. Jedním z nich je právě výkon kontrolní prohlídky stavby. **V případě, že při kontrolní prohlídce stavební úřad zjistí závadu na stavbě, vyzve jejího vlastníka, aby ve stanovené lhůtě zjednal nápravu. Pokud tak neučiní, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým zjednání nápravy nařídí** (§ 134 odst. 3 stavebního zákona).



nicméně konstatovat, že **ty se poněkud míjely účinkem**. Pochybením stavebního úřadu je, že adekvátně nereagoval na zřejmé nesrovnalosti v postupech stavebníka tak, jak vyplývají z jednotlivých kontrolních prohlídek (ale i podnětů, které obdržel, např. od orgánů státní památkové péče).

Je zřejmé, že stavební úřad **neukládal v účinné podobě stavebníkovi opatření ke zjednáání nápravy** (viz též jeho jen neformální výzva v případě zjištěného nevhodného uložení zdobných prvků z fasády, neřešení přetěžování konstrukcí či dalších deficitů stavby, dále pouhé „doporučení“ na zaplachtování odstraněných střech, to vše namísto vykonatelně uložených a posléze vymáhaných opatření). Nedostatkem je rovněž, že z **některých návštěv vily stavebním úřadem** (26. 2. 2021 – zde je k dispozici alespoň dodatečně sepsaný zápis OPP magistrátu, 15. 4. 2022) **neexistuje žádný záznam** (protokol se zjištěními na místě, zaznamenanými výzvami stavebníkovi atd.), resp. problémem se obecně jeví **velmi kusý popis zjištění na místě i absence hodnocení stavebního úřadu**.

Stavební úřad tedy ve výsledku v rámci svých postupů dostatečně **nezohlednil potřebu zabezpečení stavby proti škodám** (zatékání a nebezpečí statických poruch), ale **ani to, že prováděné zásahy do stavby vyžadují součinnost orgánů státní památkové péče**. **Po kontrolní prohlídce realizované dne 10. 6. 2021** (k níž byl vyzván příkazem nadřízeného OÚŠR magistrátu) pak na **další stavební dozor fakticky rezignoval** (přestože byl orgány památkové péče osloven) a teprve po cca 10 měsících, dne 5. 4., resp. 15. 4., 2022 se opětovně dostavil za účelem provedení kontroly na místo samé.

Skutečnost, že stavební úřad ponechal vilu, u níž měl zcela jasné důkazy o záměru stavebníka na její demolici, téměř rok bez jakéhokoliv dozoru, považuji za klíčové pochybení, které zcela nepochybně přispělo k tomu, že se stav vily v důsledku jejího dlouhodobého chátrání a zanedbání její údržby ze strany jejího vlastníka zásadně zhoršil. K účinnějšímu dohledu nad stavebně-technickým stavem vily rozhodně nepřispěla ani stavebním úřadem zmíněná „dohoda“ s OPP magistrátu, že oba správní orgány povedou svá řízení samostatně. Podle mého soudu šlo naopak o případ, kdy bylo důvodné, aby oba správní orgány postupovaly v úzké vzájemné součinnosti a průběžně se o všech úkonech tkajících se dané stavby operativně informovaly.

C.3 Hodnocení stavebně-technického stavu, postup při vlastní demolici vily

Prošetřením jsem shledal, že **se zásadně rozcházela hodnocení stavebně-technického stavu stavby investora a úřadů**, resp. závěry jimi přizvaných odborníků. Není v mé kompetenci jako veřejného ochránce práv hodnotit předkládaná odborná posouzení a zjišťovat důvody případných protichůdných závěrů. Poznamenal bych nicméně, že k takovým situacím dochází, bylo proto **v pořádku, že stavební úřad reagoval na investorem k oznámení demolice ze dne 26. 3. 2021 přikládané statické posouzení Ing. D. ze dne 19. 3. 2021**, se závěrem „*je nutná okamžitá demolice*“ (další investorem předložené vyjádření znalce Ing. E. ze dne 25. 3. 2021 vycházelo dle svého obsahu výlučně ze statického posouzení Ing. D. znalec na místě nebyl), **přizváním dalšího nezávislého odborníka Ing. F.** (jeho zapojení hrazeno z prostředků stavebního úřadu), který v rámci kontrolní prohlídky dne 1. 4. 2021 konstatoval, že **jsou na stavbě nezbytné opravy** (odstranění vad), **nejedná se však o havarijní stav**, pouze výměna krovu je nutná neprodleně.



Připomínám, že také **projektová dokumentace předložená investorem úřadům k jeho záměru demolice vily hovořila o tom, že konstrukce nejsou v havarijním stavu**. Ztotožnil se s tím zjevně i stavební úřad, neboť na kontrolní prohlídku ze dne 1. 4. 2021 navázal (byť postupoval protiprávně, jak již shora popsáno) sdělením z téhož dne, že ve smyslu § 177 stavebního zákona proti stavebním pracím spočívajícím **pouze v odstranění poškozeného krovu** stavby nemá námitek. Z iniciativy ministerstva se dne 12. 4. 2021 za účasti investora (mj. k jeho žádostem měl být termín šetření dle ministerstva posouván) uskutečnilo na místě také šetření (ohledání) zainteresovaných institucí činných v památkové péči, kde bylo přítomnými **odbornými pracovníky vyloučeno, že by se soubor nacházel ve staticky havarijním a neopravitelném stavu**.

Další rok existence stavby až do kontrolních prohlídek v dubnu 2022 je pak možno interpretovat jako **potvrzení závěrů o tom, že stavba se v havarijním stavu nenacházela** (včetně potvrzení relevance odborného posouzení Ing. F. přizvaného stavebním úřadem). Proto vnímám jako **chybné, že se stavební úřad, potažmo tajemník jednající za stavební úřad, v rámci kontrolních prohlídek na místě v dubnu 2022 důrazně nevymezil proti pokračujícímu chátrání stavby** (odhlédnu-li již od toho, že tak v rámci dozoru neučinil dříve), resp. že **nezastavil jakékoli nepovolené práce na stavbě, a pokud sám nebyl schopen odborného zhodnocení aktuálního stavebně-technického stavu vily, že po předchozí zkušenosti neinicioval opětovně nezávislé odborné posouzení stavu stavby** namísto výzvy stavebníkovi k doložení (jím hrazeného) statického posouzení.

Lze sice kvitovat, že ve státní svátek dne 15. 4. 2022 se k započetí nepovolené demolice vily na místo dostavil někdo z úřadu (a dle výslovného sdělení v dopisu starosty městské části ze dne 21. 6. 2022 zde tajemník vystupoval za stavební úřad), musím nicméně na základě svého prošetření konstatovat, že se při samotném odstraňování vily ujal role značně kontroverzní.

Namísto okamžitého zastavení demolice vily, prováděné nejen bez svolení orgánů památkové péče, ale i bez předchozího projednání právě s místně příslušným stavebním úřadem (předcházelo pouze opakované a situaci neodpovídající „*oznámení investora o provádění opatření dle § 177 odst. 2 stavebního zákona*“, nadto doručené do datové schránky úřadu v předvečer státního svátku dne 14. 4. 2022 v čase 18:38 hod.; dle doručky právní zástupce vlastníků obdržel rozhodnutí ministerstva ze dne 11. 4. 2022 o prohlášení za kulturní památku téhož dne, tj. 14. 4. 2022), tajemník na místě konstatoval, že „*vlastník postupuje v souladu se stavebním zákonem s ohledem na rozsah poškození stavby, která ohrožovala majetek a zdraví osob*“. **Není přitom zřejmé, na základě jakých zjištění a posléze i úvah měl k danému závěru dospět** (absence záznamu ze šetření).

Společnými postupy tajemníka a stavebního úřadu (následné sdělení ze dne 20. 4. 2022, že bere odstranění stavby dle § 177 odst. 2 stavebního zákona na vědomí) tak došlo paradoxně k jakémusi „kvazilegalizování“ kroků stavebníka, což vnímám z jejich strany jako nepatřičné. K tak zásadnímu kroku, jakým likvidace objektu vykazujícího dle příslušného úřadu památkové hodnoty bezesporu je, by měl úřad přistupovat s obzvláštní opatrností (tím spíše v daném případě, kdy měl povědomí o tom, že investor o demolici stavby usiloval dlouhodobě), a tedy i s **posudkem předkládaným žadatelem o demolici nakládat**



s potřebnou mírou kritičnosti. Zarážející je pro mě především, že se na tom podílel tajemník úřadu.

C.4 Postup nadřízeného stavebního úřadu

Jak je shora popsáno, **protiprávnost závěru, který opakovaně vyslovil stavební úřad, a sice že se nejednalo na vile o práce, které by vyžadovaly opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i potřebu na situaci reagovat, deklaroval** OÚSŘ magistrátu již ve svém příkazu ze dne **28. 5. 2021** (dle jeho závěrů mj. stavebníkem realizované práce představují značnou změnu vzhledu, jedná se o zásah do nosných konstrukcí), **stěží však rozumět tomu, proč na toto své hodnocení nenavázal také praktickými kroky ke zjednání nápravy** (důsledná kontrola včetně plnění jím vydaného příkazu, kroky ke zrušení nezákonně vydaných sdělení či jiných aktů stavebního úřadu, ukládání účinných opatření k zamezení jeho přetrvávající nečinnosti). **Považuji to za nečinnost, a tedy pochybení nadřízeného stavebního úřadu.**

Právní úprava umožňuje instančně nadřízenému správnímu orgánu aktivně do činnosti prvostupňového úřadu zasáhnout (udílenými pokyny, příkazy k zamezení nečinnosti), s cílem jeho nasměrování k uzavření věci v souladu s právními předpisy. **V situacích, kdy se prvostupňový orgán setrvale pohybuje „ve vyjetých kolejích“ svých předchozích postupů (jako tomu bylo v případě stavebního úřadu Brno-střed, který dlouhodobě neplnil to, k čemu ho nadřízený úřad svým právním názorem zavázal), by pádnější postup byl zcela namístě.**

K otázkám metodického vedení nižší správní instance ze strany úřadu nadřízeného se Ústavní soud vyslovil následovně: *„Uznávané požadavky zákonnosti, efektivity, účelnosti či hospodárnosti provádění státní správy jako nástroje vládní politiky vyžadují nejen metodické řízení podřízených správních úřadů, ale **nevylučují ani konkrétní pokyny správním úřadům nižších stupňů k vedení řízení tam, kde existuje zvláště výrazný obecný zájem na rozhodnutí, které bude zákonné, efektivní, bez průtahů přijaté atd.**“²⁸*

V návaznosti na skutečnost, že záměr měl podléhat odsouhlasení dle stavebního zákona, je pak **faktická absence jakéhokoli dalšího relevantního výstupu prvostupňového stavebního úřadu ve vztahu k postupům stavebníka** (ať už v podobě výzev ukládaných v rámci kontrolních prohlídek, rozhodnutí, opatření či sankcí) **dokladem o závažné nečinnosti** ve věci. Tu v první fázi sice deklaroval svým postupem i nadřízený OÚSŘ magistrátu v rámci vydaného příkazu ze dne 28. 5. 2021, nicméně bez praktického dopadu do zjednání nápravy. **Stavební úřady jsou tak fakticky spoluzodpovědnými za výsledek, tj. za postupné zchátrání vily a nakonec i její demolici.**

C.5 Postup orgánu památkové péče, absence jeho stanoviska

Ve smyslu § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči **vlastník** (správce, uživatel) **nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je** v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v **ochranném pásmu** nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, **památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě,**

²⁸ Nález ÚS ze dne 19. 10. 2004, sp. zn. II. ÚS 623/02.



změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, **odstranění stavby**, úpravě dřevin **nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko** obecního úřadu obce s rozšířenou působností, jež má garantovat respektování zákonem chráněného veřejného zájmu.

Vzhledem ke shora popisované přímo právní úpravou stanovené povinnosti vlastníků takových objektů [její nesplnění je sankcionováno ve smyslu § 35 odst. 1 písm. g) zákona o státní památkové péči], nemohu jako ochránce učinit jiný závěr než ten, že mělo být jednáno též s orgánem památkové péče v postavení dotčeného orgánu (OPP magistrátu, který si ve smyslu platné právní úpravy vyžádá pro účely svých postupů jako podklad vyjádření odborné složky památkové péče v podobě stanoviska NPÚ Brno, může jít tedy z podstaty o časově náročnější proces), a mělo tak být předem k činnostem realizovaným na vile Z k dispozici jeho souhlasné stanovisko.

Ve věci **nebylo sporu o tom, že vila na ul. Z v Brně se nacházela v ochranném pásmu památkové rezervace**, ostatně vlastník sám žádal o vydání stanoviska k demolici vily, posléze i k novostavbě polyfunkčního objektu. **Nemám od úřadů k dispozici dokument svědčící o tom, že by v případě vily bylo jakékoli závazné stanovisko vydáno.** Z poskytnutých vyjádření pouze vyplynulo, že OPP magistrátu proces vydání závazných stanovisek k „demolici“ resp. „novostavbě“ přerušil usneseními ze dne 8. 1. 2021 (v té době mu již bylo k dispozici odborné vyjádření NPÚ v Brně ze dne 8. 12. 2020, že *„záměr investora na odstranění hodnotné historické architektury Z v Brně není v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot“*) a 21. 12. 2021, a to s ohledem na existenci předběžné otázky, za kterou vyhodnotil dne 18. 12. 2020 zahájené řízení ministerstva o prohlášení souboru vily a přilehlých zahrad za kulturní památku (postup OPP magistrátu při „přerušení“ byl později stvrzen i jeho instancně nadřízeným krajským úřadem, který odvolání stavebníka proti usnesení ze dne 21. 12. 2021 o přerušení zamítl).

Tím dle mého soudu **došlo k nesprávnému navázání záležitosti týkající se vydání závazného stanoviska orgánu památkové péče** (žádost vlastníka OPP magistrátu ze dne 26. 10. 2020) **na samostatně běžící rozhodování ministerstva o památkové ochraně** (a v důsledku i k průtahům při jeho vydání), byť lze rozumět, že tak mohlo být konáno i „v zájmu investora“ (vydané stanovisko orgánu památkové péče k záměru by jinak v dané chvíli dle shromážděných podkladů bylo pro něj negativní). Lze nicméně přitakat, že vlastníkovu tím byla **upírána možnost další obrany** (přezkum nesouhlasného závazného stanoviska nadřízeným orgánem památkové péče).

Jak je z podkladů zřejmé, o stavu vyřizování orgány památkové péče měl vlastník každopádně povědomost (s úřady byl v kontaktu, byl jimi vyrozumíván, resp. přímo vyzýván ke zjednání nápravy). Vzdor tomu ani k **žádné z postupně provedených prací na vile** (počínaje bouráním zdobných prvků a štukové výzdoby, realizací sond do vodorovných a svislých nosných konstrukcí, přes odstranění střech, dřevěné verandy-lodžie, až po demolici objektu v samém závěru) **reálně nedisponoval nezbytným souhlasným stanoviskem orgánu památkové péče** (se stanovením podmínek pro eventuální realizaci takových prací z hlediska památkové péče).

Právě v návaznosti na tyto okolnosti vystupuje i závažnost nekonání prvostupňového stavebního úřadu, který s plnou znalostí situace v místě zůstával nečinný ve směru



k zajištění náležité ochrany veřejných zájmů (zastavení činnosti, nařízení údržby, neodkladných zabezpečovacích prací, obnovy předcházejícího stavu stavby), ačkoli byl orgány památkové péče opakovaně oslovován.

C.6 Postup ministerstva v řízení o prohlášení souboru vily a přilehlých zahrad za kulturní památku

Ve smyslu § 3 zákona o státní památkové péči pokud Ministerstvo kultury zahájí řízení o prohlášení věci kulturní památkou, vyrozumí o tom písemně vlastníka věci, přičemž ten je od **okamžiku vyrozumění o zahájení řízení povinen chránit věc před poškozením, zničením** nebo odcizením a ohlásit ministerstvu také každou zamýšlenou či uskutečněnou změnu vlastnictví, správy nebo užívání věci.

Dále je vlastník povinen orgánům památkové péče, tj. Ministerstvu kultury, krajskému úřadu a obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, na vyzvání sdělit požadované údaje o této věci a umožnit její prohlídku a zdokumentování. **Pokud v průběhu řízení o prohlášení věci kulturní památkou ministerstvo na základě shromážděných podkladů zjistí, že věc vykazuje znaky kulturní památky, prohlásí věc kulturní památkou**, a to v zásadě bez zřetele k tomu, zda vlastník věci s takovým prohlášením souhlasí, či nikoliv (jedná se o veřejný zájem).

Podotýkám, že k řízení ministerstva o prohlášení souboru vily a přilehlých zahrad za kulturní památku se zejména vztahuje kritika vlastníka stavby, který se na mě v zastoupení advokáta Mgr. Hynka Mádla obrátil. Podstatou jsou zde namítané průtahy v činnosti ministerstva.

Zásada rychlosti řízení neboli procesní ekonomie zavazuje správní orgány vyřizovat věci bez zbytečných průtahů. Jde o jeden ze základních principů správního procesu, který je součástí ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces.²⁹ Správní řád zmiňuje zásadu vyřízení věci bez zbytečných průtahů a v přiměřené době rovněž mezi základními principy činnosti správních orgánů (§ 6 správního řádu). **Povinností správních orgánů je tedy v rozumném a přiměřeném čase vyřídit věc** (ukončit správní řízení), čímž současně naplňují legitimní očekávání účastníků řízení domoci se v reálném časovém horizontu svých práv či oprávněných zájmů.

Správní orgány, ministerstvo nevyjímaje, jsou povinny počínat si v řízeních bez zbytečných prodlev a průtahů a učinit maximum pro to, aby mohly jimi vedená správní řízení v přiměřené lhůtě uzavřít. Uvedené teze reflektuje i judikatura Ústavního soudu: „... ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy),³⁰ jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky.“³¹

29 Čl. 38 Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů.

30 Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů.

31 Nález Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 487/2003, ze dne 11. 5. 2005.



O zahájení řízení o prohlášení nemovitosti za kulturní památku jsou vlastníci ministerstvem vyrozumíváni, přičemž o tom, že se tak **18. 12. 2000** stalo i v případě souboru vily a přilehlých zahrad na ul. Z, není sporu (ministerstvo dokládá doručenkami). Následně pak měli až do skončení řízení za povinnost nakládat se stavbou způsobem, jako by už za chráněnou prohlášena byla. Znamená to mj. jednat ve vztahu k potenciální památce jen v součinnosti s orgány státní památkové péče a zdržet se zásahů ohrožujících její památkové hodnoty, či dokonce samu její podstatu.

Samozřejmostí na druhou stranu je, že by příslušný proces měl být pokud možno rychlý a efektivní, tak **aby i nejistota vlastníků byla zkrácena na nezbytné minimum**. Přestože ministerstvo již přípisem ze dne 27. 4. 2021 účastníkům oznámilo, že má veškeré podklady nutné pro rozhodnutí o prohlášení souboru „neorenesanční dům Z s přilehlou parkovou zahradou“ za kulturní památku, a účastníci se k podkladu následně vyjádřili, **rozhodnutí ve věci samé ministerstvo vydalo teprve dne 11. 4. 2022** (účastníci vydání rozhodnutí přitom sami urgovali a uplatnili i podnět k zamezení nečinnosti k nadřízené instanci – ministrowi kultury). O uplatněných rozkladech účastníků pak ministr rozhodl dne 25. 11. 2022 (zde nicméně k výzvě ministerstva ze dne 19. 7. 2022 došlo k doplnění blanketních rozkladů účastníků o chybějící zdůvodnění až podáním ministerstvu ze dne 25. 7. 2022).

Byť vnímám, že v případě rozhodování o přiznání statusu kulturní památky jde o vysoce odbornou a časově náročnou záležitost (do níž se zapojuje větší množství institucí), a беру v potaz i stanovisko ministerstva, že vzhledem ke zjištěním o postupné devastaci vily Z bylo nuceno se soustředit i na řešení této situace, **považuji celkovou délku procesu za neodpovídající principům dobré správy**.

Samostatnou otázkou potom je, **nakolik tím účastník mohl být poškozen na svých subjektivních právech**. Zde hraje roli množství okolností, přičemž v konečném důsledku **musí** tuto otázku autoritativně **posoudit soud** (v případě uplatnění příslušného žalobního návrhu). Připomínám, že v rámci procesu se k prohlášení souboru vily se zahradami za kulturní památku ministerstvu kladně vyjádřily také Magistrát města Brna sdělením ze dne 10. 2. 2021 a Krajský úřad Jihomoravského kraje sdělením ze dne 10. 2. 2021. Z podkladů lze vysledovat, že **všechny zainteresované instituce se na architektonické kvalitě a kulturně-historických hodnotách stavby shodovaly**, což přitom zdaleka nebývá v obdobných situacích projednávání záměrů na vyhlášení kulturní památkou pravidlem. Zaznamenal jsem nicméně také vyjádření krajského úřadu: **„je politováníhodné, že k vyhlášení kulturní památkou nedošlo již mnohem dříve, což působí současným vlastníkům nemalé komplikace v jejich záměrech“**. Veškeré peripetie, kterými procházela a prochází institucionální ochrana kulturně-historicky významných staveb na území města Brna (zejména z hlediska relevance zakotvení), každopádně také obecně vešly v povědomí, náprava je klopotná a zdoluhavá (a že na ni institucím památkové péče chybí kapacity je mi i z jiných šetření známo a беру tuto okolnost v potaz).³² Poznamenat lze, že samotná právní

32 Viz též: „Brno vinou administrativních chyb z minulosti ztratilo památkovou ochranu pro většinu dříve chráněných budov a náprava je proces na 150 let. Jedná se o zhruba 1500 dříve památkově chráněných objektů (3/4 celého chráněného fondu) a státní správa zvládne ročně schválit ochranu kolem 10 objektů. Existuje tak skutečná hrozba, že město přijde o své nejhodnotnější architektonické dědictví z přelomu 19. a 20. století.“ (Citováno z podkladu zasláného ministerstvem pro účely mého šetření – Blog Archspace. Aktuality. Autor: Jan Gerych, Únor 26, 2021.)



úprava stavebního zákona vychází z toho, že každý **stavebník je v rámci zamýšlené stavební činnosti vázán respektovat architektonické a urbanistické hodnoty zástavby** (sídla).

Případ je určitým střetem dvou zájmů – zájmu soukromého, který je odvozen z práva vlastnit majetek, a zájmu veřejného, který představuje ochrana kulturně-historického dědictví státu. Ačkoliv vlastnické právo je právem ústavně garantovaným³³, nejde o právo bezbřehé. Podléhá řadě omezení v tom směru, že **zákon může obecně stanovit meze vlastnického práva**, aniž je takovéto omezení nezbytně spojeno s právem na náhradu.³⁴ Ochrana veřejného zájmu je zakotvena v obecných principech správního procesu a zavazuje správní orgán při výkonu své působnosti přijímat taková řešení, která budou v souladu s veřejným zájmem.³⁵

Stěžejní v celém kontextu je také reálnost očekávání vlastníka ve vztahu k předmětné nemovitosti (a jejímu příštím využití – rekonstrukci). Zde již jen upozorním na znění příslušného inzerátu s nabídkou prodeje vily Z: „**Exklusivně vám nabízíme mimořádnou investiční příležitost, prodej historické předrepublikové vily na prestižní adrese** **XX** o celkové užitné ploše 439 m². V domě se v současné době nachází tři bytové jednotky a jeden nebytový prostor v I. N. P. **Dům je určen k rekonstrukci s možností rozšíření o půdní vestavbu a přístavbu ve dvorním traktu na pozemku o rozloze 1660 m², celková plocha pozemku je 2440 m². Dále je možnost přikoupení navazujícího pozemku zahrady o celkové výměře 2694 m². Dům byl postaven v letech 1890–1897 z cihel plných o síle 44–77cm s výškou stropů 4,2 m.**“³⁶ (Zvýrazněno pro účely mého šetření.)

Závěrem dodávám, že nejsem zastáncem striktních postojů požadujících zachování jakékoli historické budovy v sídlech. Na druhou stranu ani nemíním ze své pozice jen přihlížet tomu, aby byly ekonomické zájmy v lukrativních částech historických sídel upřednostňovány před respektováním urbanistické struktury území a zachováním historických budov, které jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

D. Informace o dalším postupu

Na základě svého prošetření jsem se rozhodl vydat zprávu o šetření koncipovanou podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv s tím závěrem, že jsem v postupu úřadů shledal pochybení, jež jsou v podrobnostech popsána v předcházejících částech této zprávy.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám starostu městské části Brno-střed, primátorku města Brna a ministra kultury, aby se v **zákoně lhůtě 30 dnů** od jejího doručení **vyjádřili ke zjištěným nedostatkům a informovali mě o přijatých opatřeních k nápravě.**

33 Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

34 Srov. stanovisko Pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09, www.naulus.cz.

35 Ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu.

36 Dostupné z internetových stránek G. na adrese: [web]



Zprávu o výsledku šetření zasílám dále k seznámení Mgr. Hynku Mádlovi, právnímu zástupci investora, který mě ve věci oslovil.

Tato zpráva ze šetření **shrnuje mé dosavadní poznatky, které budou po vyjádření úřadů podkladem pro mé závěrečné stanovisko ve věci.**

Brno 24. ledna 2023

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)