



Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci obtěžování kouřem z komína na stavbě objektu bez čp. a č.o., na pozemku parc.č.st. Z v k.ú. Y

A. Závěry šetření

Dne 15. prosince 2020 jsem vydal zprávu o šetření podnětu manželů A., bytem xxx (dále také „stěžovatelé“), ve věci obtěžování kouřem z komína na stavbě jejich souseda B. (dále také „soused“) – objektu bez čp. a č.o., který se nachází na pozemku parc.č.st. Z v k.ú. Y. Namítali nesprávný postup stavebního odboru Městského úřadu v Nové Bystřici (dále také „stavební úřad“).

Šetřením jsem zjistil pochybení stavebního úřadu, kterých se dopustil tím, že:

- Se nijak nezabýval povahou provedených stavebních prací ve vztahu k jejich režimu dle stavebního zákona,¹ tedy zda se jednalo o udržovací práce, či o stavební úpravy, a zda provádění takových prací či úprav vyžadovalo některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu. Stavební úřad se nijak nezabýval námitkou stěžovatelů ohledně možného negativního ovlivnění požární bezpečnosti v důsledku výstavby (dostavby) komína. Uspokojivě tedy nezdůvodnil, proč nejsou dány důvody pro zahájení řízení o odstranění stavby ve smyslu § 129 stavebního zákona.
- Přezkumné řízení ve věci svého sdělení ze dne 20. 11. 2019 zastavil usnesením s pouze formálním odůvodněním, že právní předpis porušen nebyl, aniž se však v odůvodnění náležitě věnoval konkrétním námitkám stěžovatelů.

Uvedl jsem také výhradu k tomu, že stavebníkem předložená zpráva o kontrole nepostačuje pro řádný provoz dostavěného komína, neboť právní předpisy na úseku požární ochrany v případě, že došlo ke stavební úpravě komína, stanoví povinnost doložit nikoli prostou zprávu o *kontrole* spalinové cesty, ale formálně detailnější zprávu o *revizi* spalinové cesty, jejíž nedílnou součástí je i technický protokol revize.

Nad rámec námitek stěžovatelů jsem vznesl i otázku, zda je současný účel užívání předmětné stavby (hospodářského objektu bez čp. a č.o.) vzhledem k námitkám stěžovatelů o nadměrném a setrvalém obtěžování kouřem z komína v souladu s posledním kolaudovaným stavem.

B. Vyjádření stavebního úřadu

B.1 Úpravy komína z pohledu stavebního zákona

Stavební úřad pouze zopakoval svůj předchozí závěr z kontrolní prohlídky stavby, který již dříve sdělil stěžovatelům, tedy že došlo k dozření vrchní části stávajícího komínu s tím, že se nejedná o novou stavbu, ale pouze o opravu stávajícího komínu, a že provedené

¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“).



práce na komínu dle posouzení stavebního úřadu nevyžadují povolení stavebního úřadu. Stavební úřad uzavřel, že nebude zahajovat řízení o odstranění stavby.

B.2 Přezkumné řízení

Stavební úřad uvádí, že odůvodnění usnesení obsahuje, je stručné, mělo však být více rozvedeno, což stavební úřad akceptuje a napříště bude při řešení obdobných případů postupovat v souladu s mým právním názorem.

B.3 Spalinová cesta a požární bezpečnost

Stavební úřad uvedl, že vlastník nemovitosti k řízení doložil stavebnímu úřadu *kontrolní* zprávu spalinové cesty k předmětnému komínu, dle níž spalinová cesta vyhovuje z hlediska bezpečného a spolehlivého provozu. Dle něj odpovědnost za vydání příslušného podkladu nese kominík jako osoba oprávněná k výkonu činnosti v souladu se zákonem o požární ochraně.² Jeho rozhodnutí nemůže stavební úřad zpochybňovat. Vyžádání zprávy o revizi od stavebníka považuje stavební úřad za postup nad rámec povinností.

B.4 Povolený účel užívání a kolaudace stavby (hospodářský objekt bez čp. a č.o., na pozemku parc.č.st. Z v k.ú. Y)

Stavební úřad uvedl, že v dané části stavby jsou spíše skladovací prostory a domácí dílna pro hobby stavebníka.

Stavební úřad nemá k dispozici původní kolaudační rozhodnutí k předmětné stavbě (jak dovozují – vyjádření se týká hospodářského stavení) a obdobně ani k rodinnému domu na pozemku parc.č.st. Z (zde má stavební úřad zjevně na mysli rodinný dům čp. X). Dále stavební úřad uvedl, že objekt je původní, udržován a podle stavu věci i dlouhá léta neměnně užíván. Stavební úřad neměl důvod pochybovat o účelu užívání a nutnosti vyžadovat kolaudační rozhodnutí.

C. Závěrečné hodnocení

Opatření úřadu nepovažuji za dostatečná. S ohledem na nepřijetí opatření k nápravě vydávám své závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv. Součástí stanoviska je návrh opatření k nápravě.

C.1 Úpravy komína z pohledu stavebního zákona

Stavební úřad pouze zopakoval svůj již dříve uvedený názor, který jsem v dané věci považoval za nepřezkoumatelný (detailně viz část C.1. zprávy o šetření).

Stavební úřad opět ve smyslu stavebního zákona neposoudil, zda se jednalo o udržovací práce, či o stavební úpravy, a to mimo jiné z pohledu ovlivnění požární bezpečnosti. Své úvahy ohledně toho, že se nejedná o nepovolenou stavební činnost na komínovém tělese, nijak náležitě nerozvedl ani detailně neodůvodnil. Na svém závěru uvedeném ve zprávě o šetření tedy trvám.

2 Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.



C.2 Přezkumné řízení

Sdělení, že stavební úřad bude při řešení obdobných případů v budoucnu postupovat v souladu se závěrem uvedeným ve zprávě o šetření, vítám.

C.3 Spalinová cesta a požární bezpečnost

Vzhledem k tomu, že stavební úřad se nijak nevypořádal s námitkami stěžovatelů možného negativního ovlivnění požární bezpečnosti v důsledku výstavby (dostavby) komína, což je v rozporu se zásadou legitimního (oprávněného) očekávání a ochrany veřejného zájmu, upozornil jsem jej zároveň na svá zjištění ohledně spalinové cesty ve vztahu k povinnostem stanoveným předpisy o požární ochraně.

Na svém závěru uvedeném ve zprávě o šetření trvám z níže uvedených důvodů.

Odpovědnost za soulad stavu a provozu spalinové cesty s požárními předpisy leží na stavebníkovi. Odpovědnost za kontrolu a revizi spalinové cesty leží následně na oprávněné osobě (kominíkovi), která provádí pravidelnou kontrolu spalinové cesty, a v zákonem uvedených případech též její revizi.

Stavební úřad jsem upozornil na jednoznačný rozpor mezi mnou zjištěným stavem a požadavky právních (požárních) předpisů. Ten spočívá v tom, že po každé stavební úpravě komínu nepostačí doložení pouhé kontroly spalinové cesty, ale je vyžadována její revize. Stavebníkem předložená zpráva o kontrole k současnému provozu (dostavěného) komína tedy nepostačuje.

K tomu opakuji, že právní předpisy na úseku požární ochrany³ v případě, že byla provedena stavební úprava komína, jakož i v případě, kdy má dojít k připojení spotřebiče paliv do nepoužívané spalinové cesty, stanoví povinnost předložit zprávu o revizi spalinové cesty, jejíž nedílnou součástí je i technický protokol revize. Na komíny a kouřovody dále kladou požadavky i stavební předpisy, konkrétně § 24 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, jakož i platné normy.⁴

V souvislosti s opětovným zprovozněním dříve dlouhodobě nefunkčního (pod střešním pláštěm skrytého) a teprve později znovu nad střešní plášť objektu dostavěného komína došlo jednoznačně ke stavební úpravě spalinové cesty (jak lze dovodit, došlo zároveň patrně i k opětovnému připojení spotřebiče paliv do dříve dlouhodobě nepoužívané spalinové cesty).⁵

Skutečnost, že stavebnímu úřadu byla v daném případě předložena pouze kontrolní zpráva, a nikoli revizní zpráva, je nutno považovat za **porušení povinností** stanovených předpisy o **požární ochraně**. K řešení je proto nutné uplatnit právní úpravu odstranění **závady na stavbě** ve smyslu § 132 odst. 3 písm. e) stavebního zákona.

3 Ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) a c) vyhlášky č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty.

4 ČSN 73 4201 Komíny a kouřovody – Navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv.

5 Dle kontrolní zprávy spalinové cesty, ze dne 18. února 2020, „napojena krbová kamna“.



K zajištění odstranění (požární) závady na stavbě je ve veřejném zájmu povolán v první řadě **stavební úřad**.⁶

C.4 Povolený účel užívání a kolaudace stavby

Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že je určena k účelu, pro který je svým stavebně-technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá, bez závad. K užívání hospodářské budovy ke skladování, resp. i jako hobby dílny, nelze mít v obecné rovině jakýchkoliv námitek.

Pokud je však užívání hospodářské budovy nebo její části jako hobby dílny spojeno s pravidelnou a obtěžující imisí kouře z výše uvedené spalinové cesty přiváděnou na nemovitosti stěžovatelů, a má-li tedy užívání sousední stavby možný negativní vliv na okolí, považují za účelem vyjasnění skutečného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, za stěžejní uvést následující.

Povinností vlastníka stavby je uchovávat po celou dobu její existence ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení⁷ (na této povinnosti nic nemění ani skutečnost, že většina vlastníků, zejména starších staveb, si těchto povinností není vědoma a často se o nich často dozví až v souvislosti s projednáváním konkrétní věci stavebním úřadem).

V případech staveb, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby **povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby**⁸ (obecně se tento postup označuje jako pasportizace, neboť stavební zákon umožňuje pořídit o skutečném stavu dříve povolených staveb bez dochované dokumentace pouze zjednodušenou dokumentaci – tzv. pasport).

Pokud stavební úřad vyhodnocením všech důkazů dojde k závěru, že nejde o stavbu nepovolenou a dostatečně zřejmý je také účel užívání stavby, měl by podniknout kroky k zajištění dokumentace skutečného provedení stavby. Stavební zákon stavebnímu úřadu ukládá, aby v případě, že vlastník stavby dokumentaci sám nepořídí, mu splnění této povinnosti nařídil správním rozhodnutím. Z hlediska procesní ekonomie je nicméně vhodné, aby stavební úřad nejprve vlastníka stavby na jeho povinnost výslovně upozornil a k jejímu splnění jej vyzval.⁹

D. Opatření k nápravě

Stavebnímu odboru Městského úřadu v Nové Bystřici navrhuji, aby:

6 Ustanovení § 132 odst. 3 písm. e) ve spojení s § 134 odst. 2 stavebního zákona.

7 Ustanovení § 125 odst. 1 stavebního zákona.

8 Tamtéž.

9 Více viz např. KŘEČEK, Stanislav, Marcela FADRŇÁ, Jana GREGOROVÁ, Jindřich MIKULÁŠTÍK, Stanislava NEUBAUEROVÁ, Pavel PŮČEK, Martin STUDNÍČKA a Jana VAŠÍKOVÁ, [2020]. Odstraňování staveb II. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv. ISBN 978-80-7631-038-4; str. 35 a násl.; dostupné online https://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Publikace/sborniky_stanoviska/Sbornik_Odstranovani_staveb_II.pdf.



- (A) **bezodkladně vyhodnotil povahu provedených stavebních prací** na komínu ve vztahu k jejich režimu dle stavebního zákona, tedy zda se jednalo o **udržovací práce nebo o stavební úpravy**, včetně uvedení příslušného ustanovení stavebního zákona, a **detailně zdůvodnil** svou úvahu, zda a proč provedené práce (ne)mohly negativně ovlivnit **požární bezpečnost** a zda a proč případně provádění takových prací či úprav (ne)vyžadovalo některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu; očekávám, že **sdělení** s tímto vyhodnocením stavební úřad zašle stěžovatelům přímo, a mně na vědomí;
- (B) v případě, že na základě vyhodnocení dle bodu (A) dojde k závěru, že se jednalo o udržovací práce nebo o stavební úpravy, které vyžadovaly některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí dle stavebního zákona, bezodkladně **vyzval** vlastníka stavby dle § 134 odst. 5 stavebního zákona, **aby nepovolený způsob užívání** stavby bezodkladně **ukončil**;
- (C) v případě, že na základě vyhodnocení dle bodu (A) dojde k závěru, že se jednalo o udržovací práce nebo o stavební úpravy, které vyžadovaly některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí dle stavebního zákona, bezodkladně **zahájil řízení o odstranění stavby** komína ve smyslu § 129 stavebního zákona;
- (D) v případě, že na základě vyhodnocení dle bodu (A) dojde k závěru, že se jednalo o udržovací práce nebo o stavební úpravy, které vyžadovaly některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, bezodkladně **zahájil řízení o přestupku** dle § 178 stavebního zákona;
- (E) dojde-li k závěru, že se nejednalo o udržovací práce nebo o stavební úpravy, které vyžadovaly některé z povolovacích opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, stavebníka podle § 134 odst. 2 stavebního zákona, bezodkladně **vyzval ke zjednáání nápravy – doložení revize spalinové cesty jakožto odstranění požární závady na stavbě** ve smyslu § 132 odst. 3 písm. e) stavebního zákona, k čemuž mu stanoví přiměřenou lhůtu (na uvedenou požární závadu na stavbě vlastníka upozorní i v případě, že stavební úřad v budoucnu povede řízení o dodatečném povolení stavby);
- (F) vlastníka stavby podle § 125 odst. 2 stavebního zákona, a to do **30 dnů** od doručení tohoto závěrečného stanoviska, výslovně **upozornil** na **povinnost** uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou **dokumentaci** ve smyslu § 125 odst. 1 stavebního zákona, a aby jej **vyzval k doložení dokumentace** skutečného provedení stavby (pasport) v přiměřené lhůtě, a to jak k předmětné hospodářské budově, tak k rodinnému domu čp. 17, s upozorněním na možnost mu tuto povinnost dle § 125 odst. 3 stavebního zákona nařídit.

Závěrečné stanovisko zasílám starostovi Města Nová Bystřice a žádám, aby mi podle § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv sdělil, zda stavební úřad provedl navržená opatření k nápravě. Odpověď očekávám v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení stanoviska.

Stanovisko zasílám také stěžovatelům a ponechávám na jejich zvážení, zda na uvedená zjištění (porušení povinností stanovených předpisy o požární ochraně) upozorní orgán vykonávající státní požární dozor, tedy příslušný hasičský záchranný sbor kraje.



Dále stanovisko zasílám na vědomí odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihočeského kraje.

Pokud stavební odbor Městského úřadu v Nové Bystřici 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 stavebního úřadu Městského úřadu Nová Bystřice.

Brno 16. března 2021

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