

Vaše značka 025576/2022/KUSK
Sp. zn. 135/2021/VOP/SN
Č. j. KVOP-31466/2022
Datum 23. května 2022

Vážený pan
Mgr. Jan Louška
ředitel
Krajský úřad Středočeského kraje
Zborovská 81/11
150 21 Praha 5

Vážený pane řediteli,

navazuji na předchozí korespondenci v záležitosti, kterou jsem se zabýval pod výše uvedenou spisovou značkou na základě podnětu pana A., bytem xxx.

Úvodní rekapitulace

Úvodem bych ve stručnosti shrnul, že jsem na základě uvedeného podnětu vedl šetření postupu Městského úřadu Dobříš (dále také „stavební úřad Dobříš“), Městského úřadu Příbram (dále také „stavební úřad Příbram“) a Krajského úřadu Středočeského kraje (dále také „krajský úřad“) v případě kanalizační a vodovodní přípojky paní B. (dále „stavebnice“) uložených mimo jiné v pozemku stěžovatele, parc. č. Z v k. ú. Y¹. Zčásti se šetření týkalo i stěžovatelovy námitky nepovoleného užívání nepovolené části rodinného domu pana C. na pozemku parc. č. X v k. ú. Y. Své poznatky jsem shrnul ve zprávě o šetření ze dne 12. 10. 2021 výše uvedené spisové značky. Závěrečné stanovisko téže spisové značky jsem vydal dne 21. 2. 2022. Součástí stanoviska byly následující opatření k nápravě, které jsem předložil všem uvedeným úřadům:

- od stavebního úřadu Dobříš jsem očekával, že posoudí aktuální stavební stav přípojek², zajistí, aby nedokončené a nezkolaudované stavby nebyly užívány, a posoudí důvody pro aplikaci dalších institutů stavebního dozoru a zvláštních pravomocí k ochraně veřejného zájmu dle stavebního zákona³;
- od stavebního úřadu Příbram jsem požadoval, aby vyhodnotil aktuální stav užívání dosud nezkolaudované stavby pana C. na pozemku parc. č. X, a tím i důvod k zákazu užívání stavby⁴;
- krajskému úřadu jsem navrhl, aby uvedeným úřadům poskytl podle okolností metodickou pomoc.

1 V dalším textu již název tohoto k. ú. neuvádím, protože všechny pozemky i stavby se nacházejí pouze v něm.

2 Ustanovení § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „správní řád“).

3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), k úvaze bylo uplatnění postupu dle § 137 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, případně § 137 odst. 1 písm. f) téhož zákona.

4 Ustanovení § 134 odst. 5 stavebního zákona.

Vyjádření úřadů k závěrečnému stanovisku – návrhům opatření k nápravě

Úřady na moje návrhy opatření reagovaly, z toho:

- stavební úřad Dobříš posoudil stav staveb přípojek s využitím znaleckého posudku č. 83/5/2021, ze dne 27. 11. 2021, zpracovaného panem D., dále podle projektové dokumentace, kterou předložila stavebnice k nově navržené úpravě kanalizační přípojky⁵, s kladným vyjádřením společnosti E., a. s., ze dne 14. 3. 2022⁶; stavební úřad Dobříš neshledává důvod k nařízení nezbytných úprav, ale ani k zákazu užívání starých, dlouhou dobu užívaných přípojek;
- stavební úřad Příbram provedl dne 22. 3. 2022 kontrolní prohlídku předmětné stavby rodinného domu pana C. a vyhodnotil otázku nepovoleného užívání stavby se závěrem, že takový stav věci nezjistil;
- krajský úřad se bude informovat u obou stavebních úřadů o plnění mnou navrhovaných opatření a je zároveň oběma úřadům k dispozici ve věci metodické pomoci, bude-li o ni požádán.

Hodnocení postupu úřadů na základě jejich vyjádření

Stavební úřad Dobříš

Podle mého názoru je správné, že stavební úřad Dobříš vycházel z výše uvedeného znaleckého posudku, o kterém je mi z dřívějšího šetření známo, že jej znalec zpracoval na základě zadání Okresního soudu Příbram (dále „soud“) v rámci řízení o žalobě vedeného na základě žaloby stavebnice pod sp. zn. 15 C 133/2020, o uložení povinnosti vlastníkům pozemku parc. č. Z za účelem realizace dodatečně povolených staveb přípojek. Znalecký posudek stavebnímu úřadu dle jeho vyjádření dodala stavebnice. Jestliže navíc stavebnímu úřadu Dobříš předložila nový návrh na úpravy kanalizační přípojky v místě pozemku parc. č. Z, je také povinností tohoto úřadu zabývat se – kromě dalšího – předmětným návrhem. Z vyjádření stavebního úřadu Dobříš k tomu podrobněji vyplývá, že si je vědom

5 Podle vyjádření stavebního úřadu Dobříš nově předložená projektová dokumentace řeší umístění typové čerpací šachty DN 1000 mm s kalovým čerpadlem a automatickým provozem, umístěné u rodinného domu č. p. T ve vzdálenosti větší než 2 m od pozemku p. č. Z. Čerpací šachta bude napojena na ležatou kanalizaci z rodinného domu. Stávající kanalizační přípojkou DN 150 pak bude přes šachtu na pozemku p. č. Z protaženo výtlačné potrubí PE 40/3,7 do nové revizní šachty RŠ 1 DN 400, která bude zřízena ve vozovce ul. U Václava na pozemku p. č. S. Z té pak bude vedena gravitační část kanalizační přípojky potrubím PVC KG, SN 12 DN 150 v délce 2 m do stávajícího kanalizačního sběrače v ulici. Navržené řešení zkrátí čas, který bude nutný k umožnění vstupu na pozemek p. č. Z, na minimum. Totéž platí i pro velikost pozemku nutného k užívání, protože umožnění vstupu na pozemek p. č. Z se bude prakticky týkat pouze úseku od pozemku p. č. st. U k revizní šachtě u hranice s pozemky p. č. st. X a p. č. W a v bezprostředním okolí revizní šachty na tomto pozemku. Po protažení výtlačného potrubí stávající kameninovou přípojkou bude bez jakýchkoliv pochyb zajištěna těsnost nového potrubí. Dle znaleckého posudku by uvedení původní kanalizační přípojky do bezvadného stavu vyžadovalo její kompletní výměnu včetně revizní šachty. To by nevyhnutelně vyžadovalo zemní práce v celé trase přípojky na pozemku manželů A., v případě tlakové kanalizace by žádné zemní práce nebyly nutné a revizní šachta by mohla být z vrchu zaklopena a zasypána zeminou. Stavební úřad ve vyjádření též dodal, že nově navrhovanou úpravou nedojde k zásahu do práv ostatních vlastníků sousedních pozemků. Nová přečerpávací jímka i zklidňovací šachta budou umístěny ve vzdálenosti větší než 2 m od sousedního pozemku p. č. Z, proto nedojde k zásahu do práv jejich vlastníků, jak vyplývá z § 79 odst. 2 stavebního zákona, a navržená úprava gravitační kanalizační přípojky na tlakovou nevyžaduje žádné další povolení či jiné opatření stavebního úřadu a je ji možno provést v rámci stávajícího povolení.

6 Zn. TÚP/057/22/PB.

obsahu znaleckého posudku včetně konstatování nutnosti výměny celé přípojky. Na druhé straně jsem vzal v potaz i názor stavebního úřadu Dobříš, že aktuálně navrženou úpravou by se minimalizovalo omezení vlastnického práva vlastníků předmětného pozemku a nedošlo by k zásahu do práv ostatních vlastníků sousedních pozemků, resp. že by odpadla nutnost provádět jakékoliv zemní práce v trase kanalizační přípojky.

Potud postup stavebního úřadu Dobříš v zásadě akceptuji. V této souvislosti apeluji i na stěžovatele, aby umožnil stavebnici vstup na svůj pozemek, tak aby bylo možné realizovat odstranění závadného stavu kanalizační přípojky.

Oceňuji úsilí stavebního úřadu Dobříš, které vynaložil k posouzení aktuálního stavu věci a s nímž se zabýval možností jejího řešení na základě výše uvedených podkladů. Avšak nemohu zcela přijmout fakt, že stavební úřad Dobříš odmítl zajistit kroky k zákazu nepovoleného užívání staveb přípojek. Důvody, proč jsem k návrhu takového opatření přistoupil, jsem již dostatečně uvedl ve svém závěrečném stanovisku ze dne 21. 2. 2022. Kromě toho jsem se seznámil s odůvodněním usnesení soudu ze dne 2. 3. 2022⁷ ve výše zmíněné občanskoprávní věci, které mi doložil stěžovatel. Citovaným usnesením soud zamítl návrh manželů A. (v postavení žalovaných) na vydání předběžného opatření, kterým by se nařídilo žalobkyni (stavebnici) a panu C. zdržet se užívání kanalizační přípojky do doby pravomocného skončení soudního řízení. Soud mimo jiné konstatoval, že v daném případě nebyla prokázána naléhavá potřeba (jako předpoklad nařízení předběžného opatření), resp. že namítaný stav (emise zápachu, nezkolaudovaná přípojka) trvá přinejmenším posledních 15 let. Soud se také zjevně seznámil s obsahem mého závěrečného stanoviska ze dne 21. 2. 2022, které mu předložil stěžovatel. K tomu soud kromě jiného konstatoval, že skutečnost, že se jedná o nezkolaudovanou kanalizační přípojku, má dopad především do roviny veřejného práva a v této rovině je také možno očekávat nápravu nežádoucího stavu věcí s odkazem na moje citované stanovisko.

Za popsanych okolností se nemohu bez výhrad ztotožnit s názorem stavebního úřadu Dobříš, rovněž obsaženým v jeho vyjádření, dle něhož předmětná kanalizační přípojka dle doložené kamerové zkoušky⁸ není v havarijním stavu a i při její případné netěsnosti nemůže docházet k takovému znečišťování životního prostředí, které by vyžadovalo bezprostřední nařízení zákazu jejího užívání. I za předpokladu, že bych přijal danou argumentaci stavebního úřadu ve vztahu ke stavebně-technickému stavu přípojky, to nic nemění na skutečnosti, že předmětná kanalizační přípojka je stále stavbou nezkolaudovanou. Musím tedy konstatovat, že jeden z mých návrhů opatření k nápravě, a to zákaz užívání – zejména kanalizační přípojky, která především vyvolává závadný stav –, zůstal nesplněn.

Stavební úřad Příbram

Stavební úřad Příbram ke svému vyjádření a v něm uvedenému závěru, že stavba pana C. není nepovoleně užívána, připojil upřesnění, ve kterém stávající stavbu rodinného domu rozčlenil na 3 části s označením A, B a C; z toho do povolené a zkolaudované části A je

7 Č. j. 15 C 133/2020-204

8 Stavební úřad neupřesňuje, kterou kamerovou zkoušku má na mysli, resp. zda jde o podklad z dřívějších let, který jsem zmínil už ve zprávě o šetření ze dne 12. 10. 2021.

vstup pouze přes povolenou, ale nezkolaudovanou část B v 1. NP, zatímco část C (nepovolená a nezkolaudovaná, 2. NP) představuje přístup na půdu a střechu domu, její stav ale neumožňuje užívání. Z toho jsem vyrozuměl, že části stavby rodinného domu pana C., které nejsou zkolaudované, nejsou užívané k účelu, k němuž jsou svým technickým uspořádáním určeny.

Přijímám informace stavebního úřadu Příbram ve věci stavby rodinného domu pana C., které vycházejí z jeho zjištění na místě samém. Nad rámec námitek stěžovatele stavební úřad Příbram upozorňuji na následující právní aspekty. Pokud by vlastník rodinného domu či jiné osoby užívaly část B v 1. NP rodinného domu nad rámec pouhého průchodu do části A (povolená a zkolaudovaná část) rodinného domu, jednalo by se, dle mého názoru, o nepovolené užívání části B rodinného domu.

Stavební úřad Příbram podle mého názoru prověřil stav věcí v souladu s mým návrhem opatření k nápravě a jeho závěr nerozporuji.

Pro úplnost ale upozorňuji, že to celé nic nemění na skutečnosti, že pokud by stavební úřad Dobříš zakázal užívání výše uvedených přípojek, jejichž prostřednictvím je i tento dům připojen na kanalizaci a vodovod, nastala by situace, kdy by i stavební úřad Příbram musel stav věcí řešit, protože pak by s největší pravděpodobností nebylo možné ani užívání již povolené a zkolaudované části rodinného domu.

Krajský úřad

Vyjádření krajského úřadu, které jste mi tlumočil, akceptuji bez dalších výhrad.

Závěr s uplatněním postupu dle ustanovení § 20 odst. 2 písm. a) zákona o veřejném ochránci práv

Vzhledem k tomu, že stavební úřad Dobříš nevyhověl jednomu z návrhů mých opatření k nápravě, tj. neuplatnil svoji působnost k zákazu užívání staveb přípojek, považuji za svoji povinnost postupovat v tomto případě podle ustanovení § 20 odst. 2 písm. a) zákona o veřejném ochránci práv, tj. vyrozumět Vámi vedený Krajský úřad Středočeského kraje o této situaci. Krajskému úřadu Středočeského kraje zároveň ponechávám na uvážení, jaká případná opatření se z titulu nadřízeného správního úřadu rozhodne přijmout; rovněž uvítám, pokud mě ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto dopisu s těmito opatřeními seznámí. Věc tak zároveň podle citovaného zákonného ustanovení formálně uzavírám. O důvodech ukončení věci vyrozumím také stěžovatele a oba příslušné stavební úřady.

Děkuji Vám za poskytnutou spolupráci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)