



Zpráva o šetření ve věci postupu Úřadu městské části Praha 8 při řešení nepovolených stavebních úprav provedených za účelem vestavby v 1. PP a v 1. NP domu ve městě Z, č. p. Y, ulice X, na pozemku parc. č. W v k. ú. V

Na veřejného ochránce práv se obrátil podnětem pan A., bytem xxx (dále jen „stěžovatel“), kterým požádal veřejného ochránce práv o pomoc při řešení nepovolených stavebních úprav provedených za účelem vestavby v 1. PP a v 1. NP domu ve městě Z, č. p. Y, ulice X, na pozemku parc. č. W v k. ú. V (dále jen „nepovolené stavební úpravy“), jejímž vlastníkem je pan B., bytem yyy (dále jen „stavebník“).

Na základě podnětu stěžovatele jsem se rozhodl zahájit podle § 14 zákona o veřejném ochránci práv¹ šetření, jehož předmětem je postup stavebního úřadu ve věci nepovolených stavebních úprav.

A. Shrnutí závěrů

Po prošetření věci jsem dospěl k závěru, že stavební úřad v daném případě nepostupoval vždy v souladu se stavebním zákonem² a správním řádem³, když se za účelem zjištění skutečného stavu věci a rozsahu provedených stavebních úprav nepokusil zjednat vstup do nebytových prostor ve vlastnictví stavebníka za využití institutu pořádkové pokuty, přestože stavebník opakovaně vstup do stavby neumožnil. Rovněž celkovou dobu, po kterou se stavební úřad věcí zabývá, nepovažuji za přiměřenou, což není v souladu se zásadou rychlosti správního řízení.

B. Skutková zjištění

Počátky případu sahají až do roku 2013, přičemž do současné doby nedošlo podle stěžovatele ke zjednání nápravy, přestože se věcí opakovaně zabývaly stavební úřad, Magistrát hlavního města Prahy (dále jen „magistrát“) i Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“).

Dne 5. 12. 2013⁴ vydal stavební úřad zákaz změny v užívání stavby z kanceláře č. nebytového prostoru 101 v suterénu domu na masážní salón. Dne 10. 3. 2014⁵ stavební úřad vydal rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, proti němuž se stavebník odvolal. Magistrát rozhodnutím ze dne 5. 11. 2014⁶ rozhodnutí o nařízení odstranění stavby zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

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

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

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

4 Č. j. MCP8 163104/2013.

5 Č. j. MCP8 026691/2014.

6 Č. j.: MHMP 145949/2014.



Dne 25. 5. 2021⁷ magistrát stavebnímu úřadu přikázal, aby ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení jím vydaného příkazu předložil magistrátu relevantní podklady o úkonech, které učinil, a aby rozhodl v řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav. V odůvodnění uvedeného příkazu magistrát mimo jiném zmínil, že opakovaná výzva magistrátu ze dne 22. 2. 2021⁸ se minula účinkem, proto magistrát přistoupil k přijetí opatření proti nečinnosti ve smyslu § 80 správního řádu⁹.

Dne 18. 8. 2021 stavební úřad vydal na základě příkazu magistrátu oznámení o pokračování řízení o odstranění stavby a současně nařídil na den 10. 9. 2021 v pořadí deváté ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Na základě jednání a skutečností zjištěných na místě dne 9. 4. 2019 stavební úřad vyloučil z řízení záležitost projednání nepovolených stavebních úprav nebytové jednotky č. U v 1. PP s tím, že tato část řízení bude dokončena pod sp. zn. MCP8 229128/2019/OV.Be.

Stavební úřad není podle stěžovatele schopen případ dořešit a ani opakované příkazy nadřízených orgánů k přijetí opatření proti nečinnosti nevedly k nařízení odstranění nepovolených stavebních úprav. Stavební úřad navíc podle stěžovatele přestal s právním zástupcem Společenství vlastníků bytových jednotek domu v ulici X komunikovat.

Podle stěžovatele existuje vzhledem k rozsahu provedených stavebních prací důvodná obava ze závažných zásahů do nosných konstrukcí domu a k předimenzování zmíněných prostor. Porušováním povinností ze strany stavebníka dochází podle stěžovatele k podstatnému omezování, respektive znemožnění, výkonu práv ostatních vlastníků jednotek. Počinání stavebníka podle tvrzení stěžovatele ohrožuje majetek a zdraví vlastníků bytových jednotek, kteří s existencí a provozováním nezkolaudované provozovny zásadně nesouhlasí.

C. Vyjádření stavebního úřadu

Dopisem ze dne 9. 12. 2021 jsem stěžovatele a stavební úřad informoval o zahájení šetření. Prostřednictvím starosty městské části jsem si vyžádal vyjádření stavebního úřadu k danému případu.

Tajemník Úřadu městské části Praha 8 (dále jen „tajemník“) mi sdělil, že stavební úřad po zrušení svého rozhodnutí o nařízení odstranění nepovolených stavebních úprav oznámil pokračování řízení. Stavební úřad se podle tajemníka několikrát pokusil provést místní šetření a kontrolní prohlídku (ohledání) předmětných prostorů. Stavebník se však několikrát bezprostředně před termínem konání ústního jednání omluvil nebo zneprístupnil všechny prostory. Stavební úřad tak nemohl posoudit rozsah provedených prací, tzn., že nemohl posoudit, zda tyto práce a užívání vyžadují povolení stavebního úřadu.

Tajemník mi dále sdělil, že stavebník neumožnil vstup do jeho jednotek ani do společných prostorů, které užívá na základě smlouvy o užívání. Tajemník rovněž poukázal na to, že

7 Č. j.: MHMP 741224/2021.

8 Č. j.: MHMP 245219/2021.

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



pokud se stavebník na místo dostaví, tak nespolupracuje. Při předposledním pokusu o prohlídku předmětné stavby dne 29. 6. 2021 se stavebník dle popisu zúčastněného spoluvlastníka domu (stěžovatele) choval zcela nevhodně. Ve chvíli, kdy byla situace vyhocena tak, že hrozilo fyzické napadení úředníků stavebního úřadu, byla na místo přivolána Policie České republiky.

Tajemník ve svém vyjádření dále uvedl, že na poslední jednání, konané dne 10. 9. 2021, se stavebník nedostavil a poslal za sebe svého zástupce, který zpřístupnil pouze jednu z jednotek (byt v I. NP), přičemž prohlídkou bylo zjištěno, že v předmětném bytě nejsou provedeny stavební úpravy a v době prohlídky nebyl byt užíván a byl vyklizen.

Závěrem tajemník sdělil, že další ústní jednání spojené s místním šetřením se bude konat dne 18. 1. 2022 v 9:00 hod. Stavební úřad požádal o asistenci Policii ČR při místním šetření k zajištění bezproblémového průběhu jednání, aby nedocházelo k ohrožení nikoho ze zúčastněných. Dopisem ze dne 18. 1. 2022 jsem požádal stavební úřad, aby mě informoval o výsledku a průběhu kontrolní prohlídky. Ve stanovené lhůtě jsem odpověď stavebního úřadu neobdržel, proto jsem dopisem ze dne 22. 2. 2022 potřebné informace u stavebního úřadu urgoval.

Dne 24. 2. 2022 jsem obdržel zprávu¹⁰ od stavebního úřadu, že stavebník se dne 17. 1. 2022 v 15:51 hodin z kontrolní prohlídky e-mailem omluvil a sdělil, že je nemocný. Stavební úřad se přesto dne 18. 1. 2022 na místo dostavil, nicméně stavebník prostory v jeho vlastnictví ani společné prostory, které využívá, nezpřístupnil.

Stavební úřad mi sdělil, že dne 29. 3. 2022 provede další pokus o zpřístupnění předmětných prostor. Dopisem ze dne 19. 4. 2022 jsem požádal stavební úřad, aby mě o výsledku kontrolní prohlídky informoval. Ke dni vyhotovení této zprávy o šetření jsem odpověď stavebního úřadu neobdržel.

D. Právní hodnocení

Nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán v souladu se zásadou materiální pravdy tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.¹¹

Správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Nečiní-li správní orgán úkony v zákonem stanovené lhůtě nebo ve lhůtě přiměřené, není-li zákonná lhůta stanovena, použije se ke zjednání nápravy ustanovení o ochraně před nečinností (§ 80).¹²

Podle § 132 odst. 1 stavebního zákona platí, že stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

10 Č. j.: MCP8 076189/2022.

11 Podle § 3 správního řádu.

12 Podle § 6 odst. 1 správního řádu.



Podle § 133 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby; může provést kontrolní prohlídku též u nařízených udržovacích prací, u odstraňované stavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.

Podle § 172 odst. 1 stavebního zákona je pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce (dále jen „oprávněná úřední osoba“), pokud plní úkoly podle tohoto zákona, oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

- a) zjišťování stavu stavby a pozemku,
- b) opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Podle § 173 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů podle § 172 tím, že

- a) znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu,
- b) na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen.

Lze shrnout, že stavební zákon upravuje jednak obligatorní důvody provedení kontrolní prohlídky (prohlídka rozestavěné stavby ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu atd.), a jednak stanovuje fakultativní důvody provedení kontrolní prohlídky.

Stavební úřad tak může za účelem efektivního výkonu stavebního dozoru provést kontrolní prohlídku i v případě nařízených udržovacích prací a u odstraňované stavby, nebo také tehdy, kdy je to potřebné pro plnění jeho úkolů vyplývajících ze stavebního zákona. Uvážení stavebního úřadu, kdy kontrolní prohlídku stavby provede, je omezeno požadavkem veřejného zájmu na kontrolní prohlídce, který je specifikován v § 132 odst. 2 stavebního zákona.¹³

V daném případě mám za prokázané, že stavební úřad se několikrát pokusil provést kontrolní prohlídku (ohledání) předmětných prostorů, nicméně stavebník se několikrát bezprostředně před termínem konání ústního jednání omluvil nebo zneprístupnil všechny prostory. Stavební úřad tak nemohl posoudit rozsah provedených prací, tzn., že nemohl posoudit, zda tyto práce a užívání vyžadují povolení stavebního úřadu.

Po prošetření celé věci musím konstatovat, že stavební úřad sice opakovaně nařizoval ústní jednání spojená s ohledáním na místě za účelem zjištění skutečného rozsahu nepovolených

13 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 6. 2018, č. j. 1 As 27/2018-30, www.nssoud.cz.



stavebních úprav, ve shodě s ministerstvem však poukazují na to, že za situace, kdy stavebník opakovaně neumožnil ohledání provést, mohl a měl využít možnosti uložit stavebníkovi pořádkovou pokutu za to, že ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů podle § 172 stavebního zákona.

K výše uvedenému doplňuji, že ministerstvo přípisem ze dne 3. 12. 2021¹⁴ přikázalo magistrátu přijmout vůči stavebnímu úřadu opatření proti nečinnosti. Ministerstvo v cit. přípisu, který dle rozdělovníku obdržel i stavební úřad, mimo jiné uvedlo, že stavební úřad je ve věci nečinný (tj. ke dni 3. 12. 2021), když zjevně nevyužívá všech prostředků ke zjištění rozsahu nepovolených stavebních úprav, přičemž pouze nařizuje místní šetření, avšak jejich zmaření ze strany stavebníka nijak nesankcionuje. Konkrétně ministerstvo zmínilo možnost uložit stavebníkovi pořádkovou pokutu, pokud stavebník opakovaně ztěžuje provedení místního šetření.

Po prošetření celé věci mám za to, že stavební úřad měl s ohledem na opakované omluvy stavebníka podrobně zkoumat a požadovat od něj doložení důvodů omluvy a nemožnosti se kontrolní prohlídky zúčastnit. V této souvislosti odkazuji na rozsudek Nejvyššího správního soudu, v němž se jmenovaný soud zabýval sporem o zákonnost pořádkové pokuty, kterou stavební úřad uložil žalobci, neboť se opakovaně a bez dostatečné omluvy nedostavil ke kontrolní prohlídce.¹⁵

V cit. rozsudku Nejvyšší správní soud mimo jiné zmínil, že: „Stěžovatel se na výzvu stavebního úřadu nezúčastnil kontrolní prohlídky, ač k tomu byl podle stavebního zákona povinen. Nutno zdůraznit, že stavební úřad postupoval velmi vstřícně, pokud za daných okolností kontrolní prohlídku nařizoval opakovaně. Stěžovatel se mu třikrát omluvil, ani jednu z těchto omluv ovšem nelze akceptovat (poprvé to bylo pro nedoložené lékařské prohlídky, podruhé z nspecifikovaných pracovních důvodů a potřetí proto, že kontrolní prohlídku ‚nelze technicky provést‘).“

Jsem si vědom toho, že jednání se stavebníkem nebylo vždy jednoduché, o čemž svědčí i to, že stavební úřad v některých případech požádal o asistenci při místním šetření Policií ČR. Už jen tato skutečnost je podle mého soudu dost pádným důvodem, proč se měl stavební úřad prostřednictvím pořádkové pokuty pokusit přimět stavebníka k tomu, aby vstup do svých nebytových prostor umožnil. Upozorňuji, že pořádkovou pokutu může stavební úřad při opakovaném maření své činnosti ze strany stavebníka uložit také opakovaně.

E. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám prostřednictvím starosty městské části Praha 8 stavebnímu úřadu, který podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřil ke zjištěným pochybením a informoval mě o přijatých opatřeních k nápravě.

14 Č. j.: MMR-94801/2021-83.

15 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 2. 2021, č. j. 10 As 335/2020-36, www.nssoud.cz.



Zpráva shrnuje mé dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 23. května 2022

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