

## **Zpráva o šetření veřejného ochránce práv**

### **ve věci stavebních závad staveb v lokalitě Přednádraží v Ostravě-Přívoze**

#### **A Obsah podnětu**

Na veřejného ochránce práv (dále také „ochránce“) se podnětem ze dne 27. července 2012 obrátilo Občanské sdružení Vzájemné soužití, v zastoupení obyvatel žijících v lokalitě Přednádraží v Ostravě-Přívoze (dále „lokalita Přednádraží“), se sídlem 30. dubna 3, Ostrava (dále také „stěžovatel“ nebo „občanské sdružení“), s žádostí o prošetření situace domů v předmětné lokalitě.

Z podnětu občanského sdružení a dále z informací získaných především ze sdělovacích prostředků, bylo možné usuzovat, že se jedná o případ tzv. sociálně vyloučené lokality. Lokalita je tvořena několika domy, ve kterých žije cca 200 osob včetně dětí. Domy byly krátce odpojeny od dodávek pitné vody a neměly zajištěnu likvidaci odpadních vod, resp. kanalizační systém byl nefunkční.

Vyřízení podnětu jsem se ujala na základě pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského já, neboť veřejný ochránce práv využil své možnosti dané mu ustanovením § 2 odst. 4 zákona o veřejném ochránci práv<sup>1</sup> delegovat na mě některé oblasti své činnosti, do níž patří mj. i oblast stavebního řádu a životního prostředí.

#### **B Skutková zjištění**

Na základě podnětu občanského sdružení jsem se rozhodla zahájit šetření dle ustanovení § 14 zákona o veřejném ochránci práv. Ve věci jsem společně s pracovníky Kanceláře veřejného ochránce práv provedla dne 2. srpna 2012 šetření na místě a následně jsem uskutečnila jednání na Úřadě městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odboru stavebního úřadu a přestupků (dále „stavební úřad“), odboru stavebně správním, oddělení stavební policie Magistrátu města Ostravy (dále „stavební policie“), odboru vnitřních věcí (dále „ohlašovna“), Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí (dále „vodoprávní úřad“) a Krajské hygienické stanici Moravskoslezského kraje (dále „KHS“).

Po shromáždění všech potřebných informací a dokumentů lze skutečnosti rozhodné pro hodnocení postupu správních úřadů v záležitosti lokality Přednádraží

---

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

shrnout následujícím způsobem. Pro přesnost dodávám, že vycházím z informací a zjištění ke dni 3. srpna 2012.

### **Popis lokality:**

Lokalita Přednádraží se nachází v části Přívoz statutárního města Ostravy. Jde o území značně zatížené železniční a silniční dopravou. Původní osada „Přednádraží“ vznikla ve 20. letech minulého století, kdy zde byly postaveny domy pro zaměstnance drah.

V současné době lokalitu Přednádraží tvoří 9 objektů obsahujících zpravidla byty o velikosti 1+1 a 2+1 s vlastním sociálním zařízením a koupelnou, které vlastní obchodní společnost Domy Přednádraží, s.r.o., jejímž jediným společníkem a současně jednatelem je pan O.R. Doplním, že objekt č. p. 931/9, který byl ve vlastnictví statutárního města Ostravy, byl v letošním roce odstraněn z důvodu havarijního stavebního stavu. Nemovitosti jsou fakticky užívány již od doby svého vzniku (výpověď pamětníků při místním šetření) jako bytové domy, přestože jsou v katastru nemovitostí evidovány jako „jiné stavby“. Z hlediska stavebně-technického jsou objekty hmotově zachovány (zachován obvodový plášť, zpravidla střešní konstrukce včetně krytiny), přesto však jsou ve velmi špatném, až havarijním stavu. Rozsah stavebních závad je u jednotlivých nemovitostí rozdílný, počínaje závadami na vnitřních rozvodech elektroinstalace, pitné vody, odpadech, až po závady spočívající ve statickém narušení budov; chybějí části střešních konstrukcí včetně částí krovů, chybějí části a výplně okenních a dveřních otvorů, chybějí konstrukce stropů a příček. Některé nemovitosti, kupř. objekty č.p. 876/4, č.p. 866/6, č.p. 882/17 či 883/19 jsou natolik zdevastovány, že již nejsou obývány, naproti tomu objekty č.p. 749/10 či č.p. 879/12 přesto, že vykazují závady, obývány jsou. Dne 2. srpna 2012 byla pověřenými zaměstnanci Kanceláře veřejného ochránce práv pořízena fotodokumentace dané lokality.

V lokalitě Přednádraží ohlašovna evidovala k datu místního šetření více jak 460 osob včetně dětí, které zde byly přihlášeny k trvalému pobytu. Nicméně vlastník objektů namítá, že skutečný počet obyvatel je podstatně nižší, přibližně 200 osob včetně dětí.<sup>2</sup>

Z hlediska účelu užívání jsou budovy lokality Přednádraží užívány jako bytové domy. Tímto termínem je také zpravidla ve svých dokumentech správní orgány označují. Byty v těchto nemovitostech byly pronajímány pro účely rodinného bydlení. Ostatně o tomto účelu užívání svědčí také další postup stavebního úřadu při vyklizení (viz dále).

Lokalita Přednádraží je Územním plánem města Ostravy zahrnuta do ploch s funkčním využitím „lehký průmysl, sklady a drobná výroba“, v nichž je možné umístit především stavby a zařízení s neobtěžující výrobou a skladováním, a dále objekty příbuzné a doplňující občanské vybavenosti. Výjimečně je možné v této funkční ploše umístit rodinné domy či byty zvláštního určení.

---

<sup>2</sup> Ke dni 8. srpna 2012 se počet osob fakticky žijících v lokalitě Přednádraží výrazně snížil, cca na 80 osob včetně dětí.

## **Přehled ze spisu stavebního úřadu a ze spisu stavební policie:**

Dne 17. 4. 2007 se obyvatelé lokality Přednádraží podáním označeným jako „Petice za práva obyvatel lokality...“ obrátili na Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz s žádostí o řešení stavebně-technických závad nemovitostí v této lokalitě včetně závad na rozvodech vody a kanalizace. Současně též přiložili žádost, kterou se dne 12. 2. 2007 skupina 10 obyvatel lokality Přednádraží obracela na tehdejšího vlastníka nemovitostí, kterým byl stát (ČR), jehož jménem správu vykonávala Správa železniční dopravní cesty, státní organizace (dále „SŽDC“). V ní žádali vyčerpání sklepních prostorů z důvodu průsaku splaškových vod.

Dne 29. 6. 2007 pod sp.zn.: OSČ1/1215/07/VO stavební úřad vyzval SŽDC, aby ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy provedla zabezpečovací a udržovací práce na objektech č.p. 864/4, č.p. 863/6, č.p. 748/12, č.p. 886/11A a č.p. 886/11B včetně opravy přerušeno odpadního potrubí. Následně stavební úřad vyhověl žádostem SŽDC a prodlužoval jí lhůtu k provedení těchto prací do 15. 12. 2007 (viz sdělení stavebního úřadu ze dne 15. 8. 2007 a 8. 10. 2007).

Dne 7. 1. 2008 SŽDC vyrozuměla stavební úřad, že z důvodu neprůchodnosti části venkovní kanalizace v délce cca 500 m, vedoucí k hlavnímu řadu na ul. Hájkova, není možné v plném rozsahu splnit výzvu ze dne 29. 6. 2007. Neprůchodnost kanalizace, která, jak uvedla SŽDC, není jejím vlastnictvím, byla zjištěna odbornou firmou, která provedla prohlídku celého kanalizačního systému lokality Přednádraží. SŽDC také připojila informaci, že odvádění odpadních vod je třeba řešit provedením nové kanalizační sítě.

Dne 18. 11. 2010 vlastník nemovitostí Domy Přednádraží, s.r.o., sdělil, jak vyplývá z elektronického sdělení vedoucí oddělení sociálně-právní ochrany dětí odboru sociálních věcí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava-Přívoz založené ve spisu stavebního úřadu, že musí vystěhovat všechny občany, kteří bydlí v bytech v Přednádraží, z důvodu špatné kanalizace v této oblasti. Také uvedl, že problémy s vodou (míněno s odváděním splaškových vod) jsou v lokalitě od roku 1997, kdy byly povodně.

Dne 13. 4. 2011 stavební policie na základě výkonu kontrolní prohlídky č.p. 864/4 a č.p. 863/6 vyzvala vlastníka, kterým v té době již byla obchodní společnost Domy Přednádraží, s.r.o., aby v termínu do 27. 4. 2011 prostřednictvím stavebního podnikatele provedla nutné zabezpečovací práce spočívající v zabezpečení střešní konstrukce a uvolněných cihel říms, které hrozí zřícením na veřejnou komunikaci a veřejné prostranství.

Dne 16. 5. 2011 stavební policie konstatovala v dopisu adresovaném odboru sociálních věcí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, že je zcela nefunkční splašková kanalizace a dochází k zaplavování a prosakování splašků do obývaných bytů.

Dne 4. 7. 2011 stavební policie učinila podnět stavebnímu úřadu k zahájení řízení o nařízení nutných zabezpečovacích prací na objektech č.p. 864/4 a č.p. 863/6.

Ve věci kanalizace v lokalitě Přednádraží stavební policie nepodala stavebnímu úřadu žádné informace.

Dne 22. 9. 2011 stavební úřad provedl kontrolní prohlídku č.p. 864/4 a č.p. 863/6 a na místě samém ústně vyzval vlastníka, aby do 21. 10. 2011 provedl zabezpečovací práce spočívající v odstranění uvolněných cihel říms, odstranění zdiva štítové stěny v úrovni půdního prostoru a zabezpečil všechny otvory v suterénu a v I. N.P. nemovitostí.

Dne 11. 11. 2011 stavební úřad při kontrolní prohlídce zjistil, že vlastník nemovitostí ústní výzvu stavebního úřadu ze dne 22. 9. 2011 nesplnil. Z protokolu, který stavební úřad sepsal, vyplývá, že provedl také kontrolní prohlídku zbylých objektů lokality Přednádraží. Nicméně z protokolu již není zřejmé, jaké závěry pro své další úkony učinil.

Dne 16. 11. 2011 stavební policie adresovala stavebnímu úřadu podnět, aby zjednal nápravu ve věci stavebního stavu všech objektů lokality Přednádraží, a zaslala mu stavebně-technický popis jednotlivých objektů.

Dne 1. 12. 2011 vodoprávní úřad zaslal podnět stavebnímu úřadu i stavební policii, aby zahájila řízení o nařízení nezbytných úprav za účelem zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod z nemovitostí v lokalitě Přednádraží.

Dne 8. 3. 2012 pod č.j. MOaP/13886/12/OSŘP1/Hr nařídil stavební úřad vlastníkovi (Domy Přednádraží, s.r.o.) ve lhůtě do 15. 4. 2012 provést nutné zabezpečovací práce na objektu č.p. 864/4 (zejm. stržení zdiva severního štítu po stropní rovinu nad posledním podlažím, odstranění narušeného zdiva pozednicových říms, odstranění převislých konců prvků, zabezpečení překladu okenních otvorů a odstranění náletových dřevin). Jelikož společnost Domy Přednádraží, s.r.o., nutné zabezpečovací práce neprovedla, stavební policie z důvodu nebezpečí z prodlení spočívajícího v přímém ohrožení okolí stavby, které je veřejně přístupným prostranstvím, vydala ústní rozhodnutí, kterým nařídila jejich provedení stavebnímu podnikateli (p. Andreji Holubovi). O provedení nařízených nutných zabezpečovacích prací stavební policie vyzooměla stavební úřad přípisem ze dne 5. 6. 2012.

Dne 14. 5. 2012 pod č.j. MOaP/27880/12/OSŘP1/Hr stavební úřad nařídil vlastníkovi (statutárnímú městu Ostrava) neodkladné odstranění domu č.p. 931/9. Nato byla stavba odstraněna.

Dne 31. 7. 2012 stavební policie z důvodu nebezpečí z prodlení ústně nařídila Hasičskému záchrannému sboru Moravskoslezského kraje (dále „HSZ“) provedení nutných zabezpečovacích prací na stavbě č.p. 747/13 z důvodu možného bezprostředního zřícení konstrukcí na veřejné prostranství. HZS práce provedl.

Dne 3. 8. 2012 stavební úřad vyzval vlastníka k odstranění hrubých stavebních závad jednotlivých nemovitostí v lokalitě, které bezprostředně ohrožují životy nebo zdraví osob.

Dne 3. 8. 2012 pod č.j. MOaP/45200/12/OSŘP1/Hr stavební úřad nařídil vlastníkově a všem osobám, které se zdržují v objektech lokality Přednádraží, aby je neprodleně, nejpozději do 1 dne od doručení tohoto rozhodnutí, vyklidili. Důvodem bylo zjištění závady objektů bezprostředně ohrožujících životy nebo zdraví osob či zvířat.

Dne 8. 8. 2012 vedoucí stavebního úřadu ústně sdělil, že stavební úřad učinil úkony za účelem vynucení splnění povinnosti jím vydaného rozhodnutí o nařízení povinnosti vyklidit objekty v lokalitě Přednádraží a požádal, resp. statutární město Ostrava požádalo, o provedení výkonu rozhodnutí soud.<sup>3</sup>

### **Ze spisu vodoprávního úřadu:**

Při jednání na vodoprávním úřadě mi byla vedoucím úřadu předána spisová dokumentace, která dokládá postup vodoprávního úřadu od roku 2011. Na můj dotaz ohledně dřívějších kroků vodoprávního úřadu mi bylo sděleno, že před rokem 2011 vodoprávní úřad spisovou dokumentaci ke kanalizaci odvádějící odpadní vody z lokality Přednádraží nevedl a ani v tomto směru nedisponoval informacemi o vážnějších problémech.

Dne 14. 1. 2011 zaslaly Ostravské vodárny a kanalizace, a.s. (dále jen „OVAK“), oznámení o nalezeném majetku – kanalizaci v ulici Přednádraží.<sup>4</sup> Toto oznámení bylo vyvěšeno na úřední desce úřadu městského obvodu dne 21. 1. 2011 (sejmuto dne 25. 7. 2011). Nalezeným majetkem byla kanalizační síť, jejíž průběh byl částečně odhadován, a to včetně jejího zaústění do kanalizační sítě na ulici Palackého.

Dne 22. 7. 2011 adresovala společnost Ostravské opravy a strojírný, s.r.o., svou přihlášku k nalezenému majetku (kanalizaci), když uvedla, že její vlastnictví k předmětné kanalizaci vyplývá z privatizačního projektu a skutečnosti, že se nachází na pozemcích v jejím vlastnictví.

Dne 1. 11. 2011 oznámil vodoprávní úřad společnosti Ostravské opravy a strojírný, s.r.o., zahájení vodoprávního řízení o uložení opatření k odstranění zjištěných závad na vodním díle, kanalizaci na pozemcích parc.č. 450/46, 450/20, 450/19 a 450/3.

Dne 24. 1. 2012 vydal vodoprávní úřad rozhodnutí, kterým dle § 42 odst. 1 vodního zákona uložil Městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, který spravoval dům č.p. 931/9 ve vlastnictví statutárního města Ostrava, nápravné opatření k odstranění následků nedovoleného vypouštění odpadních vod z nemovitosti.

Dne 7. 2. 2012 bylo správní řízení se společností Ostravské opravy a strojírný, s.r.o., usnesením vodoprávního úřadu přerušeno, a to z důvodu podané určovací žaloby k soudu.

Dne 30. 7. 2012 bylo společností Domy Přednádraží, s.r.o, jakožto vlastníkově bytových domů č.p. 744-749, 863, 864, 880 a 860, uloženo dle § 42 odst. 1 vodního

<sup>3</sup> Pozn.: Jedná se o výkon rozhodnutí prostřednictvím soudního vykonavatele.

<sup>4</sup> Srov. ustanovení § 135 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

zákonu nápravné opatření k odstranění následků nedovoleného vypouštění odpadních vod z objektů.

V současné době probíhá u vodoprávního úřadu řízení o uložení nápravných opatření dle § 110 odst. 1 zákona o vodách se statutárním městem Ostrava, jakožto vlastníkem části kanalizace<sup>5</sup> a další řízení dle téhož zákonného ustanovení je vedeno s Domy Přednádraží, s.r.o.<sup>6</sup>

### **Ze spisu KHS:**

Ve věci jsem shromáždila také související informace ohledně postupu KHS z hlediska ochrany veřejného zdraví. KHS v záležitosti lokality Přednádraží učinila celou řadu úkonů, ze kterých je možné zmínit zejména následující:

V průběhu roku 2010 KHS v důsledku zjištěného výskytu 20 případů žloutenky typu A u osob žijících v lokalitě Přednádraží nařídila provedení protiepidemických opatření směřujících jak do rodin s výskytem infekce, tak i do školních a mimoškolních zařízení, které navštěvovali nemocní. Nato KHS jako preventivní opatření nařídil naočkování 290 osob z lokality Přednádraží.

Dne 31. 3. 2011 se na KHS uskutečnilo společné jednání pracovníků KHS, Mgr. Kumara Visvanthana z občanského sdružení Vzájemné soužití a pracovníka sociálního odboru Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Schůzka byla vyvolána z důvodů masivního výskytu žloutenky.

Dne 13. 5. 2011 se KHS obrátila na stavební policii s upozorněním na stavebně-technické závady domů včetně kanalizace.

Dne 14. 10. 2011 se na KHS uskutečnilo další společné jednání zainteresovaných subjektů, nyní již také za účasti představitelů Ostravských oprav a strojírny, s.r.o., společnosti OVAK, vodoprávního a stavebního úřadu.

Dne 27. 10. 2011 KHS nařídila statutárnímu městu Ostrava postupem dle § 69 odst. 1 písm. h) zákona o veřejném zdraví<sup>7</sup> povinnost plnit mimořádná opatření při epidemii a nebezpečí jejího vzniku, spočívající v zajištění účinného a řádně fungujícího kanalizačního systému.

Dne 31. 10. 2011 KHS vyzvala stavební policii ke zjednání nápravy.

Dne 2. 12. 2011 KHS zrušila své rozhodnutí o uložení nápravných opatření při epidemii a nebezpečí jejího vzniku autoremedurou, a to z důvodu, že se k vlastnictví kanalizace přihlásily Ostravské opravny a strojírny, s.r.o.

Dne 14. 5. 2012 se KHS obrátila na vlastníka bytových domů s výzvou k podání zprávy o řešení nepříznivé situace lokality Přednádraží.

<sup>5</sup> Pozn.: části kanalizace vedoucí po pozemku parc.č. 450/46.

<sup>6</sup> Pozn.: Toto řízení se týká části kanalizace vedoucí po pozemcích parc.č. 450/46, 450/48, 450/20 a 450/18.

<sup>7</sup> Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 17. 5. 2012 se na KHS konalo opětovné společné jednání kompetentních orgánů a institucí, nyní zejména v reakci na upozornění OVAK o možném zastavení dodávky pitné vody a novém výskytu žloutenky.

Dne 18. 5. 2012 adresovala KHS podnět stavebnímu úřadu k postupu dle § 135 - § 140 stavebního zákona.

Dne 12. 6. 2012 podala KHS informace Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování, stavebního řádu a kultury.

Dne 26. 7. 2012 se KHS obrátila na starostu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz s návrhem na zajištění náhradního zásobování pitnou vodou pro obyvatele lokality Přednádraží.

Dne 27. 7. 2012 se KHS obrátila upozorněním na hejtmana Moravskoslezského kraje.

### **K postupu ohlašovny:**

Při jednání na ohlašovně jsem se zajímala zejména o praxi přihlašování občanů k trvalému pobytu v objektech lokality Přednádraží a vyžádala jsem si v této souvislosti také předložení příslušných dokladů ze spisové dokumentace. Jednalo se zejména o kopie seznamů občanů trvale hlášených v domech tvořících lokalitu Přednádraží.

### **Další zjištění:**

V šetřené záležitosti jsem obdržela také doklady od vlastníka nemovitostí. Především bych zmínila kopie faktur za vodné a stočné z roku 2010, vystavených OVAK předchozímu vlastníkovi (TOBA TRADE, s.r.o.), a příslušných dokladů o úhradě těchto služeb. Taktéž mi poskytl kopii Smlouvy o dodávce vody a o odvádění odpadních vod 900/19837, uzavřenou mezi OVAK a Domy Přednádraží, s.r.o., dne 12. 8. 2010.

## **C**

### **Právní zhodnocení**

Zákon o veřejném ochránci práv mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně práv a svobod.

Než přistoupím ke svému hodnocení, musím zejména předeslat, že se ve své funkci s obdobným případem nesetkávám poprvé. Z mých zkušeností vyplývá, že řešení situací tzv. sociálně vyloučených lokalit si vyžaduje součinnost vlastníků nemovitostí a celé řady správních úřadů a institucí, včetně aktivního zapojení neziskových organizací a terénních pracovníků a podpory ze strany samosprávy. Pro tyto lokality je typická velká kumulace občanů v nepříznivé sociální situaci, což je

zpravidla doprovázeno také neutěšenými životními podmínkami ve stavbách, které tyto osoby obývají. Pouze v případě, že je tato součinnost úřadů a institucí funkční, je kladen důraz na prevenci a jsou nalezeny způsoby efektivního řešení tíživé sociální situace osob zde žijících, lze předpokládat nalezení reálného a dlouhodobě udržitelného řešení.

Jmenovitě mohu odkázat na konkrétní kauzu vyloučené lokality Vsetín, kterou v minulosti řešil JUDr. Otakar Motejl, veřejný ochránce práv.<sup>8</sup>

## **1. Postup stavebního úřadu a stavební policie:**

Právní rámec hodnocení postupu stavebního úřadu a stavební policie je dán stavebním zákonem<sup>9</sup> a právními předpisy souvisejícími a prováděcími. Dokument, který upravuje postavení a vzájemné vztahy stavebního úřadu a stavební policie, je Statut města Ostravy.<sup>10</sup> Stavební úřad je samostatným odborem Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, který vykonává působnost obecného stavebního úřadu pro daný územní obvod včetně výkonu stavebního dozoru. Stavební policie je samostatným oddělením odboru stavebně správního magistrátu a vykonává část pravomocí stavebního úřadu, konkrétně činnost dozorovou a kontrolní na celém území statutárního města Ostravy. Stavební policie nesupluje působnost stavebního úřadu a naopak. Je možné shrnout, že jde o dva samostatné správní orgány, jejichž cílem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných stavebními předpisy, tedy i zájmu na dobrém technickém stavu staveb.

Není pochyb, že stavebně-technický stav nemovitostí v lokalitě Přednádraží byl dlouhodobě velmi špatný. Ze zjištění, která jsem dosud v průběhu šetření učinila, vyplývá, že již v roce 2007 byla stavebnímu úřadu i stavební policii známa informace o stavebních závadách nejen vlastních budov lokality Přednádraží, ale též o závadách kanalizačního systému této lokality. Nadto sám vlastník (společnost Domy Přednádraží, s.r.o.) sdělil, že závady kanalizačního systému a průsaky splaškových vod do staveb a bytů v nich se objevovaly již v roce 1997.

Vlastník je primárně tou osobou, která je povinna dbát o dobrý stavebně-technický stav stavby. Tato povinnost vychází na úrovni ústavního práva z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, dále cituji: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Na úrovni zákonného právního předpisu povinnost udržovat stavbu (není rozhodné, zda jde o stavbu nad či pod povrchem) vyplývá pro vlastníka výslovně z ustanovení § 154 odst. 1 písm. a), ve spojení s ustanovením § 3 odst. 4 stavebního zákona. Údržbu stavby zákonodárce v ustanovení § 3 odst. 4 stavebního zákona definuje jako práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Zájem na zajištění dobrého stavebně-technického stavu staveb, aby neohrožovaly takové hodnoty jako je zdraví či životy osob, je veřejným zájmem, který stát chrání a současně zakotvuje právní instituty k jeho

<sup>8</sup> Viz sp. zn.: 339/2007/VOP/KV, [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz).

<sup>9</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10</sup> Obecně závazná vyhláška města Ostravy č. 11/2000, kterou se vydává Statut města Ostravy.



ochraně. Povinnost udržovat stavbu nachází svůj odraz také v rovině soukromého práva, zejména vztazích v povinnostech vlastníka nemovitosti<sup>11</sup> a dále vzájemných vztazích mezi pronajímatelem a nájemcem bytu.<sup>12</sup>

Pokud vlastník stavby neplní svoji základní povinnost péče o stavbu a stavba ohrožuje veřejné zájmy stanovené zákonem, tedy i životy či zdraví osob, jsou příslušné správní orgány povinny nastaly stav řešit.

Aplikace konkrétního právního institutu je odvislá od charakteru a rozsahu stavebních závad stavby a negativního vlivu těchto závad na zákonem chráněné zájmy. Základním právním institutem, kterým stavební úřad řeší závady na stavbě, je institut „kontrolní prohlídky stavby“. Jejimi nástroji jsou výzva k zjednání nápravy a rozhodnutí o povinnosti zjednat nápravu (ustanovení § 133 a násl. stavebního zákona). Uvedené navazuje na obecný institut státního dozoru ve věcech stavebního řádu (ustanovení § 171 stavebního zákona). Kromě toho stavební zákon poskytuje stavebnímu úřadu další nástroje, kterými je oprávněn a současně i povinen řešit stavebně-technické závady na stavbě; je v působnosti stavebního úřadu, aby vhodně zvolil, který z nástrojů upravený ve stavebním zákoně je pro řešení nastalého stavu věcí žádoucí, tj. zda půjde o nařízení provedení udržovacích prací (ustanovení § 139 stavebního zákona), nařízení provedení nezbytných úprav (ustanovení § 137 stavebního zákona) nebo nařízení provedení nutných zabezpečovacích prací (ustanovení § 135 stavebního zákona). Teprve krajním řešením závad na stavbě bezprostředně ohrožujících životy nebo zdraví osob je rozhodnutí o vyklizení stavby (ustanovení § 140 stavebního zákona) či rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby (ustanovení § 135 stavebního zákona), příp. rozhodnutí o nařízení odstranění stavby (ustanovení § 129 odst. 1 písm. a/ stavebního zákona). Lze říci, že společným znakem uvedených právních institutů je operativnost spočívající v zájmu na rychlém řešení hrubých stavebních vad ohrožujících státem garantované hodnoty, proto zákonodárce či správní orgán (stavební úřad) případnému odvolání proti uvedeným rozhodnutím zpravidla odnímá odkladný účinek. Pro vyklizované osoby to prakticky znamená, že musí mít zajištěno alespoň přístřeší.<sup>13</sup> V tomto směru je povinností obce poskytnout součinnost. Uvedený postup nevylučuje garantovaná práva nájemce vyplývající z řádné nájemní smlouvy (např. na povinnost pronajímatele uvést předmět nájmu – byt do řádného stavu a návrat nájemce do takto užívání způsobilého bytu, popřípadě na zajištění adekvátní bytové náhrady).

Jak vyplývá z mých dosavadních zjištění ve věci lokality Přednádraží, vlastníci budov (původně SŽDC, dále TOBA TRADE, s.r.o., a dnes společnost Domy Přednádraží, s.r.o., v případě budovy č.p. 931/9 statutární město Ostrava) údržbu objektů neprováděli buď vůbec, anebo v minimálním rozsahu (viz sdělení SŽDC adresované stavebnímu úřadu ze dne 28. 12. 2007). Také současný vlastník nemovitostí již od okamžiku, kdy nemovitosti nabyt (tj. v r. 2010), neplnil zákonem stanovenou povinnost provádět odpovídající údržbu staveb včetně přípojek na technické vybavení v území. Jeho počínání není možné omlouvat tím, že nemovitosti již v okamžiku kdy je získal do svého vlastnictví, vykazovaly nemalé stavebně-technické závady, včetně vadné a nefunkční části kanalizace. Za situace, kdy

<sup>11</sup> Viz ustanovení § 123 a násl. občanského zákoníku.

<sup>12</sup> Viz ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku.

<sup>13</sup> Viz ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona.

vlastník budov zjistil, že z důvodu nefunkční „veřejné“ kanalizační sítě nemůže zajistit funkčnost „vnitřní“ kanalizace včetně vnitřních rozvodů, měl provést všechna možná opatření pro zajištění jiného způsobu odvodu splaškových vod tak, aby nedocházelo k devastaci budov, a především k ohrožení zdraví osob zde bydlících v důsledku nevyhovujících hygienických podmínek. Následnou otázkou je, kdo by nesl odpovědnost za nastalou situaci. Tyto otázky jsou však v rovině soukromoprávní a konečné rozhodnutí o nich přísluší soudu. V případě nemovitosti č.p. 931/9 je situace tristní o to více, že jejím vlastníkem bylo statutární město Ostrava, jehož pasivita při řešení stavebních poruch vyústila letos na jaře v nutnost budovu neodkladně odstranit.

Stavební úřad i stavební policie o závadném stavebně-technickém stavu budov včetně rozvodů a přípojek na technické vybavení v území prokazatelně věděly již v roce 2007, kdy se obyvatelé této lokality s peticí na řešení stavebních závad objektů v lokalitě včetně kanalizačního systému obrátili na Magistrát města Ostravy a Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Přesto stavební úřad (a v mezích svých pravomocí také stavební policie), jejichž posláním je též kontrola technického stavu staveb, zjišťování závad a kontrola jejich odstranění, neučinily takové právní kroky, kterými by přiměly vlastníka provést nezbytné opravy staveb. V mezidobí od roku 2007 do konce roku 2011 stavební úřad, dle mých zjištění, nevydal žádný individuální správní akt, kterým by vlastníkům nařídil povinnost provedení kupř. udržovacích prací, nezbytných úprav či nutných zabezpečovacích prací na objektech v lokalitě Přednádraží. Jmenovaný správní orgán svojí nečinností přispěl k celkové devastaci lokality Přednádraží a stavu, kdy objekty svým havarijním stavebně-technickým stavem bezprostředně ohrožují životy a zdraví osob. Jistě lze oprávněně namítnout, že stavební úřad (ani stavební policie v rozsahu své pravomoci) nemůže soustavně monitorovat stavební kázeň na území celého správního obvodu, nicméně jsem přesvědčena, že se zřetelem k charakteru dané lokality jak stavební úřad, tak i stavební policie měly již v roce 2007 důsledně aplikovat stavebním zákonem zakotvené instituty k odstranění závad na stavbě. Především mám na mysli institut kontrolní prohlídky stavby, příp. státního dozoru ve věcech stavebního řádu, či institut nařízení provedení udržovacích prací. Stavební úřad nevyužil sankčních nástrojů v podobě uložení pokuty za nesplnění povinností vlastníka stavby tam, kde stavební zákon postih předpokládá. Pokud by tak příslušné správní orgány činily, nemusely dnes situaci lokality Přednádraží řešit mezními právními prostředky jako je např. uložení povinnosti stavby vyklidit.

Způsob, jakým dosud stavební úřad a stavební policie v rozsahu své působnosti a pravomoci řešily stavební poruchy objektů v lokalitě Přednádraží, není podle mého názoru v souladu s principy dobré správy, především zásadou včasnosti a předvídatelnosti. Za předpokladu, že správní orgány v rozumném a přiměřeném čase vyřídí věc, naplňují tím taktéž legitimní očekávání účastníků řízení domoci se v reálném časovém horizontu svých práv či oprávněných zájmů účastníků řízení. Uvedené teze reflektuje i ustálená judikatura Ústavního soudu.<sup>14</sup>

Nečinnost a neefektivní postup stavebního úřadu i stavební policie byl jednou z příčin vzniku rozsáhlých stavebních závad na objektech v lokalitě Přednádraží,

---

<sup>14</sup> Srov. Nález Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 487/2003 ze dne 11. 5. 2005.

kteře ohrožovaly a stále ohrožují zdraví a životy osob, což gradovalo demolicí č.p. 931/9, ale také uložení povinnosti vyklidit zbývající objekty. Stavební úřad se od počátku nezabýval komplexně stavebním stavem objektů. Předně již v roce 2007 bylo jeho povinností zdokumentovat stavebně-technický stav všech staveb v lokalitě Přednádraží a následně podle charakteru a rozsahu zjištěných stavebních závad zvolit zákonem presumovaný způsob jejich řešení. Nemały podíl na vzniklé situaci, jak vyplývá z výše uvedených skutkových zjištění, sehrála nejen nedůslednost postupu stavebního úřadu (a v rozsahu jejích pravomocí také stavební policie) a prodlevy mezi jejich procesními úkony, ale též nefungující přenos zjištěných skutečností mezi nimi.

Zásadní pochybení, které zapříčinilo nastalý stav v lokalitě Přednádraží, spatřuji v tom, že stavební úřad nemá dosud k dispozici doklady o skutečném provedení staveb (včetně přípojek) v lokalitě Přednádraží. Stavební úřad v tomto směru neučinil, dle mně dostupných zjištění, žádné kroky tak, aby doklady o skutečném provedení staveb včetně jejich napojení na veřejnou technickou infrastrukturu měl k dispozici. Předně je povinností vlastníka stavby uchovávat dokumentaci stavby po celou dobu její existence. Pokud vlastník stavby tuto povinnost neplní a nepořídí dokumentaci skutečného provedení stavby, nastupuje povinnost stavebního úřadu zajistit formou tzv. pasportizace dokumentaci skutečného provedení stavby. Stavební úřad je povinen vlastníkovi uložit povinnost poříditi a předložit dokumentaci skutečného provedení stavby příp. zjednodušenou dokumentaci stavby (tzv. pasport stavby).<sup>15</sup>

Stavební úřad, dle mých zjištění, nemá učiněn závěr o účelu užívání budov tvořících lokalitu Přednádraží. Fakticky jsou, resp. byly budovy užívány jako bytové domy. Tímto termínem je také zpravidla správní orgány označují ve svých dokumentech. Byty v těchto nemovitostech byly pronajímány pro účely rodinného bydlení. Nicméně ze spisové dokumentace stavebního úřadu vyplývá, že je mu známo, že budovy nesplňují technické požadavky kladené na bytové domy.

Nařízení vyklizení stavby,<sup>16</sup> jak jsem již zmínila, je krajní nástroj, který je možné aplikovat za předpokladu, že stavební stav stavby bezprostředně ohrožuje životy nebo zdraví osob či zvířat. Nařízení vyklizení stavby je nutné vnímat jako opatření dočasné, jehož cílem je ochránit osoby či zvířata před přímým ohrožením jejich životů či zdraví havarijním stavebním stavem stavby. Nařízení vyklizení stavby není možné vnímat jako postih vůči osobám, které se v takto závadné stavbě zdržují. Stejně tak není možné tento institut považovat za nástroj, kterým vlastník usiluje o „vystěhování“ nájemce (uživatele) z bytu. Není pochyb, že povinnost vyklidit stavbu je pro povinné (vyklizované) osoby velmi citlivé, neboť dočasně ztrácí svůj domov. Rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby by proto měla vždy předcházet pečlivá úvaha stavebního úřadu o vážnosti aktuálního stavu věcí, resp. o bezprostředním ohrožení životů a zdraví osob či zvířat v důsledku závad na stavbě, tedy o stavu věcí, který by opodstatňoval zajištění ochrany veřejného zájmu v této intenzitě.

---

<sup>15</sup> Ustanovení § 125 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>16</sup> Ustanovení § 140 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V této konkrétní věci, vycházím-li z dosavadních poznatků včetně zjištění stavu na místě samém dne 2. srpna 2012 mám za to, že rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 3. srpna 2012, kterým nařídil vyklizení objektů v lokalitě Přednádraží, bylo důvodné. K tomuto názoru mě vede především skutečnost, že zjištěné stavební závady na objektech, v nichž trvale žijí lidé, jež nemají (a to ani náhradním způsobem) zajištěny dodávky pitné vody, zajištěno odvádění odpadních vod, některé domy jsou odpojeny od dodávky elektrické energie (plyn byl již v minulosti odpojen), představují přímé ohrožení životů či zdraví osob v nich bydlících. Navíc objekty samy o sobě vykazují řadu závažných závad bezpečnostního a požárního charakteru, některé z objektů vykazují závažné statické poruchy. Taktéž objekty, které nejsou trvale obývány pro poruchy statiky, představují bezprostřední ohrožení životů a zdraví osob, neboť nejsou zabezpečeny proti vniknutí, a jsou tak komukoliv přístupné.

## **2. Postup vodoprávního úřadu**

Jedním ze stěžejních problémů lokality Přednádraží je nevyhovující stav kanalizace, který lze označit za havarijní. V této věci jsou dány kompetence jak vodoprávního úřadu (zejména), tak také úřadu stavebního. Kanalizace v obecném slova smyslu je obvykle složena z vnitřní kanalizace,<sup>17</sup> kanalizační přípojky,<sup>18</sup> kanalizačních stok, popřípadě také dalších kanalizačních staveb (kanalizační objekty, čistírny odpadních vod apod.). Působnost vodoprávního úřadu je dána pouze k té části kanalizačního vedení, která je vodním dílem. Ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona<sup>19</sup> jsou za vodní dílo považovány mj. i stavby „*kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací*“ (tzv. „veřejná kanalizace“). Vodními díly však nejsou kanalizační přípojky a vnitřní kanalizační potrubí ve stavbách (tzv. soukromá kanalizace). Na posuzování těchto staveb či jejich částí se vztahuje stavební zákon (nikoliv zákon vodní) a projednání veškerých stavebních zásahů do nich v režimu stavebního zákona přísluší obecným stavebním úřadům (nikoliv vodoprávním úřadům).

V této části své zprávy se zaměřím na zhodnocení postupu vodoprávního úřadu, tj. pokusím se odpovědět na to, co vodoprávní úřad učinil ve vztahu k té části kanalizace, která je vodním dílem, či jaká další opatření ve věci učinil a jaký postup z jeho strany do budoucna očekávám.

Spisová dokumentace stavebního úřadu obsahuje doklad o tom, že vodoprávní úřad byl o nevyhovujícím stavu kanalizace v lokalitě Přednádraží informován v listopadu roku 2010.<sup>20</sup> Přesto jsem přesvědčena o tom, že ze své úřední činnosti měl a mohl disponovat informacemi o situaci již mnohem dříve, a to

<sup>17</sup> Pozn.: § 2 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vymezuje vnitřní kanalizaci jako: „*potrubí určené k odvádění odpadních vod, popřípadě i srážkových vod, z pozemku nebo stavby až k místu napojení na kanalizační přípojku.*“

<sup>18</sup> Pozn.: § 3 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vymezuje kanalizační přípojku jako: „*samostatnou stavbu tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě.*“

<sup>19</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>20</sup> Viz Protokol vodoprávního úřadu z dozoru ze dne 7. 11. 2011.

z několika důvodů. V první řadě lze zcela legitimně očekávat, že se správní orgány ve svých postupech řídí obecnými správními zásadami a principy dobré správy, mezi kterými hraje významnou roli také princip vzájemné spolupráce. Tento nachází svůj odraz v ustanovení § 8 správního řádu. Pro výkon státní správy platí povinnost, aby správní orgány dbaly vzájemného souladu ve všech postupech, které spolu souvisejí, a aby tyto orgány spolu vzájemně spolupracovaly. První doložené stížnosti nájemníků domů byly stavebnímu úřadu a dalším institucím (nikoliv však přímo vodoprávnímu úřadu) podány již na počátku roku 2007. Stavebně-technickým stavem budov včetně rozvodů a přípojek na technickou infrastrukturu včetně kanalizace, se zabýval stavební úřad a stavební policie (viz výše). Je s podivem, že již v té době vodoprávní úřad neřešil závady na kanalizaci ve spolupráci se stavebním úřadem, když kompetence stavebního a vodoprávního úřadu ke kanalizačnímu systému se vzájemně doplňují. Je-li kanalizační vedení vadné v celé jeho délce, tj. jak v části tzv. soukromé kanalizace, tak také v části tzv. veřejné kanalizace, neobejde se náprava závadného stavu bez intenzivní spolupráce obou úřadů. Musím také podotknout, že jeden z domů v lokalitě Přednádraží, dům č.p. 931/9, byl ve vlastnictví statutárního města Ostrava, a ačkoliv jeho správa byla svěřena Městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, město také především z titulu vlastníka mělo vyvinout veškerou aktivitu k tomu, aby bylo přikročeno k rychlému a efektivnímu řešení, na kterém by se podílely všechny kompetentní úřady. Nefunkčnost vzájemné kooperace úřadů se pak významným způsobem promítla do současného stavu lokality Přednádraží a vedla k oddálení skutečného řešení stavebně-technických závad na stavebních objektech a kanalizačním vedení. Proto teprve nyní, kdy situace natolik eskalovala, že bylo nařízeno vyklizení domů, stojí úřady před problémem neexistence dokumentace k bytovým domům i kanalizaci, panují nejasnosti ohledně vlastnických vztahů a z toho vyplývajících povinností vlastníků staveb apod.

Vodoprávní úřad vykonává ve věcech staveb vodních děl působnost speciálního stavebního úřadu a postupuje přitom dle stavebního zákona, pokud speciální právní předpis (zákon o vodách) nestanoví jinak.<sup>21</sup> Je to tedy vodoprávní úřad, který dohlíží na stavebně-technický stav kanalizací a na povinnosti, které jsou v tomto směru dány zejména jejich vlastníkům a provozovatelům.

Postup vodoprávního úřadu v letech 2011 a 2012 byl především ve znamení hledání vlastníka kanalizace. Stejně jako v případě staveb bytových domů, tak také v případě kanalizace se ke stavbám nedochovala žádná stavební dokumentace, ze které by bylo možné usuzovat na skutečné provedení staveb. Teprve v posledních dvou letech začaly úřady tento problém intenzivněji řešit. Přesto mám za to, že vodoprávní úřad doposud nepostavil najisto zejména průběh kanalizace, což je také první předpoklad pro určení vlastnických vztahů a následné realizace nápravných opatření (oprava kanalizace či její výměna). Předložená spisová dokumentace úřadů neobsahuje komplexní pasport kanalizace, který by jednoznačně dokumentoval její průběh a směr vedení. Vodoprávní úřad nejprve vycházel z předpokladu, že odkanalizování lokality Přednádraží je zajišťováno svedením odpadních vod do kanalizační stoky na ulici Palackého. V rámci svého dalšího šetření a správní úvahy si teprve nyní učinil úsudek o tom, že předmětný kanalizační systém odvádí znečištěné odpadní vody z pozemků Českých drah, zaústíje do něj systém

---

<sup>21</sup> Viz ustanovení § 15 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

odkanalizování domů lokality Přednádraží a dále pokračuje přes areál Ostravských opraven a strojíren, s.r.o., přičemž celý systém poté ústí do vodního toku Černý příkop. Tomu nasvědčuje také Technická zpráva PP – Ostrava – pravé přednádraží, Kanalizace a vodovod z prosince roku 1961, která je jediným dokladem, ze kterého lze na provedení stavby alespoň zčásti usuzovat. V této technické zprávě se hovoří o tom, že *„Prostor pravého přednádraží bude odvodněn sítí stok a třemi podélnými trativody. Velká většina vod bude odvedena do vybudovaného propustku, procházejícího napříč celým kolejištěm do Černého potoka.“*

Zejména se domnívám, že vodoprávní úřad pochybil, když neřešil průběh kanalizace komplexně. Vodoprávní úřad zcela opomenul zabývat se tím úsekem kanalizace, který vede z pozemků Českých drah do předmětné lokality bytových domů Přednádraží. Kromě zjištění trasy kanalizace v této její části je nezbytné, aby vodoprávní úřad zjistil, zda jsou zde do ní svedeny odpadní vody z pozemků a staveb, určil vlastníka daného úseku kanalizace, jejího provozovatele, a taktéž její stavebně-technický stav. Uvedené pak platí pro úsek kanalizace na pozemcích Ostravských opraven a strojíren, s.r.o. Upozorňuji, že nelze uvažovat o opravě kanalizace pouze v zájmové lokalitě, tj. v okolí bytových domů, či v části směrem od těchto domů. Jestliže je kanalizace v těchto místech v nevyhovujícím stavu, lze předpokládat obdobnou situaci také v části kanalizace vedoucí směrem z pozemků Českých drah k lokalitě Přednádraží. Spolu se zjištěním všech těchto skutečností očekávám, že pokud vodoprávní úřad zjistí, že je kanalizace vadná i v tomto úseku, přijme vůči jejímu vlastníkovi stejné kroky, které nyní činí vůči vlastníkům kanalizace v lokalitě Přednádraží.

Vodoprávní úřad (a ani stavební úřad či stavební policie) doposud nezjistil příčiny znečišťování domů splašky. Považuji za prokázané, že sklepní prostory staveb jsou dlouhodobě a opakovaně znečišťovány odpadními vodami, a to nejméně od roku 2007. Stav je natolik vážný, že se odpadní vody v domech opakovaně kumulují, tj. není zajištěno jejich plynulé a bezpečné odvádění v souladu s platnými právními předpisy. Na tento stav příslušné správní úřady opakovaně upozorňovala i KHS, která tuto situaci označila z epidemiologického hlediska za vysoce rizikovou.<sup>22</sup> Vlastník domu zajistil v roce 2010 vyčerpání jímek, které jsou umístěny na kanalizačních přípojkách, avšak dle jeho tvrzení se tím situace nevyřešila, neboť odpadní vody se v nich znovu velice rychle nahromadily a došlo k opětovnému zaplavení domů. Není proto vyloučeno, že jsou domy zaplavovány odpadními vodami, které svádějí kanalizační stoky z pozemků Českých drah, popřípadě že je důvodem neprůchodnost kanalizace (její zanesení nečistotami či dokonce zaslepení) v části směrem od bytových domů. Tomu by nasvědčovalo také sdělení SŽDC již ze dne 28. 12. 2007, adresované stavebnímu úřadu, podle kterého odborná firma provedla prohlídku celého kanalizačního systému a zjistila neprůchodnost kanalizace v délce cca 500 m vedoucí k hlavnímu řadu na ulici Hálkova. Není také vyloučeno, že k zaplavování dochází hned z několika důvodů, které jsou dány jak závadami kanalizačních svodů uvnitř objektů či na kanalizačních přípojkách, tak také veřejné části kanalizace.

---

<sup>22</sup> Pozn.: A to i z důvodu dřívějšího vysokého výskytu žloutenky typu A.

Problematickými jsou v tomto směru také jímky. Dle platné legislativy je jímka (žumpa) stavbou, která slouží pouze ke shromažďování odpadních vod (bezodtoková jímka), nikoliv k jejich čištění, a odpadní vody z ní tedy nelze vypouštět, ale musí být vždy vyváženy do čistírny odpadních vod. Bezodtokové jímky se ve smyslu ustanovení § 55 odst. 3 zákona o vodách nepovažují za vodní díla, tj. nejsou součástí veřejné kanalizace. V šetřeném případě se o bezodtokové jímky patrně nejedná.<sup>23</sup> Vodoprávní úřad charakter těchto staveb nepopsal, a to ani v případě rozhodnutí, kterým statutárnímu městu Ostrava uložil dle ustanovení § 42 odst. 1 zákona o vodách opatření k nápravě závadného stavu a ve kterém konstatoval, že „odpadní vody nedovoleným vypouštěním, tj. přetokem odpadní vody z jímky u předmětného bytového domu, ohrožují jakost podzemních a povrchových vod“.<sup>24</sup> V obdobném rozhodnutí, které vydal vůči vlastníkovi zbývajících bytových domů, společnosti Domy Přednádraží, s.r.o.,<sup>25</sup> pak již o problematice jímek nehovoří, ačkoliv se prokazatelně minimálně u některých objektů nacházejí a nejsou provedeny jako bezodtokové. Proto se domnívám, že vodoprávní úřad nepostavil najisto ani charakter „jímek“, když z jeho postupů není zřejmé, zda je považuje za jímky bezodtokové, jímky s nelegálním přepadem či zcela jiné stavby.<sup>26</sup> Jednoznačná odpověď na tuto otázku je nutná také z toho důvodu, že s ní souvisí také vlastnické vztahy, které mohou být odvislé od toho, zda jsou dané „jímky“ součástí kanalizační přípojky, samostatnou stavbou či součástí veřejné kanalizace.

Jak jsem již naznačila výše, vodoprávní úřad může ve svých postupech uplatnit ustanovení stavebního zákona pouze ve vztahu ke stavbám vodních děl (v tomto případě veřejná část kanalizace). Ve vztahu ke stavbám kanalizačních přípojek a jímek (kompetence stavebního úřadu) může vodoprávní úřad uplatnit pouze nástroje, které mu poskytuje vodní zákon. V tomto směru může zejména dle ustanovení § 42 vodního zákona ukládat opatření k odstranění následků nedovoleného vypouštění odpadních vod, a to původci, tj. tomu, kdo porušil povinnost k ochraně povrchových nebo podzemních vod. Náklady na provedení opatření k nápravě nese ten, jemuž bylo opatření k nápravě uloženo. Ustanovení § 116 odst. 1 písm. b) vodního zákona potom stanoví, že se fyzická osoba dopustí přestupku tím, že nakládá s povrchovými nebo podzemními vodami podle ustanovení § 8 odst. 1 vodního zákona bez povolení k nakládání s vodami.

Kompetence vodoprávního úřadu ve vztahu k vodním dílům jsou potom mnohem širší. V záležitosti lokality Přednádraží bych očekávala, že vodoprávní úřad využije všech nástrojů, které mu jako speciálnímu stavebnímu úřadu nabízí stavební zákon. Doposud tak vodoprávní úřad neučinil a aplikoval na své postupy pouze ustanovení vodního zákona. S ohledem na naléhavost situace očekávám, že vodoprávní úřad přistoupí ihned k nařízení nezbytných úprav na kanalizaci dle ustanovení § 137 odst. 1 písm. b) či f) stavebního zákona, a to případně i bez předchozího provedení kontrolní prohlídky. Doplnuji, že nařízení nezbytných úprav nebrání ani fakt, že vodoprávní úřad v současnosti vede řízení k uložení odstranění závad dle ustanovení § 110 odst. 1 vodního zákona.

<sup>23</sup> Pozn.: Na uvedené lze usuzovat ze spisové dokumentace vodoprávního úřadu, a zejména pak z Technické zprávy PP – Ostrava – pravé přednádraží, Kanalizace a vodovod z prosince roku 1961.

<sup>24</sup> Rozhodnutí č.j.: SMO/020386/12/OŽP/Hr, sp. zn.: S-SMO/348901/11/OŽP/9 ze dne 21. 1. 2012

<sup>25</sup> Rozhodnutí č.j.: SMO/248618/OŽP/Hr, S-SMO/356153/11/OŽP/38 ze dne 30. 7. 2012

<sup>26</sup> Například ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích o stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace.

Vodoprávní úřad se při svých postupech opakovaně potýkal s problémem určení vlastnických vztahů ke kanalizaci, respektive osoby, které za vlastníky označil, své vlastnictví rozporovaly (rozporují). Vodoprávní úřad ve vyjádření, které mi adresoval, deklaroval, že v případě, že jím označený vlastník podá určovací žalobu k obecnému soudu, bude řízení, které vede, přerušeno do doby vydání pravomocného rozsudku soudu. V žádném případě nelze tolerovat, že řešení havarijního stavu kanalizace bude v důsledku sporu o vlastnictví oddalováno, a to zejména z toho důvodu, že podmínkou uvedení staveb domů do odpovídajícího stavebně-technického stavu a jejich další užívání je bezvadná kanalizace. Za této situace navrhuji vodoprávnímu úřadu, aby uvážil postup ve smyslu ustanovení § 59 odst. 5 vodního zákona,<sup>27</sup> podle kterého mohou být např. i nezbytné úpravy nařízeny jiné osobě než vlastníkovi vodního díla.

Z dokumentů, kterými disponuji, vyplývá, že v době, kdy bytové domy vlastnil předchozí vlastník, společnost TOBA TRADE, s.r.o., zajišťovaly odvádění odpadních z těchto nemovitostí OVAK, respektive OVAK tyto služby společnosti TOBA TRADE, s.r.o., fakturoval. S novým vlastníkem, společností Domy Přednádraží, s.r.o., byla dne 11. 8. 2010 uzavřena Smlouva o dodávce vody a o odvádění odpadních vod č. 900/19837. Jedná se zčásti o formulářovou smlouvu, kdy údaje v ní nejsou vyplněny k odvádění vod (bod 4.3 a 4.4 smlouvy), pouze k dodávkám vody. Přílohou této smlouvy je také čestné prohlášení, ve kterém vlastník domů (společnost Domy Přednádraží, s.r.o.) deklaruje, že na odběrném místě nejsou vypouštěny zvlášť nebezpečné látky do kanalizace pro veřejnou potřebu. Její součástí jsou také Všeobecné požadavky na složení odpadních vod vypouštěných do veřejné kanalizace. V současné době OVAK tvrdí, že není provozovatelem předmětné veřejné kanalizace, a uvádí, že s vlastníkem objektů nemá uzavřenou platnou smlouvu o odvádění odpadních vod. Ohledně platnosti smlouvy o odvádění odpadních vod lze zajisté vést právní polemiku,<sup>28</sup> o této otázce je však kompetentní rozhodovat pouze soud.

Postoj OVAK mě vede k celé řadě otázek. Ještě nejméně v měsíci květnu roku 2010 za služby spojené s odváděním odpadních vod z lokality Přednádraží fakturoval, a veřejnou kanalizaci tak bezesporu provozoval. Je s podivem, že později své povinnosti jako provozovatele kanalizace plnit přestal. Z tohoto důvodu je potřeba postavit najisto, zda byl a je OVAK oprávněným provozovatelem veřejné kanalizace.

Upozorňuji, že důvody, pro které může provozovatel kanalizace přerušit či omezit odvádění odpadních vod, jsou v zákoně o vodovodech a kanalizacích taxativně vymezeny.<sup>29</sup> Zákon také přesně stanoví, jaké povinnosti musí provozovatel

---

<sup>27</sup> Citace § 59 odst. 5 vodního zákona: „Vyžaduje-li to veřejný zájem a jestliže ten, kdo je k tomu povinen, tyto povinnosti řádně neplní a nezjednal-li nápravu ve stanovené lhůtě, vodoprávní úřad může rozhodnout, že jiná osoba přejímá na dobu nezbytné potřeby provoz nebo údržbu vodních děl. Tento provoz a údržbu obstarává určená osoba na náklady toho, kdo byl povinen tyto povinnosti plnit; není-li taková osoba, nese tyto náklady stát“.

<sup>28</sup> Pozn.: A to zejména s ohledem na uvedené čestné prohlášení.

<sup>29</sup> Citace § 9 odst. 5) a odst. 6) zákona o vodovodech a kanalizacích:

(5) Provozovatel je oprávněn přerušit nebo omezit dodávku vody nebo odvádění odpadních vod bez předchozího upozornění jen v případech živelní pohromy, při havárii vodovodu nebo kanalizace, vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky nebo při možném ohrožení zdraví lidí nebo majetku. Přerušeni nebo omezení dodávky vody je provozovatel povinen bezprostředně oznámit územně příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví, vodoprávnímu úřadu, nemocnicím, operačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje a dotčeným



v případě přerušení odvádění odpadních vod splnit.<sup>30</sup> Pochybnosti vzbuzuje otázka, v čem se situace v roce 2010 natolik změnila, že došlo k přerušení odvádění odpadních vod a jaký ze zákonných důvodů byl pro tento postup OVAK dán. Osobně tento postup neshledávám v souladu s dobrými mravy, zvláště za situace, kdy jedním z akcionářů společnosti OVAK je statutární město Ostrava (s podílem 28,55 %) a představitelé města jsou v jeho statutárních orgánech.<sup>31</sup> Doplňuji, že na povinnosti provozovatelů kanalizací dozírá vodoprávní úřad.

### **3. Postup KHS**

KHS začala věnovat zvýšenou pozornost lokalitě Přednádraží v roce 2010, kdy zde byl evidován vyšší výskyt žloutenky typu A. K protiepidemickým opatřením, včetně mimořádného očkování vnímavých osob, došlo v lokalitě v roce 2011, kdy v období od 6. 7. 2011 do 21. 10. 2011 zde bylo evidováno 33 případů výskytu žloutenky typu A. KHS současně také začala hledat řešení zájmové lokality spoluprací s dalšími orgány. Byla iniciátorem celé řady pracovních schůzek, jejichž předmětem se stala snaha o nalezení společného řešení. KHS také opakovaně upozorňovala kompetentní správní orgány (stavební úřad, stavební policii, vodoprávní úřad) na problém kanalizace a požadovala jeho urychlené řešení.

Z důvodu nejasností v majetkových vztazích se KHS nepodařilo efektivně uplatnit její kompetence, které jsou jí dle ustanovení § 69 zákona o veřejném zdraví svěřeny v případě epidemie, či za situace, kdy panuje nebezpečí jejího vzniku. Přesto i nadále nebyla nečinná a ve věci kromě jiných oslovila také hejtmana Moravskoslezského kraje.

---

*obcím. Tato povinnost se nevztahuje na přerušení nebo omezení dodávky vody pouze havárií vodovodní přípojky.*

*(6) Provozovatel je oprávněn přerušit nebo omezit dodávku vody a odvádění odpadních vod do doby, než pomine důvod přerušení nebo omezení,*

*a) při provádění plánovaných oprav, udržovacích a revizních prací,*

*b) nevyhovuje-li zařízení odběratele technickým požadavkům tak, že jakost vody ve vodovodu může ohrozit zdraví a bezpečnost osob a způsobit škodu na majetku,*

*c) neumožní-li odběratel provozovateli přístup k vodoměru, přípojce nebo zařízení vnitřního vodovodu nebo kanalizace podle podmínek uvedených ve smlouvě uzavřené podle § 8 odst. 6,*

*d) bylo-li zjištěno neoprávněné připojení vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky,*

*e) neodstraní-li odběratel závady na vodovodní přípojce nebo kanalizační přípojce nebo na vnitřním vodovodu nebo vnitřní kanalizaci zjištěné provozovatelem ve lhůtě jím stanovené, která nesmí být kratší než 3 dny,*

*f) při prokázání neoprávněného odběru vody nebo neoprávněného vypouštění odpadních vod, nebo*

*g) v případě prodlení odběratele s placením podle sjednaného způsobu úhrady vodného nebo stočného po dobu delší než 30 dnů.*

<sup>30</sup> Citace § 9 odst. 7) až odst. 9) zákona o vodovodech a kanalizacích:

*(7) Přerušení nebo omezení dodávky vody nebo odvádění odpadních vod podle odstavce 6 je provozovatel povinen oznámit odběrateli v případě přerušení nebo omezení dodávek vody nebo odvádění odpadních vod*

*a) podle odstavce 6 písm. b) až g) alespoň 3 dny předem,*

*b) podle odstavce 6 písm. a) alespoň 15 dnů předem současně s oznámením doby trvání provádění plánovaných oprav, udržovacích nebo revizních prací.*

*(8) V případě přerušení nebo omezení dodávky vody nebo odvádění odpadních vod podle odstavce 5 nebo odstavce 6 písm. a) je provozovatel oprávněn stanovit podmínky tohoto přerušení nebo omezení a je povinen zajistit náhradní zásobování pitnou vodou nebo náhradní odvádění odpadních vod v mezích technických možností a místních podmínek.*

*(9) Provozovatel je povinen neprodleně odstranit příčinu přerušení nebo omezení dodávky vody nebo odvádění odpadních vod podle odstavce 5 nebo odstavce 6 písm. a) a bezodkladně obnovit dodávku vody nebo odvádění odpadních vod.*

<sup>31</sup> Pozn.: Náměstek primátora Ing. Dalibor Madej je členem představenstva a náměstkyně primátora Ing. Simona Piperková je předsedkyní dozorčí rady.

Postup KHS v záležitosti lokality Přednádraží považují, vzhledem k možnostem, kterými dle platné právní úpravy v obdobných případech disponuje, za příklad dobré správní praxe.

#### **4. Postup ohlašovny:**

Postup ohlašovny nebyl v minulých letech (do 31. 12. 2011) zcela v souladu s platným právem,<sup>32</sup> neboť přihlašovala osoby k trvalému pobytu v objektech lokality Přednádraží, které v minulosti ani nyní nesplňují požadavky na trvalé bydlení, a ani nebyly stavebním úřadem k tomuto účelu užívány určeny.

Ohlašovna tuto nežádoucí praxi k 1. 1. 2012 napravila tím, že před provedením přihlášení osoby k trvalému pobytu v případě pochybností (kupř. zjištěním údajů v katastru nemovitostí) ověřuje v součinnosti s příslušným obecným stavebním úřadem, zda z hlediska stavebních předpisů je objekt způsobilý k užívání za účelem bydlení. Aktuální správní praxi ohlašovny, se zřetelem k platné právní úpravě, považují nejen za správnou, ale též za praxi předvídatelnou, naplňující legitimní očekávání osob.

## **D**

### **Dílčí závěry a doporučení**

#### **1. Stavební řád**

##### Závěry:

- a) Stavení úřad (a potažmo ani stavební policie) včas a důsledně nevyužil všech nástrojů, které mu stavební zákon svěřuje k řešení stavebních závad objektů včetně rozvodných sítí a přípojek v lokalitě Přednádraží, počínaje nástroji kontrolní prohlídky stavby až po nařízení nutných zabezpečovacích prací.
- b) Stavební úřad neprovedl úkony k zajištění dokumentace skutečného provedení objektů v lokalitě Přednádraží.

##### Doporučení:

- c) Stavebnímu úřadu a stavební policii navrhuji, aby nadále prováděly monitoring stavebního stavu objektů lokality Přednádraží a bezodkladně přijímaly opatření k nápravě.
- d) Stavebnímu úřadu navrhuji, aby v případě, že vlastník staveb (Domy Přednádraží, s.r.o.) nesplní výzvu ke zjednání nápravy č.j. MOaP/45427/12/OSŘP1/Šp ze dne 3. 8. 2012, vydal bezodkladně rozhodnutí, kterým jmenovanému vlastníkovi povinnost zjednat nápravu v přiměřené lhůtě nařídí.
- e) Stavebnímu úřadu navrhuji, aby vůči vlastníkovi učinil kroky k zajištění dokumentace skutečného provedení budov včetně rozvodů a přípojek na technické vybavení v území.

---

<sup>32</sup> Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.

- f) Stavebnímu úřadu navrhuji, aby důsledně sankcionoval vlastníky staveb v lokalitě Přednádraží tam, kde stavební zákon takový postup předepisuje (především v případech nesplnění výzev a rozhodnutí stavebního úřadu).
- g) Stavebnímu úřadu a stavební policii navrhuji, aby při řešení stavebně-technických závad nemovitostí v lokalitě Přednádraží postupovaly ve vzájemné součinnosti a v součinnosti s dalšími zúčastněnými subjekty, především s dalšími správními orgány (vodoprávním úřadem, KHS, orgánem sociálně-právní ochrany dětí), vlastníkem nemovitostí (Domy Přednádraží, s.r.o.) a občanskými sdruženími a iniciativami aktivně se zabývajících situací v dané lokalitě.

## **2. Ochrana vod**

### Závěry a doporučení:

- a) Vodoprávní úřad nedbal obecné povinnosti součinnosti správních orgánů.
- b) Vodoprávní úřad neprovedl pasportizaci kanalizace ani nezjistil její přesný průběh. Stejně tak vodoprávní úřad nezjistil, které všechny stavby a pozemky jsou na kanalizaci napojeny (zejména v úseku směrem od Českých drah a v areálu Ostravských opraven a strojírén). Navrhuji mu proto, aby tuto pasportizaci a uvedená dokazování provedl. Současně očekávám, že vůči vlastníkům předmětných úseků kanalizace a vlastníkům staveb a pozemků na ni napojených, s ohledem na svá zjištění, přijme stejná opatření jako v případě lokality Přednádraží.
- c) Vodoprávní úřad nezjistil ve spolupráci se stavebním úřadem důvody zaplavování sklepních prostor bytových domů. Navrhuji proto, aby oba úřady učinily šetření, kterými by důvody zaplavování domů zjistily.
- d) Vodoprávní úřad se nezabýval jímkami u bytových domů. Žádám, aby mě vodoprávní úřad informoval o právní povaze těchto jímek a také, kdo je jejich vlastníkem.
- e) Vodoprávní úřad nevyužil nástrojů, které mu ve vztahu ke stavbám vodních děl poskytuje stavební zákon jako speciálnímu stavebnímu úřadu. Navrhuji proto, aby vodoprávní úřad postupoval dle ustanovení § 137 odst. 1 písm. b) či f) stavebního zákona a nařídil nezbytné úpravy na stavbě kanalizace.
- f) Navrhuji, aby s ohledem na naléhavost situace vodoprávní úřad uvážil postup podle ustanovení § 59 odst. 5 vodního zákona, podle kterého mohou být nezbytné úpravy nařízeny jiné osobě než vlastníkovi vodního díla.

## **3. Ochrana veřejného zdraví**

KHS navrhuji, aby nadále věnovala lokalitě Přednádraží svou pozornost a v případě důvodnosti přijala v rámci své působnosti a pravomoci opatření k nápravě, a nadto postupovala v součinnosti s dalšími správními orgány, vlastníkem nemovitostí a dalšími zúčastněnými subjekty.

## **4. Evidence obyvatel**

K postupu ohlašovny ve věci přihlášení osob k trvalému pobytu v případech pochybností o způsobilosti objektu (příp. bytu) k trvalému užívání za účelem bydlení nemám z hlediska platného práva a principů dobré správy výhrad.

## **E** **Závěr**

**Zpráva shrnuje mé dosavadní poznatky ze šetření, které budou po vyjádření dotčených orgánů – Magistrátu města Ostravy a Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a Krajského úřadu Moravskoslezského kraje podkladem mého závěrečného stanoviska.**

RNDr. Jitka S e i t l o v á  
zástupkyně veřejného ochránce práv