



Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci demolice neorenesanční vily Z v Brně

Prošetřil jsem činnost Úřadu městské části Brno-střed, odboru stavební úřad (stavební úřad Brno-střed), Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení (stavební odbor magistrátu) a odboru památkové péče (odbor památkové péče magistrátu), a Ministerstva kultury (ministerstvo) ve spojitosti s demolicí historické vily na ulici Z, č. p. Y, pozemek parc. č. X, W a V v k. ú. Staré Brno, obec Brno (vila či stavba), kterou provedla společnost A., s. r. o. (stavebník či vlastník).

Ve zprávě o šetření ze dne 24. 1. 2023 jsem uvedl, že **selhal především stavební úřad**, když ve své činnosti **nezhlednil postupně se zhoršující stavebně-technický stav vily a nezabránil** s využitím nástrojů stavebního zákona¹ **jejímu chátrání a posléze bourání**.

Dále pochybily i orgány státní památkové péče, a to včasným nevydáním závazných podkladových stanovisek dle zákona o státní památkové péči² odborem památkové péče magistrátu, v případě Ministerstva kultury pak celkově nepřiměřenou délkou procesu prohlášení souboru vily a přilehlých zahrad za kulturní památku.

Vyzval jsem proto úřady, aby se ke zprávě o šetření vyjádřily a sdělily, která opatření k nápravě přijaly.

A. Vyhodnocení vyjádření úřadu a navržená opatření k nápravě

Stavební úřad Brno-střed částečně uznal nedostatky ve svých postupech a přijal opatření k nápravě.

Magistrát města Brna ve svém vyjádření neuznal pochybení a nepřijal žádná opatření k nápravě.

Ministerstvo kultury svým vyjádřením pochybení připustilo, nicméně vzhledem k tomu, že rozhodnutí o prohlášení památky již vydalo, opatření k nápravě nenavrholo.

Jelikož **opatření k nápravě** ve svém celku **nepovažuji za dostatečná**, vydávám toto závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv³.

Stavebnímu úřadu Brno-střed navrhuji, aby učinil následující opatření k nápravě:

- (A) Přijal právní názor, že stavební práce spočívající v odstranění zdobných prvků fasády (štukové výzdoby), odstranění (sejmutí) krovů a střešní krytiny či provedení sond do nosných konstrukcí vodorovných a svislých nejsou udržovacími pracemi dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu).

1 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

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



Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna navrhuji, aby učinil následující opatření k nápravě:

- (B) V rámci metodického vedení instruovat podřízené stavební úřady, že aplikace ustanovení § 177 stavebního zákona se, s výjimkou stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu, týká výlučně postupů vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů pro situace živelních událostí a závažných havárií mimořádného rozsahu a specifického charakteru.
- (C) V rámci metodického vedení instruovat podřízené stavební úřady, že stavební práce spočívající v odstranění zdobných prvků fasády (štukové výzdoby), odstranění (sejmutí) krovů a střešní krytiny či provedení sond do nosných konstrukcí vodorovných a svislých nejsou udržovacími pracemi dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu).

Odboru památkové péče Magistrátu města Brna navrhuji, aby učinil následující opatření k nápravě:

- (D) V případech staveb, u nichž bylo zahájeno řízení o prohlášení kulturní památkou, v zájmu dobré správy poskytovat stavebnímu úřadu nezbytnou součinnost jako orgán památkové péče (vzájemné informování, účast na nařízené kontrolní prohlídce, návrh dalšího postupu v návaznosti na kontrolní zjištění, konzultace apod.).

Ministerstvu kultury navrhuji, aby zvážilo následující opatření k nápravě:

- (E) Iniciovat a dohodnout společné metodické stanovisko Ministerstva kultury a Ministerstva pro místní rozvoj k institutu předběžné ochrany staveb dle § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči (režim staveb, u nichž je v běhu proces prohlášení za kulturní památku).

B. Odůvodnění

Postupně shrnu jednotlivé závěry ze zprávy o šetření, pak obsah vyjádření úřadů a nakonec připojím své závěrečné hodnocení jejich postupu.

B.1 Posouzení realizovaných prací na vile

B.1.1 Závěr šetření

Stavební úřad Brno-střed pochybil při posouzení realizovaných prací na vile dle stavebního zákona, kdy stavebníka neinstruoval, že stavební práce na vile **nespadají do kategorie udržovacích prací**, a vyžadují tak odsouhlasení úřady (včetně orgánu památkové péče). Dále stavební úřad nesprávně **aplikoval na postupně probíhající demolici opakovaně ustanovení, které dopadá pouze na situace živelních událostí a závažných havárií mimořádného rozsahu.**



B.1.2 Vyjádření stavebního úřadu Brno-střed

Úřad městské části Brno-střed (ÚMČ) dopisem tajemníka ze dne 24. 2. 2023⁴ (doplňující sdělení ze dnů 17. 4. 2023⁵ a 19. 4. 2023⁶) uvítal mou zprávu, pečlivě se jí zabýval a vnímá ji jako významný dokument a **příležitost, jak do budoucna zlepšit postup** při ochraně národního kulturního dědictví a jmenovitě **památkové péče**, což je i jeho zájmem.

Přesto si nechal zpracovat u Advokátní kanceláře D. a partneři (AK D.) zhodnocení svých postupů a dále též revizní statické posouzení (vyjádření statika Ing. B. ze dne 22. 2. 2023), které dal k dispozici rovněž AK D.

AK D. ve svém právním rozboru polemizuje se závěry ze šetření ve zprávě ze dne 24. 1. 2023 s tím, že **dospěla k tomu, že postup stavebního úřadu, resp. tajemníka úřadu byl správný**. Mimo jiné dle AK D. v případě posuzované stavby **byla dána situace závažné havárie**, a tedy byl **oprávněný postup stavebníka, potažmo stavebního úřadu dle § 177 stavebního zákona**. Obdobně AK D. dovozuje, že **se v případě postupně stavebníkem prováděných stavebních zásahů na stavbě jednalo o udržovací práce** ve smyslu § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tedy takové, které **nevýžadují povolení ani ohlášení** stavebnímu úřadu.

ÚMČ dále podotkl, že stavební úřad byl, bez zřetele k režimu předběžné ochrany v rámci ministerstvem vedeného procesu prohlášení za kulturní památku, povinen k předmětné stavbě **přistupovat jako k jakékoli jiné stavbě situované v ochranném pásmu památkové rezervace**. V tomto směru ÚMČ v rámci svého doplňujícího vyjádření ze dne 19. 4. 2023 ještě poukázal na „Doplnění právního stanoviska“ AK D. ze dne 18. 4. 2023. V něm je s odkazem na aktuální rozsudek⁷ dovozováno, že režim předběžné ochrany dle § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči, krom vlastníka stavby, nikoho dalšího k ničemu nezavazuje.

ÚMČ k tomu podotýká, že právní rozbor AK D. a statické posouzení každopádně nebyly vypracovány s cílem vytvořit oponentní názor vůči zprávě o šetření, nýbrž aby k nim bylo možné přihlídnout při tvorbě závěrečného stanoviska.

V návaznosti na moji zprávu o šetření, kterou ÚMČ bere jako vítaný podnět ke zlepšování činnosti, **pak již přijal řadu opatření k nápravě**, která mi specifikoval (viz níže k jednotlivým bodům).

B.1.3 Závěrečné hodnocení

Na svých závěrech formulovaných ve zprávě o šetření i po seznámení se stanoviskem úřadu (právní posouzení AK D.) setrvávám. **Neztotožňuji se s názorem, že šlo** (ať už v případě „prvního“ oznámení stavebníka o zahájení demolice vily ze dne 26. 3. 2021, resp.

4 Č. j. MCBS/2023/0035650/PLEJ.

5 Č. j. MCBS/2023/0068022/PLEJ.

6 Č. j. MCBS/2023/0070020/PLEJ.

7 Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 3. 2023, č. j. 31 A 103/2022-58, dostupný na www.nssoud.cz.



na „druhý pokus“ cca po roce u oznámení o zahájení demolice vily ze dne 14. 4. 2022) **o mimořádnou situaci, v níž by přicházela v úvahu aplikace § 177 stavebního zákona.**

Ostatně i komentářová literatura ke stavebnímu zákonu (vedle mnou již ve zprávě zmíněné – PRŮCHA, Petr. *Stavební zákon: praktický komentář*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. Komentář. ISBN 978-80-7502-400-8) se na tom shoduje⁸. V případě postupně stavebníkem na vile prováděných stavebních zásahů rovněž **trvám na tom, že se nejednalo o udržovací práce ve smyslu § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona** (stavební činnost v tzv. volném režimu).

Stavební odbor magistrátu se jako nadřízený stavební úřad svým vyjádřením bohužel k problematice § 177 stavebního zákona nevyjádřil. Pokud jde o aplikaci § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, zde vycházím z toho, že protiprávnost závěru, který zastával a zřejmě nadále zastává stavební úřad Brno-střed (zde se nevymezil vůči příslušnému závěru z právního rozboru AK D.), a sice že se nejednalo na vile o práce, které by vyžadovaly jakékoli opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, deklaroval stavební odbor magistrátu již ve svém příkazu k zamezení nečinnosti ze dne 28. 5. 2021. Podle stavebního odboru magistrátu představovaly stavebníkem realizované práce značnou změnu vzhledu stavby a jednalo se o zásah do jejích nosných konstrukcí.

Jako opatření k nápravě přistoupil ÚMČ k tomu, že **všichni pracovníci** stavebního úřadu Brno-střed jsou (první porada všech zaměstnanců za účasti tajemníka k tomuto proběhla již dne 4. 4. 2023) a dále budou **seznámeni** s detaily tohoto případu, zejména s mojí zprávou a závěrečným stanoviskem. Dále byli vyzváni, aby ve své budoucí praxi aplikovali postupy z šetření vzešlé, bohužel bez jednoznačného upřesnění, které jsou tím (i se zřetelem k závěrům AK D.) myšleny. **Uvítal jsem naopak, že v rámci přijatých opatření k nápravě tajemník výslovně na poradě dne 4. 4. 2023 vyzval všechny zaměstnance, a to bez ohledu na rozdílný právní výklad zastávaný AK D., aby se do budoucna zdrželi postupu dle § 177 stavebního zákona.**

8 Viz Vávrová, E. a kol.: *Stavební zákon. Praktický komentář*. [Systém ASPI]: Wolters Kluwer, [cit. 2023-9-12]. ASPI_ID KO183_p12006CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

„I. Mimořádné situace

Stavební zákon umožňuje, aby se stavebníci či vlastníci staveb v mimořádných situacích mohli dočasně a přiměřeně odchýlit od stavebního zákona. Mimořádnými situacemi se rozumí události či stavy definované v jiných právních předpisech, konkrétně pak:

- stav nebezpečí – § 3 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon),
- nouzový stav – čl. 5 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky,
- stav ohrožení státu – čl. 7 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky,
- válečný stav – čl. 43 odst. 1 Ústavy,
- závažná havárie – § 2 písm. g) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), případně § 40 vodního zákona.

Stavební zákon k těmto událostem řadí ještě bezprostředně hrozící živelní pohromu.“

Obdobně viz též MALÝ, Stanislav. *Stavební zákon: Komentář* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-9-12]. ASPI_ID KO183_2006CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.



Jelikož přijatá opatření úřadů ve svém celku **nepovažuji za dostatečná**, přistoupil jsem k vydání závěrečného stanoviska podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv. Součástí stanoviska je návrh **opatření k nápravě stavebnímu úřadu Brno-střed [opatření (A)] a stavebnímu odboru magistrátu [opatření (B) a (C)]**. Správné prvotní posouzení stavebních záměrů (oznamovaných stavebníky) prvostupňovým stavebním úřadem včetně jeho adekvátní reakce jsou dle mého přesvědčení klíčové a odvíjí se od nich i další úspěšnost či neúspěšnost snah o zachování památkově hodnotných staveb.

B.2 Výkon kontroly

B.2.1 Závěr šetření

Stavební úřad Brno-střed pochybil v rámci výkonu kontroly (stavebního dozoru), když **nedospěl po celou dobu k uložení (prosazení) účinných opatření ke zjednání nápravy stavebníkovi** (zastavení činnosti, nařízení údržby, obnovení předcházejícího stavu stavby, zabezpečení stavby proti škodám ze zatékání z odstraněných střech a z přetěžování konstrukcí ukládáním suti).

Skutečnost, že stavební úřad ponechal vilu, u níž měl indicie o záměru stavebníka na její demolici (a výstavbu polyfunkčního domu), **dlouhodobě bez** jakéhokoliv **dozoru**, považuji za klíčové pochybení, které nepochybně přispělo k tomu, že se stav vily v důsledku jejího postupného chátrání a zanedbání její údržby ze strany jejího vlastníka zásadně zhoršil.

B.2.2 Vyjádření stavebního úřadu Brno-střed

V ÚMČ zaslaném právním rozboru AK D. je uvedeno, že na **stavbě sice nebyly po dobu cca 10 měsíců realizovány formalizované kontrolní prohlídky, ale stavební úřad na svoji dozorovou činnost nerezignoval**, když aktivita byla činěna průběžnými kontrolami jednotlivými úředními osobami stavebního úřadu, které vždy v rámci jiné úřední činnosti ověřily, že na stavbě neprobíhá žádná stavební aktivita (stavba byla zajištěna plachtou) a že stavebník neprovádí nedovolené zásahy do stavby. Bylo by **zbytečné svolávat opakované kontrolní prohlídky, na kterých by byla pouze konstatována neměnnost situace**.

Vzhledem k tomu, že podle vyjádření ÚMČ **mělo vážnout informování stavebního úřadu Brno-střed o tom, že je konkrétní stavba v režimu předběžné ochrany památky**, osloví Ministerstvo kultury s žádostí, aby v zájmu dobré správy informovalo i Statutární město Brno vždy současně s vyrozuměním vlastníka o podání návrhu na prohlášení jeho stavby nebo souboru staveb za kulturní památku nebo o tom, že hodlá jeho stavbu nebo soubor staveb prohlásit za kulturní památku z vlastního podnětu.

ÚMČ v této věci **iniciuje zajištění úpravy vnitřních předpisů v městě Brně tak, aby vyrozumění Ministerstva kultury obdržel vždy místně příslušný stavební úřad**. Dále mě ÚMČ vyrozuměl, že na základě opatření obecné povahy č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany **se nyní památková ochrana vztahuje na většinu území městské části**. Tajemník vyzval zaměstnance, **aby tento stav respektovali a důsledně uplatňovali v praxi** s tím, že stavební záměry budou odesílány ke schválení na odbor památkové péče magistrátu.



K uzavření projednávaného případu podá tajemník rovněž **podnět orgánu památkové péče k prověření, zda nemohl být v této věci vlastníkem odstraněné stavby spáchán přestupek.**

B.2.3 Závěrečné hodnocení

Trvám na svých závěrech formulovaných ve zprávě o šetření. K názoru o dostatečnosti prováděného dohledu na stavbě a neměnnosti stavu vily (dlouhodobě skryté z uličního prostoru pod lešením s plachtou) jen dodávám, že situace byla „do té míry neměnná“, že po cca 10 měsících (bez kontrol a přijatých opatření stavebního úřadu) vyústila na Velký pátek 2022 v demolici vily.

Uvítal jsem proto, že jako opatření k nápravě stavební úřad Brno-střed **zavede harmonogram kontrol staveb, aby předcházel přílišnému rozpětí mezi prováděnými kontrolami.** Bylo stanoveno, že maximální interval mezi prohlídkami bude tři měsíce, k jeho naplnění **bude navýšen počet funkčních míst stavebního úřadu** o jednu pracovní pozici (již vypsáno výběrové řízení). Stavební úřad současně s nařízením kontrolní prohlídky vždy v případech, že se bude jednat o stavbu, u níž bylo zahájeno řízení o prohlášení kulturní památkou, **osloví orgán památkové péče s nabídkou participace na této prohlídce** a v zájmu dobré správy mu i v případě nepřítomnosti **postoupí kontrolní zjištění.**

Dále bude dle ÚMČ zajištěno **odborné proškolení**, a to mj. v návaznosti na chystanou úpravu nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (v plném rozsahu nabude účinnosti až k 1. 7. 2024) včetně uzpůsobení plánu školení zaměstnanců.

Tajemník úřadu přislíbil, že **zajistí pro stavební úřad alokaci finančních prostředků z rozpočtu** městské části Brno-střed, nejen na školení, ale také **aby pracovníci stavebního úřadu mohli** v případě objektů hodných zřetele z pohledu památkové péče **své postupy a opatření konzultovat** se specializovaným právníkem na zákon o památkové péči (položka na odborné poradenství a školení). Tím by dle ÚMČ v budoucích postupech stavebního úřadu mělo být dosaženo co největší možné míry uplatnění památkové ochrany. Dle sdělení ÚMČ pak již v tomto směru byla dohodnuta spolupráce s AK D.

Jako ochránce **kvituji ÚMČ přijatá opatření, oceňuji zejména navýšení počtu funkčních míst stavebního úřadu a systémové zabezpečení finančních prostředků** (na školicí aktivity i odborné poradenství), jakož i **příslib důsledné spolupráce s orgánem památkové péče.** Vzhledem k tomu, že orgán památkové péče se k otázkám spolupráce se stavebním úřadem nevyjádřil a nepřijal žádné opatření k nápravě, ze své pozice navrhuji „zrcadlově“ **opatření k nápravě i odboru památkové péče magistrátu [opatření (D)].**

Samotný výběr advokátní kanceláře ke konzultacím pracovníků stavebního úřadu ponechávám již na odpovědnosti ÚMČ.

Podotýkám jen, že zvolené řešení může být problematizováno z hlediska účelnosti vynakládání finančních prostředků z veřejných rozpočtů. Dle mých poznatků z šetření, resp. obecných doporučení z nich vzešlých, je namístě v těchto situacích zajistit právní podporu primárně přímo v rámci úřadu, popř. v rámci metodických a kontrolních mechanismů uplatňovaných ve strukturách státní správy (právník odboru, právní oddělení



úřadu, právní podpora v rámci metodického vedení vyšších instancí a ústředních orgánů). Jak je zřejmé, ÚMČ zvolené řešení se tomu vymyká.

B.3 Hodnocení stavebně-technického stavu a postup při vlastní demolici

B.3.1 Závěr šetření

Stavební úřad Brno-střed pochybil při hodnocení stavebně-technického stavu stavby a v rámci postupu při vlastní demolici vily. Nedostatky se týkaly protokolace stavebního úřadu – **chybějící záznamy z kontrol, velmi kusý popis zjištění na místě a absence hodnocení stavebního úřadu.**

Upozornil jsem, že v situaci, kdy **se zásadně rozcházela hodnocení stavebně-technického stavu stavby investora a úřadů, resp. závěry jimi přizvaných odborníků**, měl stavební úřad Brno-střed k tak zásadnímu kroku, jakým je likvidace objektu vykazujícího dle příslušného úřadu památkové hodnoty, přistupovat s obzvláštní opatrností, a tedy i s **posudkem předkládaným žadatelem o demolici nakládat s potřebnou mírou kritičnosti.**

B.3.2 Vyjádření stavebního úřadu Brno-střed

ÚMČ mimo jiné za účelem vyvrácení pochybností oslovil dalšího statika Ing. B. Ten pak ve své odpovědi ze dne 22. 2. 2023 (k ÚMČ položeným dotazům), zda byla budova Z z hlediska statiky ke **dni 15. 4. 2022** v havarijním technickém stavu a zda v případě zastavení demolice dne 15. 4. 2022 šlo vyloučit riziko zřícení zbylých částí budovy Z, učinil závěr, že posuzovaný objekt byl z hlediska statiky v kritickém stavu a se značnou mírou pravděpodobnosti hrozilo jeho zhroucení. Současně podle vyjádření statika s **ohledem na stupeň demolice provedené dne 15. 4. 2022 v dopoledních hodinách hrozilo** v případě jejího zastavení samovolné neprodlené **zhroucení** stavby a částečně destruované torzo budovy již **nešlo v daném čase jakkoli zajistit**. Statik dle svého sdělení vycházel z ÚMČ předložených dokumentů, popisu tajemníka a zaslaných fotografií. Na vyjádření statika odkázala také AK D.

B.3.3 Závěrečné hodnocení

Trvám na svých závěrech formulovaných ve zprávě o šetření. Akceptuji vysvětlení složitosti situace na místě na Velký pátek 2022 (ostatně již ve své zprávě jsem kvitoval, že se tajemník na místo samé ve státní svátek dostavil a situaci se snažil řešit). Nejednalo se každopádně o stěžejní nedostatek, který bych stavebnímu úřadu Brno-střed (potažmo tajemníkovi úřadu, který byl za stavební úřad na místě) vytýkal.

Tím byla primárně **kritika toho, že úřad nechá stavbu (objekt) do daného stavu svým předchozím ne/konáním dospět**. Nepovažuji tak otázku stavebně-technického stavu vily dne 15. 4. 2022 po příjezdu tajemníka za zcela podstatnou z hlediska zaměření mého šetření, nicméně vzal jsem v potaz vyjádření statika Ing. B., že toho dne, v době přítomnosti tajemníka, byl objekt v kritickém stavu a se značnou mírou pravděpodobnosti hrozilo jeho zhroucení (především patrně v důsledku předchozí, od rána probíhající nepovolené demolice vily).



Jako opatření k nápravě stavební úřad Brno-střed **zajistí trvalou spolupráci s odborně způsobilou osobou – statikem**, která bude schopna a ochotna operativně posoudit třetími osobami předkládaná statická posouzení, **aby se minimalizovala účelovost, tendenčnost či nepravdivost takto předložených listin** stavebnímu úřadu ze strany třetích osob, a tím by se ještě více předešlo pochybením v budoucnu. Dle sdělení ÚMČ již byla dohodnuta spolupráce se statikem Ing. C. **Přijaté opatření k nápravě jsem** jako veřejný ochránce práv **uvítal**.

B.4 Výkon dohledu nad činností podřízeného stavebního úřadu

B.4.1 Závěr šetření

Obdobně jako stavební úřad Brno-střed i nadřízený **stavební odbor magistrátu pochybil**, když v rámci výkonu **dozorové (dohledové) činnosti nepřispěl svojí činností k včasnému uložení (prosazení) opatření ke zjednání nápravy stavebníkovi**. Stavební odbor magistrátu sice nejprve jednoznačně deklaroval svým postupem nečinnost podřízeného stavebního úřadu v rámci svého příkazu ze dne 28. 5. 2021, nicméně bez následného promítnutí do potřebných kroků směřujících k nápravě. Stavební odbor magistrátu je tak **fakticky spoluzodpovědným za výsledek, tj. za postupné zchátrání vily a nakonec i její demolicí**.

B.4.2 Vyjádření stavebního odboru magistrátu

Magistrát města Brna mi přípisem tajemníka ze dne 17. 2. 2023⁹ v reakci na výtky sdělil, že stavební úřad příkaz ze dne 28. 5. 2021 splnil, když kontrolní prohlídku provedl dne 10. 6. 2021 se závěrem, že „na stavbě kromě odstranění krovu nejsou prováděny žádné další stavební práce“. Informace o splnění příkazu mu byla předána dne 15. 6. 2021, a to včetně pořízené fotodokumentace z provedené kontrolní prohlídky.

S mým závěrem, že důsledně nezkontroloval splnění vydaného příkazu, se tak neztotožňuje. Pokud jde o vyslovený názor, že měl přistoupit k dalšímu „praktickému kroku“, podotýká, že nebyl kompetentní, neboť to přísluší stavebnímu úřadu.

Dodává, že usnesení o zrušení sdělení lze vydat po dobu, po kterou trvají účinky sdělení. Vzhledem k tomu, že sdělení stavebního úřadu (např. k odstranění krovu vydané podle § 177 stavebního zákona) účinků již pozbyla (byla vykonána), aplikace ustanovení § 156 správního řádu¹⁰ nebyla podle něj možná ani ze strany stavebního úřadu.

Nebylo tedy podle něj nutné přijímat ani žádná opatření, neboť stavební úřad nebyl nečinný, v nečinnosti bylo pouze Ministerstvo kultury, a to až do doby vydání rozhodnutí o prohlášení stavby za kulturní památku ze dne 11. 4. 2022.

B.4.3 Závěrečné hodnocení

Trvám na svém závěru formulovaném ve zprávě o šetření o nečinnosti také ze strany stavebního odboru magistrátu. Na rozdíl od ÚMČ, který do svého vyjádření pro účely mého šetření promítl určitou míru sebereflexe a přijal v návaznosti na to rovněž opatření

9 Č. j. MMB/0042142/2023.

10 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.



k nápravě, **stavební odbor magistrátu pochybení nepřipustil a na formulování opatření k nápravě rezignoval.**

Jeho postoj je tak pro mě zklamáním. Protiprávnost závěru stavebního úřadu, že práce na vile nevyžadovaly opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, jakož i potřebu na situaci reagovat, přitom konstatoval již ve svém příkazu ze dne 28. 5. 2021.

Stavební odbor magistrátu konkrétně uvedl: „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“, dále „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“, a konečně „**záměr bude podléhat nejméně ohlášení nebo bude muset být posouzen ve stavebním řízení**“.

Setrvávám na tom, že v návaznosti na skutečnost, že záměr měl podléhat odsouhlasení dle stavebního zákona, nespadal do „volného režimu“ dle § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a v úvahu nepřicházela ani aplikace § 177 téhož zákona (nejednalo se o „mimořádnou událost“), je **faktická absence jakéhokoli dalšího relevantního výstupu stavebních úřadů** (ať už v podobě výzev ukládaných v rámci kontrolních prohlídek, rozhodnutí, opatření či sankcí) **dokladem o jejich závažné nečinnosti** ve věci (absence nařízení údržby, obnovení předcházejícího stavu stavby, zabezpečení stavby proti škodám ze zatékání z odstraněných střech, z přetěžování konstrukcí ukládaním suti apod.).

K otázkám metodického vedení a možnostem konkrétních pokynů správním úřadům nižších stupňů k vedení řízení jsem se dostatečně vyslovil ve své zprávě. Vzhledem k již provedené kompletní demolicí vily vlastníkem jsem **prostor pro formulování vhodných opatření k nápravě v současnosti nenalezl.**

B.5 Nevydání závazných podkladových stanovisek orgánem památkové péče

B.5.1 Závěr šetření

Včasným nevydáním závazných podkladových stanovisek dle zákona o státní památkové péči **odbor památkové péče magistrátu pochybil.**

B.5.2 Vyjádření odboru památkové péče magistrátu

Magistrát města Brna mi v přípisu tajemníka ze dne 17. 2. 2023 sdělil, že se s výtkou neztotožňuje. K tomu uvedl, že **pokud by odbor památkové péče magistrátu vydával dne 8. 1. 2021 závazné stanovisko k odstranění stavby, muselo by být souhlasné.** Smyslem postupu při vydávání závazného stanoviska je totiž podle něj **posoudit, „zda předložený stavební záměr je či není v souladu s existujícím veřejným zájmem na úseku státní památkové péče (de lege lata)“.**

V lednu 2021 byla předmětná nemovitost se stavbou pouze nemovitostí, která se nacházela v ochranném pásmu městské památkové rezervace Brno a ochranné pásmo bylo zřízeno za účelem její ochrany, nikoli ochrany konkrétních nemovitostí na území ochranného pásma. Odbor památkové péče magistrátu by tak musel odstranění stavby



připustit, když **stavba nebyla nijak památkově chráněná** a její demolice by neměla žádný vliv na pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci.

Dále magistrát uvedl, že písemné odborné vyjádření NPÚ bylo vydáno dne 8. 12. 2020, tedy v době, kdy ještě ani nebylo zahájeno správní řízení ve věci prohlášení nemovitosti za kulturní památku. **Pokud NPÚ ve svém písemném vyjádření při vyhodnocení žádosti uvedl, že 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 podstatě se dle magistrátu „jedná o úvahu de lege ferenda“,** tedy že nemovitosti mají hodnoty, pro které by mohly být prohlášeny za kulturní památku.

Dle magistrátu úkolem orgánu státní památkové péče není opisovat text písemného vyjádření odborné organizace státní památkové péče, jeho úkolem je zejména zajistit zákonnost celého procesu posouzení konkrétního stavebního záměru a vydat závazné stanovisko, které je v souladu s právem.

V tomto konkrétním případě by odbor památkové péče magistrátu, pokud by dne 8. 1. 2021 vydával závazné stanovisko, musel vyhodnotit, že **NPÚ žádost nesprávně posoudil, neboť v jeho písemném vyjádření správně mělo být uvedeno, že „záměr neporušuje žádné kulturně historické hodnoty, pro které bylo zřízeno ochranné pásmo městské památkové rezervace“.** NPÚ nicméně může v textu vhodnou formou upozornit, že dle jeho názoru má stavba takové hodnoty, pro které by mohla být kulturní památkou, proto podá podnět na prohlášení za kulturní památku. Ostatně to dle magistrátu učinil.

B.5.3 Závěrečné hodnocení

Na závěru formulovaném ve zprávě o šetření ve vztahu k odboru památkové péče magistrátu i po seznámení se stanoviskem úřadu **setrvávám**. Odbor památkové péče magistrátu „přerušением řízení“ o vydání závazného stanoviska k „demolici vily“ usnesením ze dne 8. 1. 2021 pochybil. Potvrzením je ostatně již shora zmiňovaný rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 3. 2023, v němž **soud deklaroval jako nezákonný zásah** obdobné „přerušением řízení“ o vydání závazného stanoviska orgánem státní památkové péče pro účely řízení o odstranění staveb.

Co se tvzení odboru památkové péče magistrátu týká, že pokud by proces vydání závazného stanoviska nepřerušil, jeho výstupem by muselo být souhlasné závazné stanovisko k záměru odstranění vily, **jako veřejný ochránce práv se s ním neztotožňuji**.

I při vědomí určité „omezené role“ ochranného pásma památkové rezervace v památkové ochraně (kdy jsou obecně vnímány jako nepodstatné vlastní hodnoty stavby nemající vztah k předmětu, k jehož ochraně bylo ochranné pásmo vymezeno), přístup odboru památkové péče magistrátu dle mého přesvědčení musí **vždy zohlednit nejaktuálnější stav poznání kulturně historických hodnot**.

Pokud tedy odborná složka památkové péče deklarovala existenci takových hodnot v podobě odborného vyjádření NPÚ ze dne 8. 12. 2020 (a tím spíše, že již dne 15. 12. 2020 NPÚ podal návrh na prohlášení souboru „neorenesančního domu Z s přílehlou parkovou zahradou“ kulturní památkou a dne 17. 12. 2020 zahájilo ministerstvo řízení o prohlášení), je to dle mého soudu dostatečný signál i pro výkonnou složku památkové péče, jak



ke stavbě dále přistupovat (tj. jde o svého druhu „mandát“ chránit byť prozatím jen „předběžně“ deklarovaný veřejný zájem na ochraně kulturně historických hodnot). Mám za to, že **opačný přístup by popíral smysl režimu předběžné (dočasné) ochrany dle § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči**. K tomu viz též další bod.

B.6 Délka procesu prohlášení za kulturní památku

B.6.1 Závěr šetření

Ministerstvo kultury pochybilo celkově **nepřiměřenou délkou procesu prohlášení** souboru vily a přilehlých zahrad za **kulturní památku**.

B.6.2 Vyjádření ministerstva

Ministerstvo dopisem ministra kultury ze dne 23. 2. 2023¹¹ k výtce týkající se celkové délky procesu u ministerstva sdělilo, že **jakkoli ji nechce bagatelizovat, musí upozornit na mimořádnost celého řízení** zapříčiněnou „**obstrukčními aktivitami**“ ze strany účastníků řízení (podrobně popisovanými v prvoinstančním rozhodnutí ministerstva ze dne 11. 4. 2022¹²).

Ministerstvo v citovaném rozhodnutí kupříkladu zmiňuje oddalování termínů ohledání až do doby, kdy došlo k prvním rozsáhlým stavebním zásahům a devastacím hodnotné uměleckořemeslné výzdoby na do té doby zcela intaktní stavbě, jednak zcela „**nestandardní kooperací**“ stavebního úřadu Brno-střed s **developerem** a s tím souvisejícím opakovaným **odmítáním součinnosti** stavebního úřadu i jeho instančně nadřízeného správního orgánu s **ministerstvem** (které urgovalo právě další kroky magistrátu v návaznosti na jeho příkaz č. j. MMB/0246218/2021 potvrzující dosavadní nezákonnost postupu stavebního úřadu), nicméně se až do demolice vily žádných kroků z jejich strany nedočkal.

Ministerstvo upozornilo na **nutnost zatěžujícího opakovaného přezkoumávání aktuálního stavu nemovitosti vzhledem k nepředvídatelně a hlavně neohlášeně realizovaným stavebním intervencím** a na **bezvýsledné ugování** účastníků řízení, a zejména samotného stavebního úřadu Brno-střed ve směru k **okamžitému zastavení probíhajících nezákonných stavebních prací a zabezpečení stavby před povětrnostními vlivy**.

Pokud jde o nesoučinnost, dle ministerstva je výmluvné, že o veškerých probíhajících stavebních a demoličních aktivitách bylo **vždy informováno až ex post**, a to ze strany občanů žijících v sousedství, místních patriotů nebo kolemjdoucích. Ministerstvo připomnělo obsáhlou připomínku účastníka s nutností jejich podrobného vypořádání, zmínilo, že se do vyřizování negativně promítla také **opatření přijatá v souvislosti s šířením koronavirové infekce covid-19**, jakož i to, že pochopitelně **souběžně vyřizuje desítky dalších** neméně složitých **správních řízení**.

Ministerstvo na závěr upozornilo, že **zaznamenalo v Brně další případ účelového znehodnocení** dekorativního uličního průčelí účastníkem řízení u ministerstvem

11 Č. j. MK 11818/2023 OPP.

12 Č. j. MK 66815/2021 OPP.



nepravomocně prohlášené kulturní památky (v tomto případě se jednalo o opětovné prohlášení tzv. „pozdně zapsané kulturní památky“).

Vlastník se přitom dle ministerstva opakovaně zaštiťuje postupem stavebního úřadu Brno-střed, který měl vzít jeho oznámení o provedených pracích na vědomí; stavební úřad byl přitom ministerstvem řádně a včas písemně informován. Pokud by měl být tento postup stavebním úřadem nadále uplatňován, může dle ministerstva učinit v budoucnu bezpředmětným nejen jakékoliv další prohlašování za kulturní památku, ale také veškerý následný výkon státní památkové péče na území Brna (včetně zmaření účelu vyhlášené plošné památkové ochrany širšího historického centra města).

B.6.3 Závěrečné hodnocení

Na svém hodnocení ve zprávě o šetření **setrvávám**. Ministerstvo si je do značné míry **vědomo mnou vytýkaného pochybení** a poskytlo mi k němu určité vysvětlení, byť je nemohu považovat za ospravedlnění nepřiměřené délky procesu prohlášení.

Zásada rychlosti řízení má nejen zákonný, ale i ústavní rozměr, kdy podle čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod¹³ **má každý právo mj. na to, aby jeho věc byla projednána bez zbytečných průtahů**. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu není pro posuzování nepřiměřené délky řízení rozhodné, zda jsou případné průtahy v řízení způsobovány subjektivním faktorem stojícím na straně orgánu veřejné moci (jednání, resp. opomenutí oprávněných úředních osob) nebo objektivním faktorem spočívajícím v počtu napadlých věcí, v nevyhovující právní úpravě, v nedostatečném administrativním a technickém zázemí apod. Z hlediska postavení jednotlivce není v zásadě významné, jaké příčiny vedly ke stavu, že o jeho věci není rozhodováno v přiměřené době (dostatečně rychle). Ani přetíženost správního orgánu nemůže jít k tíži jednotlivce.

Setkám-li se ze strany ministerstva do budoucna se zjištěním o „systémovějším“ nerespektování lhůt v rámci vedených řízení o prohlášení staveb za kulturní památku, hodlám se na situaci podrobněji zaměřit. Jak již jsem zmínil ve zprávě o šetření, pokud jde o režim předběžné ochrany, beru v potaz, že se zásadní informací o nutnosti zvláštního nakládání se stavbou je subjekt ministerstvem vyrozuměn již na počátku (při zahájení řízení o prohlášení stavby za památku) a je-li následně, ať již v prvním stupni, či nadřízenou instancí, status památkové ochrany potvrzen, nic podstatného si již na „režimu ochrany“ vlastně nemění. Teoreticky by tedy nemělo docházet k problematickým situacím ústícím v ohrožení (likvidaci) památkově hodnotných staveb. V praxi je to však jiné, čemuž napovídají i další obecně dostupné informace¹⁴.

13 Usnesení č. 2/1993 Sb. předsednictva České národní rady, ze dne 16. prosince 1992, o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

14 „Ministerstvo mělo opakovaně vyzývat vlastníka k zastavení nezákonných aktivit a žádat o provizorní zakrytí objektu. Odbor památkové péče magistrátu konstatoval, že dům aktuálně není památkou a nenachází se ani v území s plošnou památkovou ochranou, nemá tak pravomoc zastavit stavební činnost na nemovitosti.“

„Žalostný stav budovy ale způsobil, že o její demolici mohl ve zrychleném řízení rozhodnout příslušný stavební odbor. Poměrně často se ale podle odborníků stává, že toho majitelé zneužívají a své domy úmyslně nechají zchátrat. Z pokut za špatnou péči o památku je obvykle hlava příliš nebolí.“



Vzhledem k tomu, že dle mých zjištění ze šetření tedy právě režim předběžné (dočasné) ochrany dle § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči (režim staveb, u nichž je v běhu proces prohlášení za kulturní památku) vyvolává mezi zainteresovanými institucemi nadále nejasnosti, a se zřetelem k hrozbám, které takový stav představuje pro památkově hodnotné stavby, **navrhuji ministerstvu** v rámci svého závěrečného stanoviska opatření k nápravě **[opatření (E)]**.

Dodávám, že **poté, co ministerstvo svým podáním ze dne 14. 8. 2023 specifikovalo případ** znehodnocení dekorativního uličního průčelí avizovaný v jeho vyjádření ze dne 23. 2. 2023, **rozhodl jsem se jej prověřit** a zahájil jsem ve věci samostatné šetření ve vztahu k postupům stavebního úřadu Brno-střed a Magistrátu města Brna¹⁵.

C. Výzva ke zjednání nápravy

Závěrečné stanovisko zasílám starostovi městské části Brno-střed, primátorce města Brna a ministrovi kultury a žádám, aby mi podle § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv sdělili, zda provedli navržená opatření k nápravě. Odpověď bych rád obdržel v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení stanoviska.

Na vědomí zasílám stanovisko řediteli Národního památkového ústavu Brno. Stanovisko zasílám dále k seznámení E., právnímu zástupci vlastníka, který mě ve věci rovněž oslovil.

Pokud úřad nepřijme navržená opatření k nápravě nebo provedená opatření nebudou považovat za dostatečná, podle § 20 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv vyrozumím o svých zjištěních nadřízený úřad. Také mohu případ zveřejnit (včetně jmen osob oprávněných jednat jménem úřadu).

Brno 10. října 2023

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

„Někdy investor koupí dům kvůli spekulaci, že jej dovede k demolici a na jeho místo postaví objemnější novostavbu.“

„Ke zlepšení současného stavu podle něj není nutné měnit zákony, stačilo by je prý jen respektovat. Také by pomohly studie, které by dopředu řekly: tyto budovy musí zůstat, tyto se můžou transformovat, tyto můžou zmizet. Investor by koupil dům a hned věděl, jestli jej památková péče považuje za cenný nebo ne. Dnes koupí cokoliv a pak se může dít cokoliv, říká Biegel.“

Zdroj: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/k-demolicim-v-pamatkovych-rezervacich-a-zonach-dochazi-i-ze-svevule-pa-matkaru.A110603_181635_domaci_jj.

15 V této věci jsem z vlastní iniciativy zahájil šetření vedené pod sp. zn. 4910/2023/VOP/MH.