

Zpráva o šetření z vlastní iniciativy ve věci stavebně technického stavu tzv. Čočkovy vily v Plzni

V lednu 2025 jsem obdržel na vědomí dopis Ministerstva kultury¹ adresovaný Magistrátu města Plzně týkající se závadného stavebně technického stavu tzv. Čočkovy vily v Plzni, Nad Úslavou 18, č. p. 567/18, k. ú. Lobzy (stavba).

Ministerstvo kultury (ministerstvo) vede řízení o prohlášení stavby za kulturní památku².

Na základě informací uvedených v oznámení Ministerstva kultury jsem se rozhodl zahájit podle § 9 písm. d) zákona o veřejném ochránci práv³ z vlastní iniciativy v dané věci šetření.

Předmětem mého šetření byl postup Úřadu městského obvodu Plzeň 4 jako příslušného stavebního úřadu (stavební úřad) a Magistrátu města Plzně jako příslušného orgánu státní památkové péče (orgán památkové péče) ve vztahu k předmětné stavbě v době řízení o jejím prohlášení za kulturní památku.



Čočkova vila v Plzni, Nad Úslavou 18, k. ú. Lobzy, foto – Památkový katalog Národního památkového ústavu, <https://pamatkovykatalog.cz/cockova-vila-25645788>.

1 Žádost Ministerstva kultury o sdělení informací ze dne 22. 1. 2025, zn. MK 8617/2025 OPP.

2 <https://pamatkovykatalog.cz/cockova-vila-25645788>.

3 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv.

A. Shrnutí závěrů

V rámci šetření jsem se zaměřil na to, zda správní orgány postupovaly v dané věci v souladu se zákonem o státní památkové péči⁴ a stavebním zákonem⁵.

V postupu stavebního úřadu jsem pochybení neshledal.

V postupu orgánu památkové péče jsem pochybení neshledal.

Konstatuji, že oba správní orgány ve vzájemné součinnosti využily dostupných právních nástrojů k ochraně předmětné stavby a zabránily její demolici; jejímu zániku.

B. Skutková zjištění

Při posouzení věci jsem vycházel z veřejně dostupných informací a listin, které jsem shromáždil v součinnosti s Ministerstvem kultury, stavebním úřadem a orgánem památkové péče. Zjistil jsem zejména následující podstatné skutečnosti.

Bývalá Čočkova vila se nachází na území Městského obvodu Plzeň 4, na okraji zástavby na západní straně ul. Nad Úslavou. Stojí na okraji rozlehlé svažité zahrady nad pravým břehem řeky Úslavy v sousedství Lobežského parku.

Čočkova vila je kvalitním příkladem meziválečné vilové architektury z let 1930–1932, realizované podle návrhu architekta Františka Fíny. Vila je zapojena do rozsáhlé zahrady. Vila byla postavena pro tehdejšího správce plzeňských městských sadů Valentina Čočka.

Vila je kvalitním příkladem prvorepublikové vilové zástavby v předměstské části města Plzně, postavené pro významnou osobnost plzeňského veřejného života. Vila je zapojena do rozsáhlé zahrady s terasami, schodišti a vyhlídkami, realizované podle vlastního Čočkova návrhu, která přímo navazuje na pozemky Lobežského parku. I přes dlouhodobě neprováděnou údržbu zeleně a nevhodné vestavby bytových domů má zahrada stále vysokou vypovídací hodnotu⁶.

Stavební úřad obdržel ve dnech 30. 11. 2024 a 9. 12. 2024 dva podněty k provedení kontroly uvedené stavby. Z podnětů vyplynulo, že na stavbě byly v průběhu září a října provedeny bourací práce.

Dne 17. 12. 2024 provedl stavební úřad na místě kontrolu, při níž zjistil, že došlo k poškození uvedené vily, které spočívá zejména v kompletním odstranění střechy, krovové konstrukce a veškerých výplní okenních otvorů.

Řešení daného případu se aktuálně věnují tři správní orgány: stavební úřad, orgán památkové péče a Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní (přestupkový orgán). Všechny tři správní orgány spolu při řešení případu od počátku úzce spolupracují.

4 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5 Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

6 <https://pamatkovykatalog.cz/cockova-vila-25645788>.

C. Právní hodnocení

C.1 Právní východiska případu

Vlastník stavby má, v době probíhajícího řízení o jejím prohlášení za kulturní památku, chránit stavbu před jejím poškozením a zničením⁷.

Stavbu, která podléhá povolení, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby⁸.

Stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat odstraňování záměru, pokud je odstraňován v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy⁹.

Přestupku se dopustí ten, kdo odstraní stavbu, která podléhá povolení, bez povolení odstranění stavby¹⁰.

C.2 Zákaz demoličních prací

Dne 30. 11. 2024 a 9. 12. 2024 obdržel stavební úřad podněty na prošetření stavebních prací na stavbě.

Dne 2. 12. 2024 podal vlastník žádost o povolení odstranění stavby.

Dne 5. 12. 2024 obdržel orgán památkové péče informaci o demoličních pracích na stavbě.

Dne 6. 12. 2024 orgán památkové péče upozornil na provedené práce stavební úřad a požádal jej o informaci, zda jde o práce, které povolil stavební úřad.

Dne 11. 12. 2024 vydal stavební úřad rozhodnutí¹¹, kterým zakázal odstranění stavby.

Dne 17. 12. 2024 provedl stavební úřad kontrolu na stavbě.

Dne 13. 12. 2024 vydal stavební úřad výzvu vlastníkovu stavby k odstranění vad žádosti o povolení odstranění stavby a řízení usnesením do 31. 3. 2025 přerušil¹².

Dne 14. 2. 2025 proběhla prohlídka vily i přilehlé zahrady. Při prohlídce bylo zjištěno, že vlastníci provedli kompletní odstranění střechy a krovu. Jako důvod uvedli havarijný technický stav. Demontovaná konstrukce krovu byla z pozemku odvezena, s výjimkou dvojice patrně vazných trámů. Ponechali je prý jako důkaz jejich havarijního stavu, na trámech je patrný kompletní rozpad dřevní hmoty. Kromě krovu bylo odstraněno také zastřešení vstupního závětrí.

7 Podle § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči.

8 Podle § 247 odst. 1 stavebního zákona.

9 Podle § 294 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

10 Podle § 301 odst. 1 písm. l stavebního zákona.

11 Rozhodnutí Úřadu městského obvodu Plzeň 4 ze dne 11. 12. 2024, č. j. R/2024/78320/3.

12 Výzva a usnesení Úřadu městského obvodu Plzeň 4 ze dne 13. 12. 2024, č. j. R/2024/78320/4.

Dále byly z objektu odstraněny všechny výplně okenních otvorů. Zbývající konstrukce objektu zůstaly zachovány – svislé nosné i nenosné konstrukce, vodorovné stropní konstrukce, původní kazetové dveře, schodiště aj. Jejich technický stav se zdá být sice zanedbaný lety, kdy byl objekt opuštěn, ale bez patrných zásadních poruch. Především dřevěné prvky a konstrukce však nyní trpí působením povětrnostních vlivů v situaci, kdy objekt není zastřešený. Zejména ve 2.NP jsou značně mokré stropy i podlahy.

Dne 26. 2. 2025 vlastník stavby doložil stavebnímu úřadu statickou zprávu ke zhodnocení statického stavu stavby. Zpráva konstatuje, že stav stavby je nevyhovující, ve velmi špatném stavu, hrozí nebezpečí na zdraví i na životech a okolí.

Stavební úřad připravuje rozhodnutí, kterým vlastníkově uloží povinnost provést zabezpečovací práce za účelem zamezení přístupu třetím osobám na stavbu. Dále připravuje usnesení (výzvu), kterým vlastníkově uloží obstarat projektovou dokumentaci pro účely zajištění stavby před dalším zhoršením stavu.

Orgán památkové péče nyní spolupracuje se stavebním úřadem na krocích, které povedou k zabezpečení torza objektu před povětrnostními vlivy a další degradací.

Na základě shromážděných podkladů jsem v postupu stavebního úřadu ani orgánu památkové péče pochybení neshledal. Oba úřady po zjištění provedení nepovolených demoličních prací na stavbě aktivně vzájemně spolupracovaly na zjednání nápravy.

C.3 Řešení přestupku

Dne 20. 1. 2025 předal stavební úřad přestupkovému orgánu podnět k řízení o přestupku dle stavebního zákona.

Dne 4. 2. 2025 obdržel přestupkový orgán námitky vlastníka stavby, že stavba vykazuje vážné statické poruchy.

Dne 6. 2. 2025 obdržel přestupkový orgán podklady od orgánu památkové péče. Přestupkový orgán nyní řeší vydání příkazu v řízení o přestupku. Magistrát na připravovaném přestupkovém řízení s přestupkovým orgánem spolupracuje.

Předpokládám, že přestupkový orgán bude v řešení přestupku v souladu s právními předpisy pokračovat a ve věci v nejbližší době rozhodne.

C.4 Ostatní

Za důležitou považuji informaci uvedenou ve vyjádření orgánu památkové péče, že údaj o probíhajícím řízení o prohlášení věci za kulturní památku není vyznačen v katastru nemovitostí. Zejména u déletrvajících řízení se v případě prodeje nemusí nabývací strana o běžícím řízení o prohlášení věci za kulturní památku vůbec dozvědět.

Souhlasím s tím, že pokud by tento údaj byl veden v katastru nemovitostí, nabývací strana by o daném řízení prokazatelně věděla a tato informace by se také snadněji a přehledněji dostala k příslušným stavebním úřadům.

S ohledem na výše uvedené jsem se rozhodl požádat ministra kultury, aby možnost zápisu údaje o probíhajícím řízení o prohlášení věci za kulturní památku v katastru nemovitostí projednal s generální ředitelkou Národního památkového ústavu a s ředitelem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

D. Informace o dalším postupu

Po posouzení všech shromážděných podkladů jsem v postupu stavebního úřadu ani orgánu památkové péče neshledal pochybení, které by z mé strany vyžadovalo doporučení ke zjednání nápravy.

Vzájemnou součinnost stavebního úřadu a magistrátu v daném případě hodnotím jako příklad dobré praxe a ukázkou toho, že v rámci stávající právní úpravy se mohou úřady dobře a aktivně podílet na ochraně kulturního dědictví.

Za zásadní nyní považuji to, aby oba správní úřady dále aktivně spolupracovaly na opatřeních za účelem zajištění stavby před povětrnostními vlivy a zabránilo se dalšímu zhoršení stavebně technického stavu stavby.

Současně bych uvítal, kdyby Ministerstvo kultury řízení o prohlášení věci za kulturní památku, které vede již od roku 2022¹³, v co nejkratší době ukončilo.

Zprávu zasílám na vědomí primátorovi města Plzně, starostovi městského obvodu Plzeň 4 a ministrově kultury.

Brno 7. dubna 2025

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

¹³ <https://pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/cockova-vila-25646152>.