

**Závěrečné stanovisko veřejného ochránce práv**  
**ve věci**  
**měšťanského domu „U Tří andělů“, k.ú. Hradčany, Praha 1**

**A - Obsah podnětu**

Dne 27. 11. 2012 se na veřejného ochránce práv obrátila společnost X, a. s., zastoupená předsedkyní představenstva Ing. L.M. (dále také „stěžovatel“). Stěžovatel je vlastníkem nemovitosti objektu 2 na pozemku st.p.č. C v k.ú. Hradčany (dále také „dům 2“).

Námítky stěžovatele směřovaly především proti postupu odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 (dále také „stavební úřad“) v řízení o nařízení nutných zabezpečovacích prací a jeho následných postupů ve věci objektu 1, na st.p.č. A v k.ú. Hradčany (dále také „dům 1“). Vlastníkem domu 1 je paní M.Š.

Dům 1 je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek, r.č. 39752/1-1004. Nachází se uvnitř prostoru Pražské památkové rezervace,<sup>1</sup> památky UNESCO.<sup>2</sup>

Dům 1 a dům 2 jsou mezujícími nemovitostmi.

**B - Zpráva o šetření**

Dne 17. 9. 2013 jsem pod výše uvedenou spisovou značkou vydal zprávu o šetření, v níž jsem shrnul skutkový stav a provedl právní zhodnocení věci. V souladu s ustanovením § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv jsem zprávu o šetření zaslal řediteli Památkové inspekce Ministerstva kultury, řediteli Magistrátu hl. m. Prahy (dále také „MHMP“) a starostovi Úřadu městské části Praha 1, aby se k jejímu obsahu vyjádřili ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího obdržení. Zprávu o šetření jsem zaslal rovněž stěžovateli. Jelikož zpráva o šetření byla příslušným správním úřadům a stěžovateli zaslána, považuji za nadbytečné tlumočit zde její obsah. Snad jen ve stručnosti bych zmínil, že postup stavebního úřadu jsem na základě skutkových zjištění shledal v rozporu se zákonem a principy dobré správy. Stavebnímu úřadu jsem navrhl, aby za situace, kdy bylo pravomocně zrušeno rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací na domě 6, podle něhož byly práce zčásti či zcela realizovány, je projednal v řízení o odstranění stavby

<sup>1</sup> Nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

<sup>2</sup> V roce 1992 byla Památková rezervace v hlavním městě Praze, historické jádro Prahy, zařazeno do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

dle ustanovení § 129 stavebního zákona<sup>3</sup> a v předmětném řízení vydal rozhodnutí ve lhůtách daných ustanovením § 71 správního řádu.<sup>4</sup> Důvodem je odlišný předmět obou řízení. Předmětem řízení o odstranění stavby je stavební činnost, která je již zčásti nebo zcela provedena a pro svou existenci postrádá právní podklad.

### **C - Vyjádření správního orgánu ke zprávě o šetření**

Ředitel MHMP Ing. Martin Trnka dne 11. 10. 2013 podal ke zprávě o šetření vyjádření čj. S-MHMP 333898/2013, ze dne 8. 10. 2013. Uvedl, že skutková zjištění, právní hodnocení a závěry v předmětné záležitosti se zcela ztotožňují s postupy magistrátu, konkrétně odboru stavebního (dále také „OS MHMP“), který je instančně nadřízeným správním orgánem stavebního úřadu. Nadto podal informaci, že stavební úřad dosud nezahájil řízení o odstranění stavby. Ačkoliv stavební úřad nezahájil řízení o odstranění stavby - nepovolených změn domu 1, tak řízení o odstranění stavby přerušil z důvodu, že není znám výsledek statického posouzení stavebních úprav domu 1 na sousední stavby ohledně jejich poškozování a vzniku trhlin. Usnesení stavebního úřadu o přerušení řízení o odstranění stavby OS MHMP v odvolacím řízení zrušil. OS MHMP zatím nevyhověl vlastníkům sousedních (mezujících) nemovitostí na přijetí opatření proti nečinnosti vůči stavebnímu úřadu.

Dne 17. 10. 2013 jsem obdržel vyjádření čj. UMCP1 146424/2013, ze dne 10. 10. 2013, starosty Úřadu městské části Ing. Oldřicha Lomeckého ke zprávě o šetření, který sdělil, že se v zásadě ztotožňuje se závěry šetření, a současně připojil několik poznámek k případu. Uvedl, že usiluje o přenesení řízení o odstranění stavby a dalších souvisejících řízení na jiný správní orgán, a dále sdělil, že důvodem, proč stavební úřad dosud nezahájil řízení o odstranění nepovolených změn domu 1, je probíhající šetření ohledně statiky dotčené stavby a sousedících staveb Kloknerovým ústavem - s tím, že stavební úřad bude v řízení o povolení (zřejmě dodatečného povolení) postupovat v úzké součinnosti s příslušným orgánem státní památkové péče, tj. odborem památkové péče MHMP (dále také „OPP MHMP“). V závěru svého vyjádření uvedl, že stavební úřad byl ve svých postupech veden snahou zachránit objekt 1, jenž je nemovitou kulturní památkou, před jejím definitivním zánikem, který jí hrozil.

Dne 23. 10. 2013 jsem obdržel souhlasné vyjádření sp. zn. MK 49717/2013 PI, ze dne 21. 10. 2013, od ředitele Památkové inspekce Ministerstva kultury JUDr. Martina Zítka s právním hodnocením a závěry zprávy o šetření.

Ke zprávě o šetření se opakovaně vyjádřila stěžovatelka. V podáních ze dnů 30. 9. 2013, 7. 10. 2013 a 22. 10. 2013 sdělila podrobné informace o aktuálním stavu věci.

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

## D - Právní hodnocení

Na základě shromážděných písemností vyjadřuji následující právní hodnocení věci, kterou nepovažuji s ohledem na okolnosti případu za právně složitou.

Z vyjádření obou oslovených úřadů je zřejmé, že mezi mnou a těmito úřady není sporu, že na stavební práce v rozsahu změn dokončené stavby domu 1 dopadá řízení o odstranění stavby ve smyslu ustanovení § 129 stavebního zákona, a to přinejmenším od 31. 1. 2013, kdy bylo rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj (dále také „ministerstvo“) ze dne 28. 1. 2013, čj. MMR-40207/2012-83/2653, pravomocně zrušeno rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 8. 2011, o nařízení provedených nutných zabezpečovacích prací na domě 1 a o uložení povinnosti strpět provedení prací ze sousedních nemovitostí. Na povinnosti projednat nepovolené změny dokončené stavby domu 1 v řízení o odstranění stavby nic nemění ani skutečnost, že vlastník domu 1 využil práva podání tzv. správní žaloby o přezkoumání zákonnosti pravomocného rozhodnutí ministerstva ze dne 28. 1. 2013.

Účelem řízení o odstranění stavby (změn dokončené stavby) je uvedení právního a skutečného stavu do souladu buď nařízením odstranění nepovolené stavby, nebo vydáním dodatečného povolení. Povinností stavebního úřadu je při splnění kumulativních podmínek ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tj. existence stavby (části stavby) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena, zahájit z moci úřední řízení o odstranění stavby. Jinými slovy, za situace, kdy je prokázána existence zákonných podmínek (předpokladů) pro zahájení řízení o odstranění stavby dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, je povinností příslušného stavebního úřadu zahájit řízení o odstranění stavby. V opačném případě je příslušný stavební úřad v nečinnosti.

Změny dokončené stavby domu 1, které jsou provedeny dle rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení nutných zabezpečovacích prací ze dne 10. 8. 2011, případně práce, které jsou provedeny v rozporu s tímto rozhodnutím, je povinen stavební úřad projednat v řízení o odstranění stavby dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Důvodem je skutečnost, že rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 8. 2011 bylo pravomocně zrušeno. Stavební práce provedené na domě 1 na základě rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 10. 8. 2011 jsou nyní stavební činností existující bez právního důvodu, ačkoliv dle předpisů veřejného stavebního práva tyto práce podléhají projednání před stavebním úřadem. Jelikož stavební úřad řízení o odstranění nepovolených změn dokončené stavby domu čp. 163/18 nezahájil, ocitá se v nečinnosti.

Za předpokladu, že stavební úřad neodstraní nečinnost, tj. nezahájí řízení o odstranění nepovolených změn dokončené stavby domu 1, stěžovateli svédčí právo domáhat se ochrany před nečinností správního orgánu dle ustanovení § 80 správního řádu. Kromě toho ponechávám na uvážení stěžovatele, zda se za podmínek daných ustanovením § 79 soudního řádu správního<sup>5</sup> bude domáhat ochrany podáním žaloby proti nečinnosti správního orgánu.<sup>6</sup> Nečinnost

<sup>5</sup> Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 5Ans 14/2012-53, ze dne 31. 5. 2013, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

je nesprávným úředním postupem a stěžovateli svědčí právo domáhat se za podmínek odškodňovacího zákona<sup>7</sup> práva na náhradu škody.

Na základě mně dostupných informací je stavební úřad nejen povinen zahájit řízení o odstranění stavby, resp. nepovolených změn dokončené stavby domu 1, ale je též povinen vyzvat stavebníka (vlastníka) k bezodkladnému zastavení prací na této stavbě (nemovitosti). Současně je povinností stavebního úřadu zahájit z úřední povinnosti řízení o správním deliktu minimálně vůči vlastníkovi domu čp. 163/18 dle ustanovení § 178 a násl. stavebního zákona.

Institut změny příslušnosti správního orgánu ve smyslu ustanovení § 131 správního orgánu, ať formou tzv. atrakce (převzetí správního řízení a rozhodnutí ve věci nadřízeným správním orgánem), anebo formou tzv. delegace (pověření vedením správního řízení a rozhodnutí ve věci jiný věcně příslušný správní orgán téhož stupně) je postupem mimořádným. Provedení atrakce či delegace věci je na vůli instančně nadřízeného správního orgánu (zde OS MHMP), který je ve správní úvaze o takovém kroku vázán zákonem taxativně stanovenými důvody pro změnu příslušnosti (ustanovení § 131 odst. 1, 2, 4 a odst. 5 správního řádu) a kritériem obsaženým v odst. 6 citovaného ustanovení, podle kterého správní orgány dbají při změnách příslušnosti vždy na to, aby k nim docházelo jen v důvodných případech a aby řízení pokud možno nezatěžovalo účastníky více, než kdyby ke změnám příslušnosti nedošlo.

Při úvaze, zda aplikovat institut atrakce či delegace věci, je vždy nutno vážit obecný princip správního procesu, podle kterého správní orgány postupují tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby co možná nejméně zatěžovaly.

## **E - Závěr s návrhem opatření**

Podle ustanovení § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv pokud úřad na výzvu ochránce sdělí, že provedl nebo provádí opatření k nápravě a ochránce tato opatření shledá dostatečnými, vyzve stěžovatele i úřad. V opačném případě ochránce sdělí své písemné stanovisko úřadu a stěžovateli, přičemž součástí tohoto stanoviska je návrh opatření k nápravě.

Z důvodů výše uvedených navrhuji ve věci domu 1 stavebnímu úřadu Úřadu městské části Praha 1 podle ustanovení § 19 písm. b) zákona o veřejném ochránci práv tato opatření k nápravě:

- Vyzvat vlastníka (stavebníka) k bezodkladnému zastavení prací na stavbě domu 1 (ustanovení § 134 odst. 4 stavebního zákona).
- Vymezit nepovolené změny dokončené stavby domu 1 (ustanovení § 2 odst. 3 a odst. 5 stavebního zákona).

---

<sup>7</sup> Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona ČNR č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

- Zahájit z moci úřední řízení o odstranění nepovolených změn dokončené stavby domu 1 [ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) a odst. 2 ve spojení s ustanovením § 46 správního řádu]. Očekávám (s přihlédnutím ke skutkovému stavu věci), že stěžovateli bude svědčit postavení účastníka řízení o odstranění nepovolených změn dokončené stavby domu 1.
- Provést procesní úkony ve smyslu vyvození sankční odpovědnosti vůči vlastníkovi domu 1 z titulu provedení změn dokončené stavby bez rozhodnutí stavebního úřadu (ustanovení § 178 stavebního zákona).

Vzhledem k tomu, že objekt 1 podléhá památkové ochraně, požádal jsem ředitele Památkové inspekce Ministerstva kultury o sdělení výsledku šetření, které Památková inspekce Ministerstva kultury ve věci dané nemovitosti vedla.

Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě v souladu s ustanovením § 20 zákona o veřejném ochránci práv zasílám starostovi Úřadu městské části Praha 1 Ing. Oldřichu Lomeckému, aby se k navrženému opatření k nápravě vyjádřil. Očekávám, že mě bude v zákonné 30denní lhůtě<sup>8</sup> informovat o přijatém opatření.

Závěrečné stanovisko zasílám na vědomí také řediteli Magistrátu hlavního města Prahy Ing. Martinu Trnkovi, řediteli Památkové inspekce Ministerstva kultury JUDr. Martinu Zídkovi a stěžovateli.

JUDr. Stanislav K ř e č e k v. r.  
zástupce veřejného ochránce práv  
(stanovisko je opatřeno elektronickým podpisem)

---

<sup>8</sup> Ustanovení § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv.