



Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci postupu Městského úřadu Polička v řízení o dodatečném povolení stavby označené jako „A.“

A. Závěry šetření

Dne 20. 12. 2021 jsem vydal zprávu o šetření podnětu, kterým se na veřejného ochránce práv obrátil pan B., bytem xxx (dále jen „stěžovatel“), ve kterém si stěžoval na postup Městského úřadu Polička, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), v řízení o dodatečném povolení stavby označené jako „A.“ na pozemcích parc. č. st. Z a parc. č. Y v k. ú. X (dále jen „stavba“).

Předmětem mého šetření byl postup stavebního úřadu v řízení o dodatečném povolení stavby.

Po prošetření věci jsem dospěl k závěru, že stavební úřad v daném případě nepostupoval vždy v souladu se stavebním zákonem¹ a správním řádem², což vedlo k tomu, že jím vydaná rozhodnutí krajský úřad pro zjištěné vady opakovaně zrušil.

Dobu, po kterou se stavební úřad věcí zabývá (stavební úřad vede řízení o dodatečném povolení stavby již sedm let), jsem shledal jako nepřiměřenou, což není v souladu se zásadou rychlosti správního řízení.

Ve zprávě o šetření jsem dále poukázal na to, že stavební úřad vychází v současné fázi řízení o dodatečném povolení stavby ze závazného stanoviska orgánu státní památkové péče ze dne 19. 11. 2018³, které kvalifikuje provedení stavby z hlediska zájmů státní památkové péče jako přípustné.

Stavební úřad jsem upozornil na to, že toto závazné stanovisko je v rozporu se závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu (krajského úřadu) ze dne 26. 2. 2018⁴, jenž záměr označil jako nepřípustný a za účelem kompromisního řešení navrhl požadavky na změnu stavby, při jejichž splnění by bylo možné stavbu z hlediska zájmů státní památkové péče akceptovat.

B. Vyjádření stavebního úřadu

Stavební úřad mi v úvodu svého vyjádření sdělil, že nesouhlasí s tvrzením stěžovatele, které jsem citoval ve zprávě o šetření, že stavební úřad vede řízení ohledně stavby, která má 3 NP a podkroví. Podle stavebního úřadu má stavba 2 NP a podkroví.

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

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

3 Č. j.: MěÚ Litomyšl 100931/2018.

4 Č. j.: KrÚ-3960/2018 OKSCR OKPP.



Zásadní připomínku vznesl stavební úřad k dalšímu tvrzení stěžovatele uvedenému ve zprávě o šetření, v němž stěžovatel zpochybnil, že novostavba nahradila původní nárožní dům, který byl v havarijním stavu.

Tento názor podle stavebního úřadu vychází z nepřesných skutkových zjištění a tvrzení stěžovatele. V souvislosti s tím stavební úřad poukázal na to, že toto tvrzení stěžovatele, pokud bychom na něj přistoupili, zpochybňuje celý záměr stavebníka a odráží se v konstatování ohledně nelegálních zásahů do struktury zástavby v památkově chráněných územích, zejména pak v případě neopodstatněných demolí historických staveb.

K výše uvedenému stavební úřad doplnil, že dne 16. 4. 2014⁵ vydal rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, přičemž v tomto řízení uplatnil stěžovatel s manželkou připomínku, kterým stavební úřad vyhověl. V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad podrobně uvedl důvody vedoucí k nařízení odstranění stavby.

Stěžovatel byl dle vyjádření stavebního úřadu o připravované demolici včas informován stavebníkem i stavebním úřadem. Stavební úřad mu sdělil, že měl k dispozici projektovou dokumentaci bouracích prací, včetně výkresové části a „Statického posouzení domu č. p. W“ z července roku 2013. V dalším řízení o nařízení odstranění stavby si město U na své náklady opatřilo „Stavebně technický posudek na Dům č. p. W v ulici V ve městě U“. Oba posudky podle stavebního úřadu konstatovaly havarijní stav stavby. Zbouraný dům č. p. W byl tedy v rozporu s tvrzeními uvedenými ve zprávě o šetření (str. 7 odst. 5) „pasportizován“ a byl prohlédnut statikem.

K nesouladu stanovisek orgánů státní památkové péče stavební úřad uvedl, že projektová dokumentace stavby, která je podkladem a přílohou žádosti o dodatečné povolení stavby, je totožná s projektovou dokumentací, jež byla podkladem pro vydání závazného stanoviska Městského úřadu Litomyšl (dále jen „MěÚ Litomyšl“) ze dne 19. 11. 2018, a to na základě předchozího písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Pardubicích, ze dne 7. 11. 2018⁶, podle něhož je dodatečné povolení stavby z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné.

Stavební úřad k výše uvedenému doplnil, že podle vyjádření MěÚ Litomyšl není dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska vázán výrokem nadřízeného orgánu (krajského úřadu), který navrhl kompromisní řešení stavby, neboť nejde o správní rozhodnutí. Stavební úřad v této souvislosti poukázal na to, že přijetí kompromisního návrhu řešení stavby dle závazného stanoviska krajského úřadu by si vyžádalo změnu projektové dokumentace a změnu žádosti o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad k tomu uvedl, že je vázán návrhem stavebníka, který není oprávněn jakkoliv měnit.

K délce řízení stavební úřad uvedl, že k němu opakovaně dlouhodobě přispívá sám stěžovatel. Závěrem stavební úřad poznamenal, že k maximálně objektivnímu náhledu na věc by bylo ideální vyslechnout všechny strany sporu, tedy nikoli jen stěžovatele a stavební úřad.

5 Č. j.: MP/07610/2014/SÚ/K.

6 Č. j.: NPÚ-361/84440/2018.



C. Závěrečné hodnocení

Po zvážení všech shromážděných podkladů vydávám podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv své závěrečné stanovisko. Součástí stanoviska je návrh opatření k nápravě podle § 19 zákona o veřejném ochránci práv.

V rámci závěrečného hodnocení postupu stavebního úřadu v dané věci musím znovu připomenout, že příčinou tohoto složitého a vleklého stavebního sporu je především jednání stavebníka, který přistoupil k realizaci stavby bez potřebného povolení stavebního úřadu, navíc v památkově chráněném území MPZ města U.

S ohledem na výše uvedenou skutečnost bych očekával, že se stavební úřad ve svých vyjádřeních, která jsem od něj obdržel, proti nezákonnému jednání stavebníka zcela jasně vymezí, což se nestalo. Naopak jsem nabyl dojmu, že stavební úřad ze svého pohledu označuje za viníka vzniklé situace zejména stěžovatele, a to z důvodu jeho vysoké procesní aktivity. Takový přístup v náhledu na daný případ však musím zcela jednoznačně odmítnout.

Pokud jde o vyjádření stavebního úřadu, v němž nesouhlasí s názorem stěžovatele, že stavebník nerealizoval stavbu o 2 NP s podkrovím, ale o 3 NP s podkrovím, očekávám, že stavební úřad se s touto námitkou ve svém rozhodnutí vypořádá a uvede argumenty, proč pokládá názor stěžovatele o počtu podlaží za lichý.

K námitce vyjádření stavebního úřadu ohledně havarijního stavu původní stavby domu č. p. W ve městě U mohu uvést pouze tolik, že informace stavebního úřadu o existenci „Statického posouzení domu č. p. W v ulici V ve městě U“ a „Stavebně technického posudku na Dům č. p. W v ulici V ve městě U“, který nechalo na své náklady zpracovat město U, jsou pro mě nové, proto jsem je nemohl ve zprávě o šetření zohlednit. V případě, že oba posudky konstatovaly havarijní stav domu č. p. W, jak uvádí stavební úřad, беру tuto informaci na vědomí. Bude-li stěžovatel tuto skutečnost nadále rozporovat, je na něm, aby svá tvrzení doložil patřičnými důkazy.

K výše uvedenému si dovoluji učinit krátkou poznámku. Je mou zkušeností, že nedojde-li k nějaké závažné události v důsledku živelné pohromy nebo jiné závažné havárie, pak lze říci, že havarijní stav stavby je obvykle důsledkem mnohaletého zanedbání údržby ze strany jejího vlastníka (zatékání do střechy, podmáčení základů stavby, absence temperování stavby apod.). Právě v památkově chráněných územích by měl stavební úřad v součinnosti s příslušným orgánem státní památkové péče sledovat stav nemovitostí a ve vztahu k vlastníkům nemovitostí využívat všechny dostupné právní nástroje k tomu, aby chátrání staveb zamezil, a předešel tak situacím, kdy je nutné nařídit odstranění stavby v památkové zóně nebo rezervaci v důsledku jejího havarijního stavu. Tím chci říci, že je povinností orgánů státní správy předcházet tomu, aby bylo nutné z důvodu havarijního stavu budov nacházejících se v památkově chráněném území nařizovat jejich demolice, neboť demolice staveb v památkově chráněném území je třeba obecně vnímat jako jev nežádoucí.

Jako zásadní pro další postup v řízení o dodatečném povolení stavby pokládám vyjasnění nesouladu závazných stanovisek orgánu státní památkové péče. Stavební úřad uvádí, že

projektová dokumentace k dodatečnému povolení stavby je totožná s dokumentací, k níž vydal MěÚ Litomyšl jako příslušný orgán státní památkové péče kladné závazné stanovisko dne 19. 11. 2018.

Stavební úřad k věci dále doplnil, že dle sdělení MěÚ Litomyšl není tento dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska (protože se nejedná o správní rozhodnutí) vázán výrokem nadřízeného dotčeného správního orgánu (krajského úřadu) obsahujícím kompromisní návrh řešení stavby. To by však podle stavebního úřadu znamenalo změnu projektové dokumentace a změnu žádosti o dodatečné povolení stavby, přičemž stavební úřad není oprávněn návrh stavebníka jakkoliv měnit.

K výše uvedenému je třeba poznamenat, že argumentace stavebního úřadu, respektive vyjádření MěÚ Polička k rozporu dvou závazných stanovisek, nereflektuje skutečný stav věci. Předně je třeba zdůraznit, že krajský úřad svým závazným stanoviskem ze dne 26. 2. 2018 změnil závazné stanovisko MěÚ Litomyšl ze dne 20. 7. 2016⁷.

Se zřetelem k uvedenému tedy platí, že ve věci dodatečného povolení stavby vydal MěÚ Litomyšl dne 20. 7. 2016 závazné stanovisko, ve znění závazného stanoviska krajského úřadu ze dne 26. 2. 2018, které označuje záměr jako nepřipustný. Dne 19. 11. 2018 vydal MěÚ Litomyšl k témuž záměru nové závazné stanovisko, kterým shledal záměr z hlediska památkové péče jako přípustný. Jinými slovy stavební úřad má ve spisu dvě rozdílná závazná stanoviska dotčeného orgánu na úseku státní památkové péče ke zcela totožnému předmětu řízení.

Podle mého soudu se jedná o zcela jasný rozpor mezi dvěma závaznými stanovisky orgánu státní památkové péče k témuž stavebnímu záměru, a to za situace, kdy nedošlo k žádné změně stavu věci, záměru, územních podmínek, podmínek regulačního plánu, územního plánu ani podmínek městské památkové zóny.

Mám za to, že tento nesoulad mezi dvěma závaznými stanovisky orgánu státní památkové péče s rozdílným posouzením totožného skutkového stavu (stavebního záměru) má přímý vliv na správní řízení vedené stavebním úřadem, které zatěžuje právní vadou.

K závěrečné poznámce stavebního úřadu, že k maximálně objektivnímu náhledu na věc by bylo ideální vyslechnout všechny strany sporu, nikoli jen stěžovatele a stavební úřad, uvádím následující.

Podle zákona o veřejném ochránci práv je předmětem šetření výhradně postup správního úřadu, a nikoliv postup některého z účastníků řízení, například souseda či stavebníka. Z tohoto důvodu nedává zákon veřejnému ochránci práv oprávnění k tomu, aby zjišťoval stanovisko k věci od účastníka řízení, který se na něj podnětem sám neobrátil.

To neznamená, že si nejsem vědom toho, že daný případ, jak to u stavebních sporů obvykle bývá, má nejen rovinu veřejnoprávní, ale i soukromoprávní v podobě narušených sousedských vztahů mezi vlastníky nemovitostí. K tomu doplňuji, že veřejný ochránce práv není příslušný k řešení sousedských sporů.

7 Č. j.: MěÚ Litomyšl 8253/2016.



D. Opatření k nápravě

Stavebnímu úřad navrhuji, aby:

- ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto závěrečného stanoviska požádal krajský úřad jako nadřízený dotčený orgán státní památkové péče o vyjádření, které závazné stanovisko orgánu státní památkové péče je platné a závazné pro řízení o dodatečném povolení stavby,
- ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyjádření nadřízeného dotčeného orgánu státní památkové péče (krajského úřadu) rozhodl v řízení o dodatečném povolení stavby.

Závěrečné stanovisko zasílám prostřednictvím starosty města Poličky stavebnímu úřadu, který žádám, aby mi podle § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv sdělil, zda provedl navržená opatření k nápravě. Odpověď očekávám v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení stanoviska. Stanovisko zasílám rovněž stěžovateli.

Pokud úřad nepřijme navržená opatření k nápravě nebo provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, podle § 20 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv vyrozumím nadřízený úřad, případně mohu o svých zjištěních informovat veřejnost včetně sdělení jmen osob oprávněných jednat jménem úřadů.

Brno 7. února 2022

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(stanovisko je opatřeno elektronickým podpisem)