



Zpráva o šetření ve věci stavebních prací v těsném sousedství stěžovatelky

Obdržel jsem podnět Paní A., bytem xxx (stěžovatelka). Namítala, že v těsném sousedství dochází k nepovolené stavební činnosti. S ohledem na rozsah prací měla obavy, jestli stavebník neprovádí namísto zastřešení dvora stavbu haly.

A. Shrnutí závěrů

Po prošetření věci jsem dospěl k následujícím závěrům:

- (1) Stavební úřad odpověděl stěžovatelce řádně na její podání.
- (2) Stavební úřad provedl (byť se zpožděním) dne 6. 8. 2024 šetření na místě stavby. Aktuálně tedy není ohledně zjišťování stavu stavby nečinný.
- (3) Stavební úřad pochybil, když zvýšení oplocení o 250 mm vyhodnotil jako nepodstatnou odchylku stavby.

Své závěry podrobněji vysvětluji v části C této zprávy.

B. Skutková zjištění

Při posouzení jsem vycházel z informací a listin zaslaných stěžovatelkou a stavebním úřadem.

B.1.1 Povolení stavebního úřadu

Stavební úřad povolil dne 15. 6. 2021 ve společném řízení stavební úpravy a vestavbu manipulačního skladu, expediční prostor firmě B., spol. s r. o. Jednalo se o stavební úpravy 1. NP a 1. PP stávajícího objektu a zastřešení dvora, který má dále sloužit jako manipulační a expediční prostor. Stěžovatelka je většinovým spoluvlastníkem přímo sousedícího pozemku p.č. st. C v k.ú. Šumperk. Na rozhraní pozemků stojí zeď, které se mimo jiné týká stavební činnosti. Stavební úřad stěžovatelku o probíhajícím řízení nevyrozuměl, proto se o něm nedozvěděla a v řízení nepodala námitky.



Pohled z pozemku stěžovatelky



od stavebníka



Pohled



B.1.2 Písemnosti stěžovatelky

Stěžovatelka žádala stavební úřad o zásah písemnostmi ze dne 11. 3. 2024, 25. 4. 2024 (uváděla, že na předchozí dopis nedostala odpověď) a 12. 7. 2024. Prvními dvěma prakticky totožnými dopisy informovala stavební úřad o tom, že je za **zdí na sousedním pozemku jáma, i o svých obavách z případné nepovolené stavby haly. Požadovala zrušení vydaného povolení i doposud provedených prací** na sousedním pozemku.

První dopis stěžovatelky vyřídil stavební úřad dne 14. 3. 2024 telefonickým sdělením, aby své podání adresovala nadřízenému Krajskému úřadu Olomouckého kraje příslušnému k přezkumnému řízení.

Druhý dopis stěžovatelky vyřídil stavební úřad dopisem ze dne 29. 4. 2024. Stěžovatelce sdělil, že vyčká posouzení podnětu stěžovatelky krajským úřadem, na který se (jak u krajského úřadu ověřil) stěžovatelka již obrátila.

Krajský úřad pak stěžovatelce i stavebnímu úřadu dne **31. 5. 2024 sdělil, že stěžovatelka byla v řízení opomenutým účastníkem.** Uvedl, že **rozhodnutí již nemohl zrušit s ohledem na uplynutí zákonných lhůt** (rozhodnutí nabylo právní moci dne 18. 8. 2022). Povolení tak zůstalo v platnosti.

Třetí písemnost adresovanou stavebnímu úřadu ze dne 12. 7. 2024 doplnila stěžovatelka dne 18. 7. 2024 fotodokumentací a **žádala o okamžité ukončení prováděných prací a uvedení oplocení přiléhajícího k jejímu pozemku do původního stavu.** Stavební úřad provedl na místě šetření (viz níže) a neshledal důvod k zastavení stavebních prací.

B.1.3 Šetření stavebního úřadu na místě

Šetření na místě stavby provedl stavební úřad dne 6. 8. 2024. Dospěl k závěru, že stavebník práce provádí v souladu s ověřenou projektovou dokumentací.

Stavební úřad mi sdělil, že povolený záměr obsahoval práce spočívající v zastřešení dvora, který byl a bude užíván jako manipulační a expediční plocha firmy.

V době šetření stavebního úřadu byly dokončeny práce na veškerých základových konstrukcích, provedeny byly nové podlahové konstrukce, osazeny ocelové nosné prvky pro zastřešení dvora a osazení závěsného zvedacího zařízení a **byla provedena nadezdívka oplocení.**

Jedinou **odchylku shledal stavební úřad v navýšení oplocení přiléhajícího k pozemku stěžovatelky o 250 mm.** Důvodem této odchylky bylo, že sníh z nově budované střechy by mohl padat na sousední pozemek stěžovatelky. Zvýšením oplocení tak bude zabezpečena likvidace srážkových vod přímo na pozemku vlastníka stavby, nikoliv na sousedním pozemku.



C. Právní hodnocení

C.1 Vyřízení prvních dvou písemností stěžovatelky

Písemnosti úřad posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.¹

Povinností úřadu je přijímat podněty k zahájení řízení z moci úřední a dále do 30 dnů vyrozumět podatele podnětu o tom, jak naložil s jeho podnětem, pokud o to podatel podnětu požádal.²

S ohledem na principy dobré správy, zejména s ohledem na princip vstřícnosti, úředník věnuje náležitou pozornost všem sdělením a na všechna podání řádně odpovídá, s výjimkou podání anonymních a opakujících se.³

Stěžovatelka svou **první písemnost** formálně nazvala jako stížnost. Podle obsahu se však nejedná o stížnost, ale o tzv. podnět stavebnímu úřadu, který jej měl aktivizovat k činnosti (viz níže). Stěžovatelka v tomto dopisu stavební úřad **nepožádala, aby jí odpověděl písemně**. Stavební úřad stěžovatelce **odpověděl během pár dnů telefonicky, stavební úřad tímto postupem tedy nepochybil**.

Druhou písemnost stěžovatelky nemám k dispozici. Ze sdělení stavebního úřadu však plyne, že se jednalo o stejný text jako v případě první stížnosti, pouze s dodatkem, že stěžovatelka neobdržela písemnou odpověď. Stavební úřad na druhou písemnost **reagoval písemně, proto formálně byl postup stavebního úřadu správný**. Stěžovatelka se však v obou písemnostech domáhala nejen zrušení vydaného povolení (což byl oprávněn řešit krajský úřad, na který ho stavební úřad správně odkázal), ale také „zrušení dosud provedených prací“ a namítala, že není prováděno zastřešení, ale s ohledem na vyhloubenou jámu patrně nepovolená stavba haly. Z podané druhé písemnosti stěžovatelky bylo **tedy z mého pohledu obsahově patrné, že se stěžovatelka domáhala také kontroly provádění stavebních prací** – tedy zda stavebník staví skutečně pouze zastřešení. Na tento požadavek stěžovatelky však **stavební úřad nereagoval a ke kontrole přistoupil až s odstupem více než 3 měsíců** (6. 8. 2024), tedy až po obdržení dalšího podání stěžovatelky (a po zahájení mého šetření). **K tomuto postupu stavebního úřadu mám výhrady**. Nicméně vzhledem k tomu, že stavební úřad stavební **práce na místě v srpnu skutečně zkontroloval, považuji tento krok stavebního úřadu za opatření, kterým stav napravil**⁴ a v dalším budu vycházet z výsledků jeho zjištění na místě.

1 Ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

2 Ustanovení § 42 správního řádu.

3 Veřejný ochránce práv. *Principy dobré správy*. Dostupné na <https://www.ochrance.cz/dokument/principy-dobre-spravy/>.

4 V úvahu jsem vzal i informaci stavebního úřadu, že v období od 1. 2. 2024 podalo 6 pracovníků stavebního úřadu výpověď a jedna pracovnice zemřela, což stavebnímu úřadu znemožňovalo provádění četnějších kontrolních prohlídek.



C.2 Šetření stavebního úřadu na místě

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením.⁵

Plánovanou a dosud neuskutečněnou změnu stavby před dokončením povoluje (do budoucna) na žádost stavebníka stavební úřad. V případě **záměru** provést **nepodstatnou odchylku** od ověřené dokumentace může stavební úřad stavebníkovi (na základě jeho žádosti obsahující popis navrhovaných nepodstatných odchylek) sdělit, že změnu projedná při vydání kolaudačního rozhodnutí. Pokud záměr změny stavby nesplňuje parametry pro nepodstatnou odchylku, stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění podkladů a vede o změně stavby řízení.⁶

U již provedené (nikoliv teprve plánované) změny dosud nedokončené stavby je nutné změnu legalizovat dodatečným povolením, tj. v řádném řízení o dodatečném povolení.⁷ Pouze v případě již provedené **nepodstatné** odchylky lze změnu legalizovat v rámci kolaudace tak, že stavební úřad projedná nepodstatnou odchylku na základě žádosti o užívání stavby, k níž přiloží dokumentaci skutečného provedení stavby.⁸

O **nepodstatnou odchylku** se jedná, pokud změna stavby splňuje řadu parametrů vyžadovaných stavebním zákonem - **nemění se půdorysný ani výškový rozsah stavby**, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, **změna se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení** a další.⁹

Stavební úřad vyhodnotil zvýšení oplocení přiléhajícího k pozemku stěžovatelky o 250 mm jako nepodstatnou odchylku. Podle stavebního úřadu tato změna nepotřebovala povolení změny stavby před dokončením. Stavební úřad uvedl, že odchylku vyřeší při kolaudačním řízení v rámci předložení dokumentace skutečného provedení stavby.

Pokud by se skutečně jednalo o nepodstatnou odchylku, pak by závěr stavebního úřadu o možnosti vyřešit odchylku v rámci kolaudačního řízení byl správný.

Stavební úřad odůvodňuje svůj závěr, že se jedná o nepodstatnou odchylku, zajištěním řádného odtoku srážkových vod. Likvidace srážkových vod však podle mého názoru měla být již vyřešena v původním společném řízení a stavební úřad neuvádí, jaký byl původní způsob likvidace těchto vod, ani proč je nutné jej změnit. Ve vyjádření stavebního úřadu pak **postrádám, že by stavební úřad vyhodnotil změnu v podobě zvýšení oplocení z hlediska stavebním zákonem uváděných parametrů v § 118 odst. 7 (popsaných shora).** Stavební úřad zejména **nevysvětlil, proč při zvýšení oplocení o 250 mm z jeho pohledu nedochází ke změně výškového rozsahu stavby a dále ani to, proč se zvýšení oplocení nedotýká práv stěžovatelky**, která jako bezprostřední sousedka se zvýšením oplocení zcela jasně nesouhlasí (uvádí např. další zhoršení světelných podmínek na pozemku).

5 Ustanovení § 118 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

6 Ustanovení § 118 odst. 6 a 7 stavebního zákona.

7 Ustanovení § 129 stavebního zákona.

8 Ustanovení § 121 odst. 1 stavebního zákona.

9 Ustanovení § 118 odst. 7 stavebního zákona.



Nemohu pak přehlédnout, že **stavební úřad nejednal se stěžovatelkou v původním společném řízení o původním záměru stavby jako s účastníkem řízení, byť tak (jak konstatoval krajský úřad) učinit měl**. Stěžovatelka se tak neměla možnost k provádění stavby již ve fázi povolení záměru vyjádřit. Za této situace je úkolem stavebního úřadu **provést své hodnocení, zda se jedná o nepodstatnou odchylku stavby, o to pečlivěji a precizněji**. Zdůvodnění, že se jedná o nepodstatnou odchylku, **považuji proto za nedostatečné**.

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám starostovi města Šumperk a žádám jej, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřil ke zjištěným pochybením a vyrozuměl mě o přijatých opatřeních k nápravě.¹⁰ Pokud neodpoví, nepřijme opatření k nápravě nebo provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, vydám závěrečné stanovisko, v němž navrhu opatření k nápravě.¹¹

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 12. listopadu 2024

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

¹⁰ Podle § 18 odst. 1 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv.

¹¹ Podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.