



Zpráva o šetření ve věci užívání nemovitosti Z v Brně-Husovicích

Obdržel jsem podnět pana A., bytem xxx(dále také „stěžovatel“), s požadavkem na prošetření postupu úřadů, zejména pak stavebního úřadu Úřadu městské části Brno-sever (dále také „stavební úřad Brno-sever“ či „stavební úřad“) při řešení situace v jeho sousedství, kde je rodinný dům Z v Brně-Husovicích využíván jako ubytovna se všemi doprovodnými negativními jevy. Dle stěžovatele „majitel nemovitost krátkodobě či dlouhodobě pronajímá 20–30 lidem v jeden okamžik“, „v objektu neteče voda a nemá funkční kanalizaci“, „majitel provozuje ubytovací činnost, aniž by na to měl oprávnění, aniž by platil daně a aniž by byla nemovitost zkolaudována pro tento účel“. Stěžovatel namítá nečinnost úřadů.

Na základě podání stěžovatele jsem se rozhodl záležitost prošetřit se zaměřením na to, zda stavební úřady a živnostenské konají a s jakými výsledky.

A. Shrnutí závěrů

Svým prošetřením jsem především shledal, že stavební úřady stěžovatelem napadané ve věci zcela nečinné nebyly. **Pochybení nicméně spatřuji v činnosti stavebního úřadu Brno-sever, který i přes to, že je se situací v místě prokazatelně obeznámen nejméně od roku 2018, nevyužíval existujících právních nástrojů natolik účinně (soustavně), aby dosáhl změny a zamezil přetrvávajícím deficitům spojeným se stavbou. Nedostatek vnímám také v posouzení postupů stavebního úřadu ze strany instančně nadřízeného odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna, který v konání prvostupňového stavebního úřadu po svém přezkoumání neshledal jakýchkoli závad.**

V dosavadním postupu živnostenského úřadu magistrátu, tak jak mi byl doložen, jsem pochybení neshledal.

B. Skutková zjištění

V rámci prošetření kauzy jsem se obrátil na tajemníka Magistrátu města Brna (dále také „magistrát“) a starostu městské části Brno-sever s žádostí o stanovisko k postupům úřadů a s výzvou k **poskytnutí všech podkladů, které jsou nezbytné k objektivnímu posouzení věci.**

Dopisem tajemníka magistrátu Ing. Olivera Pospíšila ze dne 13. 9. 2021¹ jsem byl vyrozuměn, že odbor územního a stavebního řízení magistrátu **prošetřoval podání stěžovatele ze dne 23. 7. 2021**, kterým žádal o prověření nečinnosti stavebního úřadu, a dále se na něj obrátil dne 29. 7. 2021 starosta městské části Brno-sever s žádostí o prověření postupu stavebního úřadu při řešení záležitosti vztahující se k objektu Z v Brně na pozemku parc.č. Y v k.ú. X. Odbor územního a stavebního řízení magistrátu si vyžádal od stavebního úřadu předložení relevantního spisového materiálu a dospěl po prošetření k závěru, že v dané věci **prvostupňový stavební úřad koná, neboť na místě samém provádí opakované kontrolní prohlídky, dále vlastníku stavby nařídil provést nutné zabezpečovací práce a vyklizení objektu – přístavby rodinného domu Z** a přistoupil také

1 Č. j. MMB/0448505/2021.



k uložení pokuty. K tomu sdělil, že bližší informaci mi podá stavební úřad, na který jsem se obracel.

Dle magistrátem doložených písemností tedy stěžovatele (sdělení ze dne 12. 8. 2021²) i starostu městské části Brno-sever (sdělení ze dne 11. 8. 2021³) jeho odbor územního a stavebního řízení vyrozuměl, že postup stavebního úřadu jím byl shledán v souladu s právními předpisy, **stavební úřad se problematikou stavby rodinného domu Z kontinuálně zabývá již od roku 2018**, a nebyly shledány důvody pro přijetí opatření proti nečinnosti. Konkrétně **poslední prohlídka byla na místě samém** dle zjištění magistrátu **provedena stavebním úřadem dne 8. 6. 2021**. V rámci ní bylo zjištěno, že ve smyslu rozhodnutí ze dne 15. 8. 2019,⁴ kterým byly nařízeny nutné zabezpečovací práce a vyklizení objektu – přístavby rodinného domu Z (dodatečně povolena rozhodnutím ze dne 1. 4. 2019), „nebyla provedena oprava střešní konstrukce, nebylo provedeno zajištění všech obnažených stropních trámů, nedošlo k odpojení od el. rozvodu“. Podle magistrátu za **porušení rozhodnutí ze dne 15. 8. 2019 uložil stavební úřad vlastníkovu stavby pokutu** dle § 179 odst. 5 písm. a) stavebního zákona.⁵

Jak dále magistrát sdělil, bylo při **kontrolní prohlídce zjištěno, že „objekt je stále bez vody a kanalizační přípojka je neprůchodná – ucpaná“**, stavební úřad proto vydal **výzvu ke zjednáání nápravy** ze dne 23. 7. 2021, spočívající ve zprovoznění (zprůchodnění) vnitřní kanalizace domu Z tak, aby splaškové vody produkované v objektu byly řádně odváděny do veřejné kanalizace. K tomu stanovil vlastníkovu **lhůtu do 31. 8. 2021**. V obecné rovině pak k nastolené otázce možného vyklizení objektu Z magistrát uvedl, že dle § 140 stavebního zákona sice může stavební úřad nařídit **vyklizení stavby** (celé stavby), ale jde o **krajní nástroj**, který je možné aplikovat **pouze za předpokladu, že stavební stav stavby bezprostředně ohrožuje životy nebo zdraví osob či zvířat**. Nařízení **vyklizení objektu** nicméně dle magistrátu **není možné vnímat jako postih vůči osobám, které se v závadné stavbě zdržují**, a rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby musí předcházet pečlivá úvaha. Podle přesvědčení magistrátu stavební úřad Brno-sever v případě nařízení vyklizení pouze části stavby – „přístavby domu Z“ rozhodnutím ze dne 15. 8. 2019 postupoval v souladu se zákonem.

Pokud jde o postupy živnostenského úřadu magistrátu, ten byl dle sdělení v dopisu tajemníka magistrátu vůbec **poprvé informován o situaci na adrese Z dne 20. 7. 2021**, kdy byl stěžovatelem zahrnut do „e-mailové komunikace“. V tomto ohledu pak ani nemůže být ve věci nečinný. Ačkoli živnostenský úřad připouští, že není ve své činnosti odkázán pouze na vnější podněty a sám také aktivně vyhledává možná porušení na úseku živnostenského podnikání ve svém správním obvodu, v předmětné záležitosti neměl do shora uvedeného data žádné indicie o tom, že by zde mohlo docházet k porušování živnostenského zákona⁶ nebo jiných povinností v jeho svěřené zákonné působnosti. **Dům je umístěn v zásadě v obytné oblasti, bez vyššího výskytu provozoven**, živnostenský úřad tak nezvažoval ani

2 Č. j. MMB/0421587/2021.

3 Č. j. MMB/0148810/2021.

4 Č. j. MCBSev/034640/19.

5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

6 Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále také „živnostenský zákon“).



místně zaměřenou plošnou kontrolu. Do 20. 7. 2021 pak **nebyl** o možné souvislosti popsané situace v místě s podnikatelskou činností **informován ani ze strany jiných správních orgánů, Městské policie Brno nebo Policie České republiky.**

Situací se nicméně živnostenský úřad začal zabývat bezprostředně poté, kdy byly z jeho strany prověřovány spisové materiály podnikatelských subjektů, jakkoliv spojených s předmětnou adresou, a také byla domluvena informativní schůzka se zástupci městské části Brno-sever. Ta proběhla dne 26. 7. 2021 za účasti tajemníka úřadu městské části. Ze schůzky vyplynulo, že **pokud dochází v místě k podnikatelské činnosti, je patrně spojena s majitelem nemovitosti panem B. B., který, ač má trvalé bydliště na jiné adrese, se zdržuje v předmětné nemovitosti.** Tajemník magistrátu sdělil, že **záležitost se řeší již od roku 2019, samotný objekt je v dědickém řízení,** přičemž dle údajů katastru nemovitostí je ve vlastnictví SJM pana B. B. a paní C. B., která zemřela v roce 2016. **Nemovitost je zatížena desítkami exekucí přesahujících více jak milion Kč.** Tajemník magistrátu dále na jednání konstatoval, že **dle zjištění stavebního úřadu objekt je po stránce stavebně-technické v pořádku, avšak z důvodu platební nekázně k poskytovatelům energií je dočasně odpojen od dodávky energií, vody a je zapchaná kanalizace.** Dle sdělení tajemníka magistrátu **objekt střídavě užívá 20–30 osob včetně dětí (dochází zde k průběžným kontrolám OSPOD) bez právního důvodu k užívání s tím, že vlastník domu „údajně ztrácí přehled o tom, kdo dům užívá“.**

Dne 28. 7. 2021 se pracovníci živnostenského úřadu dostavili na adresu Z, kde se jim však „nepodařilo získat vyjádření žádného z obyvatel dotčené nemovitosti a v místě ani nebylo zjištěno nic, co by svědčilo o provozování podnikatelské činnosti“. Pan B. B. **má platné živnostenské oprávnění k provozování živnosti volné, a je tedy oprávněn i k poskytování ubytovacích služeb v režimu živnostenského zákona** (byly také opakovaně prověřovány internetové inzerce nabízející ubytování včetně neformálních skupin na sociálních sítích, nepodařilo se přitom zjistit, že by existovala jakákoliv nabídka na předmětné adrese). Dne 30. 7. 2021 bylo živnostenským úřadem **vlastníkovi nemovitosti odesláno předvolání k podání vysvětlení, které mu bylo úspěšně doručeno prostřednictvím Městské policie Brno dne 10. 8. 2021, ve stanovený termín dne 31. 8. 2021 se však pan B. B. nedostavil.**

Dále byla živnostenským úřadem nastíněna problematika poskytování ubytovacích služeb v režimu živnostenského zákona a **poskytování „prostého“ pronájmu jako činnosti, která není živností, a je tedy mimo dosah působnosti živnostenských úřadů.** Za jedno z hlavních rozlišujících kritérií bývá považováno poskytování doplňkových služeb a v omezené míře také délka pobytu. Živnostenský úřad zmiňuje, že nemá informace o poskytování jakýchkoli doplňkových služeb obyvatelům domu na adrese Z, naopak je podle něj zřejmé, že jim **nejsou poskytovány ani základní služby, jako je tekoucí voda.** K tomu podotkl, že ani pokud se v rámci dalšího prověřování podaří zjistit, že k poskytování doplňkových služeb zde dochází a jedná se o provozování živnosti v nezpůsobilé provozovně, výsledkem (kromě sankčních důsledků) může být pouze to, že vlastník nebo případně jiná osoba tyto doplňkové služby poskytovat přestane a **nadále se bude jednat o prostý pronájem vyloučený z dosahu živnostenských úřadů,** což by paradoxně mohlo vést ke zhoršení popsané situace. Panu A. v tomto duchu živnostenský úřad odpověděl přípisem ze dne 28. 7. 2021⁷ (mj. sdělil, že sice „**nerozporuje informace o větším počtu zde se vyskytujících**

7 Č. j. MMB/0392035/2021.



s osob ani jejich relativně častém stěhování, což v zásadě potvrzují i další dotčené orgány“, nicméně nedospěl k závěru, že činnost v domě Z lze považovat za „nelegální ubytovnu“).

Živnostenský úřad uzavřel, že mu doposud **nebyla poskytnuta žádná součinnost ze strany vlastníka nemovitosti a nelze podle něj ani vyloučit, že se nebude moci opřít o listinné důkazy, jako jsou doklady o platbách** nebo záznamy z internetových inzerce a podobně. Poznamenal, že je také vázán **vyvarovat se zbytečného zasahování do práva na nedotknutelnost obydlí**. Jak mě živnostenský úřad ujistil, bude se danou situací zabývat z důvodu možného porušení povinností na úseku živnostenského podnikání, nicméně vyslovil přesvědčení, že **řešení popsaného problému patrně neleží v oblasti živnostenského práva**.

Dopisem starosty městské části Brno-sever Mgr. Martina Malečka (dále také „starosta“) ze dne 14. 9. 2021⁸ jsem byl seznámen toliko s vyjádřením z úrovně samosprávy. Uvedl, že není vrcholným představitelem Úřadu městské části (dále také „ÚMČ“) Brno-sever, jak bylo v mojí výzvě k poskytnutí součinnosti uvedeno, ale vrcholným představitelem samosprávy městské části, který ji v intencích zákona o obcích zastupuje navenek. Vrcholným představitelem ÚMČ Brno-sever je tajemník, o poskytnutí podkladů je tak třeba žádat jeho, popř. přímo stavební úřad. **Samospráva městské části se snaží v rámci svých legislativou České republiky a Statutem města Brna daných kompetencí o řešení několik let**. Provádí zde nadstandardní úklid, a jelikož **dům nemá funkční kanalizaci, a ani tekoucí vodu**, iniciovala, aby z úrovně města Brna bylo v místě umístěno mobilní WC. Požádala také sbor dobrovolných hasičů v Husovicích, **aby pravidelně proplachoval kanál před tímto domem, kam jeho obyvatelé vylévají splašky**. Samospráva rovněž **opakovaně posílala podněty na Krajskou hygienickou stanici Jihomoravského kraje, Policii České republiky a Městskou policii Brno a stavební úřad ÚMČ Brno-sever**. Komunikovali dále s příslušným exekutorem i notářskou kanceláří, jež má na starosti likvidaci dědictví, která bohužel stále neproběhla. Konečně starosta jako zástupce samosprávy městské části učinil podnět na nadřízený orgán – magistrát k přezkoumání postupu stavebního úřadu v této věci, přičemž podle vyjádření magistrátu, které obdržel, stavební úřad postupoval a postupuje správně. Jak uzavřel, ze všech stran slýchá, že **nikdo nemůže v rámci platné legislativy proti tomuto soukromému domu a jeho majiteli zakročít**, starosta tak vyjádřil naději, že to třeba bude veřejný ochránce práv, kdo najde způsob, jak situaci, která **dlouhodobě narušuje pohodu bydlení širokému okolí**, vyřešit.

Dne 9. 11. 2021 se uskutečnilo na adrese U jedno ze **setkání** cyklu Hovory s občany na **téma bezpečnostní situace a komplexní problematika Husovic**. Setkání, které pořádá starosta, se uskutečnilo za účasti zástupců Policie České republiky, městské policie, vedení města Brna a Magistrátu města Brna, a projednávána byla rovněž „katastrofální situace okolo domu Z“. Konstatováno, že stav v místě „obtěžuje a ohrožuje také seniory v domě pečovatelské služby v blízkosti nemovitosti, probíhá aktivní spolupráce městské části Brno-sever a Magistrátu města Brna, situace je díky zákonům velmi složitá“. Z pohledu samosprávy má napomoci do konce roku 2021 instalování brány do areálu domu pečovatelské služby a parku V, která se bude v nočních hodinách zavírat.

8 Č. j. MCBSev/033753/21VED/MAL.



C. Právní hodnocení

Podle zákona o veřejném ochránci práv⁹ je mým úkolem poskytovat ochranu osob před jednáním úřadů, které postupují v rozporu s právními předpisy, principy demokratického právního státu nebo principy dobré správy. Zasáhnout mohu i proti nečinnostem úřadů. Veden tímto posláním jsem případ posoudil a dospěl k závěru, že **podnět stěžovatele v jádru důvodný je**. Dosavadní postupy především stavebního úřadu Brno-sever mě o výkonu dobré správy zcela nepřesvědčily. Je na pováženu, pokud správní orgán není v průběhu poměrně dlouhé doby, jíž disponoval, tj. v daném případě od roku 2018, schopen konkrétní záležitost uspokojivě posunout k jejímu řešení. Na druhou stranu v zájmu objektivitě nutno přiznat, že jde právně o komplikovaný případ, kdy je **nemovitost dlouhodobě zatížena po soukromoprávní linii** (likvidace dědictví, množství exekucí) a **situaci ztěžuje i ne zcela spolupracující vlastník. Ani to by ale nemělo bránit úřadům věc po linii veřejnoprávní k řešení dovést, a ochránit tak účinně veřejný zájem.**

Veřejným zájmem se mj. dle § 132 odst. 3 písm. e) stavebního zákona rozumí požadavek, aby byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě. Jestliže ve spojení s existencí konkrétní stavby a jejím užíváním dochází k porušování právních předpisů, stavební úřad je vázán, s využitím ustanovení o stavebním dohledu, situaci řešit. Povinností stavebního úřadu je tak **důsledně využít právních nástrojů, které mu zákon svěřuje k tomu, aby přiměl vlastníka respektovat povinnosti, které mu zákon ukládá**. Institut kontrolní prohlídky stavby (§ 134 stavebního zákona) a jeho právní nástroje v podobě výzvy ke zjednání nápravy a rozhodnutí o povinnosti zjednat nápravu jsou operativními nástroji, které stavební zákon svěřuje stavebnímu úřadu pro nápravu závad na stavbě, jež by měly vést k urychlenému nastolení stavební kázně. Při kontrolní prohlídce stavební úřad ve smyslu § 133 odst. 2 stavebního zákona zjišťuje zejména stavebně-technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob, bezpečnost anebo životní prostředí, zda provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem či zda je řádně prováděna údržba stavby. Dle § 140 odst. 1 stavebního zákona jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, anebo má být nařízeno neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle § 135 odst. 1 a 2 zákona, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Ve smyslu § 140 odst. 4 stavebního zákona má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší s tím, že obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost.

Než přejdu k hodnocení postupu stavebního úřadu, rád bych uvedl, že s případy, kdy sousedé upozorňují na obtěžující užívání stavby v okolí a dovozují, že je stavba využívána k jiným účelům, než k jakým byla povolena (kolaudována), se ve své činnosti setkávám poměrně často (možno odkázat např. na tiskovou zprávu, kterou jsem k tématu vydal v roce 2017).¹⁰ Společným rysem kauz přitom bezpochyby je **složitost dokazování ústící mnohdy až do konstatování důkazní nouze** (kdy ve prospěch osob, které jsou podezřívány z porušování norem, nezbude než uplatnit základní pravidlo trestního

9 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

10 <https://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2017/svoboda-uzivani-stavby-ma-sve-meze/>



procesu: „in dubio pro reo“, tj. že v případě pochybností o zjištěném skutkovém stavu je vždy nutno přiklonit se ke skutkové verzi pro obviněného příznivější). Faktem je také to, že ani odsouhlasením změny v užívání stavby (rekolaudováním) se mnohdy (obtěžující) situace v místě nemusí zásadněji změnit.

Jsem si vědom toho, že na adrese Z je situace ještě specifická, když vlastníkem, popř. uživateli stavby, je opakovaně argumentováno tak, že objekt je nadále využíván jako rodinný dům (a nikoli jako ubytovna, jak tvrdí stěžovatel), pouze se tak děje 20–30 osobami, které jsou v domě „na návštěvě“. Paradoxně, **objekt je již k takovému užívání (jako rodinný dům) nezpůsobilý, neboť má dle zjištění úřadů dlouhodobě nefunkční kanalizaci a je odpojen přívod vody (elektřiny).** Dále lze spekulovat, **zda vůbec vyhovuje z hlediska požární bezpečnosti**, k mým dotazům stran potřebných revizí a kontrol komínů a spalinových cest se mi nedostalo ze strany úřadů jakékoli reakce.

Ve shora nastíněném kontextu **vnímám dosavadní postupy úřadů, zejména stavebních, a faktické výsledky jejich činnosti jako nedostatečné.** Jestliže stěžovatel, který problém řeší již několikátým rokem, tvrdí, že stavební úřad Brno-sever je podle něj ve svých krocích nedůsledný (sice „chodí na kontroly, vše ale ponechává bez přijetí účinných opatření“, pokud pak majiteli něco uloží, není „už žádná důslednost v tom, aby zjednal nápravu, např. ukládáním a vymáháním sankcí po majiteli“), nezbývá mi než mu do jisté míry dát za pravdu. Ve vztahu k obdobným problematickým stavbám je, dle mého mínění, **zapotřebí dohledovou a kontrolní činnost vykonávat intenzivně**, neboť je to jedna z cest, jak změn dosáhnout. Nelze si například nepovšimnout, že **teprve po téměř dvou letech od uložení povinností** vlastníkovu stavby (nařízení nutných zabezpečovacích prací a vyklizení objektu „přístavby rodinného domu Z“) **bylo stavebním úřadem při kontrolní prohlídce shledáno, že příslušné rozhodnutí ze dne 15. 8. 2019 není plněno** („nebyla provedena oprava střešní konstrukce, nebylo provedeno zajištění všech obnažených stropních trámů, nedošlo k odpojení od el. rozvodu“). I tato stavba je přitom, alespoň z vyjádření stěžovatele tak možno usuzovat, setrvale užívána.

Jestliže je pak stavebním úřadem při kontrolní prohlídce dne 8. 6. 2021 zjištěno, že „objekt je **stále** bez vody a kanalizační přípojka je neprůchodná – ucpaná“, a stavební úřad na tomto základě vydá (teprve) dne 23. 7. 2021 výzvu ke zjednání nápravy spočívající ve „zprovoznění – zprůchodnění vnitřní kanalizace domu Z tak, aby splaškové vody produkované v objektu byly řádně odváděny do veřejné kanalizace“ (fakticky dle popisu magistrátu v jeho dopisu starostovi ze dne 1. 8. 2021 k provedení nezbytných úprav na stavbě), jeví se **sporným, proč se tak nestalo mnohem dříve** (na podkladě jednotlivých poznatků, podnětů jiných subjektů a následně realizovaných kontrol na místě), a **nebylo eventuálně pro případ neplnění přistoupeno již i k výkonu příslušného rozhodnutí** (v podobě realizace náhradního výkonu).

Dostanou-li se úřadu informace o ohrožení veřejného zájmu v důsledku závadného stavu stavby, je jeho povinností je prověřit, a ukážou-li se v podnětu obsažená tvrzení důvodnými, **přijmout zákonem předpokládaná nápravná opatření.** V úvahu zde krom základní výzvy k nápravě v rámci dozoru připadá nařízení udržovacích prací, nutných zabezpečovacích prací či nezbytných úprav. Ačkoli nelze vyloučit, že stavební úřad by v takovém případě narazil na problém s nečinným vlastníkem, musí se o nápravu aktivně zasazovat, ať už v rámci výkonu dozoru (kontrolní prohlídka), či již vedením



příslušných správních řízení z úřední moci. Dodávám, že není ani vyloučeno, aby byla nápravná opatření podle předmětných ustanovení stavebního zákona nařízena dokonce neznámému vlastníkovi stavby, neboť obecně přichází v úvahu vést konkrétní řízení s neznámým vlastníkem, jemuž je ustanoven opatrovník [§ 32 odst. 2 písm. e) správního řádu].¹¹ Pokud vlastník stavby zastoupený opatrovníkem ve stanovené lhůtě nesplní povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím, lze dále postupovat dle 103 a násl. správního řádu a nařídit exekuci.

Exekuci provedením náhradního výkonu rozhodnutí lze nařídit i pro splnění povinnosti, která byla uložena vykonatelným rozhodnutím neznámému vlastníkovi, tím spíše tak lze učinit vůči vlastníkovi existujícímu, ale nečinnému. Podle § 110 ve spojení s § 111 správního řádu exekuční správní orgán nařídí exekuci vydáním exekučního příkazu. V daném případě přichází v úvahu exekuce provedením náhradního výkonu podle § 119 správního řádu. Postup exekučního správního orgánu, není-li vlastník stavby znám, je podrobně popsán ve stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj k exekučnímu řízení, zveřejněnému na jeho internetových stránkách.¹²

Je poněkud zarážející, že ačkoli úřady (zejména stavební) dlouhodobě vědí, že objekt povolený (kolaudovaný) jako rodinný dům užívá 20–30 lidí (svědčí o tom např. i produkce odpadů a počet popelnic umístěných v místě), nevyvinou potřebné úsilí a nepodniknou ani základní nezbytné kroky, aby s využitím dostupných právních instrumentů (nástrojů) tuto věc pomáhaly řešit. Je zřejmé, že **nespokojenost v sousedství je do značné míry dána i jednáním majícím přímou souvislost se závadami stavby Z** (obyvatelé mj. vykonávají potřebu po okolí, např. na pozemku protějščího domu pečovatelské služby, v blízkém parku V, využívají kanálů na ulici či lijí fekálie do popelnic), **které jsou řešitelné s využitím institutů stavebního zákona.** Ačkoli pak nezbyvá než ocenit úsilí samosprávy v podobě např. častějšího úklidu, proplachování kanálů, přistavení mobilní toalety či výstavby uzamykatelné brány na pozemek domu pečovatelské služby, nejde již o nic jiného než o „hašení požáru“, k němuž by (ideálně) docházet ani nemělo. Samostatným problémem, o jehož řešení není zmínky v podkladech, které se mi doposud podařilo shromáždit (zde upozorňuji, že žádný z relevantních správních aktů ve věci – rozhodnutí, protokoly z kontrol apod. – mně šetřené úřady prozatím neposkytly), se jeví být i to, zda bude vůbec možné zprovoznit vnitřní kanalizaci, pokud je objekt dlouhodobě odpojen od vody (tj. zda je k dispozici jiný zdroj vody v místě – studna, cisterna).

Nevyřešenou otázkou pak především zůstává to, zda za popisovaného stavu v místě (nefunkční vnitřní kanalizace, odpojená voda a elektřina, možné „požární“ deficiency, dále dlouhodobě nerealizované nařízené nutné zabezpečovací práce na části objektu či existence skládky odpadů na dvoře) nebylo lze minimálně v případě obyvatel domu (tím spíše, že jsou mezi nimi i děti) dovozovat již i bezprostřední ohrožení zdraví jako jedné z podmínek k nařízení vyklizení stavby. Stěží si lze představit, **kdy jindy by už mělo dojít k zásahu stavebního úřadu na stavbě** (spojenému s vyklizením stavby) **než v situaci, kdy je předmětná stavba odpojena od vody, elektřiny a nemá funkční kanalizaci, přesto je užívána jejím vlastníkem** (resp. pronajímána třetím osobám za účelem užívání) a ten

11 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

12 <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Exekucni-rizeni>



nejeví snahu o zjednání nápravy, přičemž stavebnímu úřadu je takový stav dlouhodobě znám (mj. je na něj upozorňován jinými subjekty – obyvateli a úřady). Lze se myslím oprávněně domnívat, že **úřady by měly být na vznik podobných situací připraveny a ve spolupráci se samosprávou řešit tyto případy systémověji, a zejména efektivněji** (včetně poskytování přístřeší osobám dotčeným případným nařízením vyklizením objektu).

Jinými slovy, praxí by se mělo stát i vyklizení takto užívání nezpůsobilých staveb, jež významně zatěžují své okolí (a veřejné rozpočty), přitom profit v podobě příjmů z plateb uživatelů (mnohdy zřejmě i původem z dávek státu vyplácených k zajištění bydlení osobám v nouzi, tj. osobám s nedostatečnými příjmy) generují jen vlastníkům (kteří ještě namnoze s úřady na řešení odmítají jakkoli spolupracovat). Připomínám pro úplnost, že ve smyslu § 2243 občanského zákoníku¹³ byt je způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a **pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním** bytu nebo s ním souvisících. Dle § 2257 občanského zákoníku pronajímatel **udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání**. Ve smyslu § 2273 odst. 3 občanského zákoníku pronajímatel má právo požadovat, **aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách**.

Po přezkoumání celé věci musím tedy konstatovat, že dosavadní postupy úřadů o výkonu dobré správy nesvědčí. Zde nezbyvá než poznamenat, že k **základním zásadám činnosti správních orgánů patří zásada vyřízení věci v přiměřených časových relacích**, bez zbytečných průtahů (viz zejména § 6 správního řádu, dále promítnuto v ustanoveních § 71 a 80 správního řádu). **Stavební úřad Brno-sever takto dle mého soudu, nepostupoval**. Samozřejmě daná pravidla nutno uplatnit i na postupy odboru územního a stavebního řízení magistrátu jako instančně nadřízeného (odvolacího) správního orgánu, ten **se pak navíc ze své pozice musí zvýšenou měrou koncentrovat i na procesní ekonomii** (účelnost, hospodárnost, efektivita) **dosavadních kroků podřízené instance** a účinně ji promítnout do svých postupů. K tomu **druhostupňovému stavebnímu úřadu právní řád dává řadu nástrojů, počínaje aktivním metodickým řízením, přes možnosti delegace či atrahování věci**, až třeba po změny prvostupňových rozhodnutí s meritorním uzavřením věci na úrovni odvolací.

Námítku stěžovatele o nedůslednosti vyřizování věci stavebními úřady proto shledávám jako do značné míry opodstatněnou. Je-li povinností správních orgánů v rozumném a přiměřeném čase vyřídit věc, je tím současně naplňováno legitimní očekávání domoci se řešení v reálném časovém horizontu. Správní orgány, stavební úřady všech stupňů nevyjímaje, jsou povinny počínat si v řízeních bez zbytečných prodlev a průtahů a učinit maximum pro to, aby mohly jimi vedená správní řízení v přiměřené lhůtě uzavřít (a také vykonat, je-li toho zapotřebí). Uvedené teze reflektuje i judikatura Ústavního soudu: „... ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy),¹⁴ jehož nepominutelným komponentem je nejen

13 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

14 Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů.



předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky.“¹⁵

Závěrem konstatuji, že **v postupech živnostenského úřadu magistrátu**, tak jak mi byly prozatím doloženy, **jsem pochybení neshledal**. Zde jsem vzal především v potaz sdělení, že živnostenský úřad nebyl až do 20. 7. 2021 o možné souvislosti popsané situace v místě s podnikatelskou činností ze strany jiných správních orgánů, Městské policie Brno nebo Policie České republiky informován, poté začal ve věci konat.

D. Informace o dalším postupu

Na základě svého prošetření jsem se rozhodl vydat zprávu o šetření koncipovanou podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv s tím závěrem, že jsem v postupu úřadů shledal pochybení, jež jsou v podrobnostech popsána v předcházejících částech této zprávy.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv si současně dovoluji požádat tajemníka Úřadu městské části Brno-sever a tajemníka Magistrátu města Brna, aby se **v zákonné lhůtě 30 dnů** od jejího doručení **vyjádřili** ke zjištěným nedostatkům a **informovali mě o přijatých opatřeních k nápravě**. Zprávu o šetření zasílám na vědomí stěžovateli.

Tato zpráva ze šetření **shrnuje dosavadní poznatky, které budou po vyjádření úřadů podkladem pro moje závěrečné stanovisko ve věci**.

Brno 21. února 2022

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)

¹⁵ Nález Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 487/2003, ze dne 11. 5. 2005; dostupný, stejně jako další citované nálezy, na <http://nalus.usoud.cz/Search/Search.aspx>.