

KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Zdeněk Kadlec
ředitel
Žitkova 1982/57, 586 01 Jihlava, Česká republika

Zástupce veřejného ochránce práv
JUDr. Stanislav Křeček

Údolní 39
602 00 Brno

Váš dopis značkový ze dne 6/6/2022 IVOP/DP/24, 1. 2022	Číslo jednací KUIJ 12566/2022, sp. zn. OUP 513/2022 Kov 4	Vyřizuje/telefon 10. 2. 2022	Datum 10. 2. 2022
--	---	---------------------------------	----------------------

Vážený pane doktore,

obdržel jsem Vaši zprávu dle ustanovení § 18 zákona č. 349/1990 Sb., o veřejném ochránci práv ve znění pozdějších předpisů, o výsledku šetření podnětu paní

: (dále jen „písatelka“), která si stěžovala na postup Městského uradu nové Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), a dále též na postup Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), ve věci namítané závady na rodinném domě čp. 319 na ulici Jánská v Novém Městě na Moravě, jež má písatelce působit škodu na štitové zdi jejího rodinného domu.

Na základě Vaší výzvy, kterou jsem obdržel dne 26. 1. 2022, podávám k Vašemu zjištění, se kterým jsem se ve zprávě seznámil, následující vyjádření:

Ve Vaší zprávě je mimo shledaného pochybení stavebního úřadu konstatováno i pochybení krajského úřadu. S takovým závěrem však krajský úřad nesouhlasí. Krajský úřad setrvává na svém názoru prezentovaném ve sdělení písatelce pod čí. KUIJ 85508/2021, sp. zn. OUP 374/2021 Kov 2 ze dne 7. 10. 2021 a následně i ve sdělení veřejnému ochránci práv pod čí. KUIJ 85508/2021, sp. zn. OUP 374/2021 Kov 2 ze dne 6. 12. 2021.

To, zda byl dešťový zlab či svod proveden v rámci údržby RD čp. 319 v Novém Městě na Moravě špatně, nebylo žádným způsobem prokázáno, např. doložením znaleckého posudku. Nelze tak předjímat, že písatelkou tvrzené údaje o nedostatečnosti dimenze dešťového zlabu jsou správné a způsobují závadu na sousední stavbě ve vlastnictví písatelky.

Dle krajského úřadu stavební úřad nebyl nečinný ve smyslu ust. § 80 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění později vydaných právních předpisů, správního řádu, v předmětné věci a nedopuslil se žádného pochybení. Na tomto svém závěru krajský úřad setrvává i nadále.

Dle veřejného ochránce práv v šetřeném případě existuje podezření na to, že se na domě sousedů písatelky vyskytuje závada, která v dlouhodobém horizontu působí škodu na písatelčině štitové zdi.

Stavebnímu úřadu i krajskému úřadu je veřejným ochráncem práv vyřkáno, že důvodné podezření nevyvrátily a tím se dopustily pochybení.

Písatelka na podporu svého stanoviska však nedoloila žádný důkaz. I když si pozvala, jak popisuje veřejný ochránce práv, Klemptře, tedy osobu s odbornými znalostmi, který měl určit určitý závěr o tom, že okapy sousedního domu pojímou pouze asi 10% srážkové vody, učinil tak pouze ústně před písatelkou a žádné jeho písemné vyjádření s takto prezentovaným závěrem stavebnímu úřadu doloeno nebylo.

Při kontroli prohlídce provedené stavebním úřadem dne 13. 7. 2021 na místě stavby se za přítomnosti jiného klemptře nepodařilo jednoznačně určit příčinu vlnnutí štitu budovy čp. 268.

Krajský úřad považuje dále za nutné se vyjádřit z hlediska praxe stavebních úřadů k části „C“ právního hodnocení veřejného ochránce práv k načasování kontrolní prohlídky. Stavebnímu úřadu je vyřkáno zvolené datum kontrolní prohlídky za zcela nevyhovujících klimatických podmínek, jelikož na dotčenou oblast nedopadly téměř žádné srážky a o den později se téměř na celém území České republiky vyskytovaly přeháňky či bouřky, přičemž v Kraji Vysočina spadlo od 10 do 40 mm srážek, jak zjistil veřejný ochránce práv na webových stránkách <https://www.in-pocasi.cz/archiv/>. Stavební úřad měl dle veřejného ochránce práv přikročit k odložení kontrolní prohlídky na vhodnější termín, v ideálním případě mohl dle veřejného ochránce práv dotčené subjekty předmět vyrozumět o tom, že prohlídku provede např. při nejbližším silnějším dešti, nepozději však do 30 dnů od doručení výzvy k účasti na kontrolní prohlídce. I kdyby stavební úřad konání prohlídky předmět neoznámil, nepřestavovalo by to dle veřejného ochránce práv v tomto konkrétním případě žádný problém, neboť prohlídku okapu a dešťového svodu bylo možné provést i z veřejného prostranství (z ulice Jánská).

Krajský úřad výše uvedené sledává z hlediska požadavků stavebního zákona na provádění kontrolních prohlídek (doba nutná k oznámení konání kontrolní prohlídky jednotlivým osobám a zákonem stanovená doba nutná k oznámení fyzickým osobám) i s ohledem na vlastní parametry stavby a proměnlivost počasí za neustálých změn, neproveditelné dle představ veřejného ochránce práv. Navíc je krajský úřad toho názoru, že s ohledem na trvalý sousedské spory a na nutné posouzení mluvy příznivých okolností pro provedení šetření dané věci (síla a trvání deště) by bylo zcela nevhodné, aby stavební úřad provedl kontrolní prohlídku za absence jednoho z stran, jak je veřejným ochráncem práv navrhováno. Z doložených fotografií je zřejmé, že se jedná o RD čp. 319 i čp. 268 o dvou nadzemních podlažích a dešťový svod čp. 319 se nachází ve výšce cca 7 m (1 NP je zvýšené). Nabízí se proto otázka, zda by byl pracovník stavebního úřadu vůbec schopen zjistit za silného deště z veřejného prostranství ulice Jánské v Novém Městě na Moravě nedostatečnost dešťového svodu a okapu RD čp. 319. Tyto skutečnosti optově utvrzují krajský úřad v názoru o nezbytnosti vypracování znaleckého posudku v dané věci.

Krajský úřad trvá nadále na svém právním určení, že údajná závada spočívající v „řádné likvidaci srážkových vod“ z domu čp. 319, způsobující závadu na stavbě RD písatelky Ji za podpory znaleckých posudků nebyla prokázána. Nelze proto v současně době hovořit o závadě či následné škodě na sousední nemovitosti, jak uvádí veřejný ochránce práv, a proto ani nelze použít příslušným stavebním úřadem ust. § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona a následně § 134 stavebního zákona. Stavební úřad nemohl řešit závadu, která nebyla prokázána.

Krajský úřad se ztotožňuje se zprávou veřejného ochránce práv pouze v jím uvedeném názoru o tom, že by měla (i když tuto možnost dává veřejný ochránce práv pisatelce pouze na zvážení) pisatelka zajistit vypracování znaleckého posudku, na základě kterého by se mohlo dále činit, tak jak to již dříve doporučoval jak stavební úřad, tak krajský úřad. Veřejný ochránce práv však je toho názoru, že znalecké posouzení není třeba pro učinění závěru, zda předmětný okap při dešti většínu vod zachytí, či nikoliv. Zásadní otázkou dle krajského úřadu však je, zda je dimenze dešťového okapu dostatečná s ohledem na plochu střechy, se které stékají dešťové vody, zda není tato část stavby RD čp. 319 závadná a zda způsobuje škodu na sousední stavbě RD čp. 268 v Novém Městě na Moravě, a k tomuto určení je dle krajského úřadu existence znaleckého posudku nezbytná.

Přestože krajský úřad neshledal pochybení v dané věci popisované veřejným ochráncem práv ve zprávě ve věci poškození štítu RD čp. 268 v Novém Městě na Moravě, tak bude tato problematika projednána na poradě krajského úřadu se stavebními úřady a pracovníci budou se závěry veřejného ochránce práv prezentovanými ve zprávě ze dne 24. 1. 2022 seznámeni.

S pozdravem

Mgr. Ing. Zdeněk Kadlec, dr. h. c.
ředitel úřadu

