



ombudsman
veřejný ochránce práv

Sp. zn. 6765/2021/VOP/DP
Č. j. KVOP-5715/2022
Datum 24. ledna 2022

Vážený pan
Mgr. Ing. Zdeněk Kadlec, dr. h. c., MBA
ředitel
Krajský úřad Kraje Vysočina
Žižkova 1882/57
586 01 Jihlava

Vážený pane řediteli,

v příloze tohoto dopisu Vám zasílám zprávu o šetření ve věci podnětu paní [redacted], která si stěžovala na postup Městského úřadu Nové Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí, a dále též na postup Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu, ve věci namítané závady na domě č. p. 319 na ulici Jánská v Novém Městě na Moravě, jež má stěžovatelce působit škodu na štítové zdi jejího domu.

V průběhu šetření jsem zjistil pochybení Vašeho úřadu, které jsem v přiložené zprávě podrobně popsal. Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv¹ Vás tímto zdvořile vyzývám, abyste se jménem svého úřadu **vyjádřil ke zjištěným pochybením**, a to v zákonné lhůtě **30 dnů** od doručení tohoto dopisu. Zároveň Vás prosím, abyste mě informoval o případných opatřeních k nápravě, která se krajský úřad na základě mé zprávy o šetření rozhodne přijmout.

Děkuji Vám za spolupráci a zůstávám s pozdravem

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

Příloha
Zpráva o šetření

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



Zpráva o šetření ve věci poškození štítu rodinného domu č. p. 268 v Novém Městě na Moravě

Podnětem doručeným dne 18. 11. 2021 se na mě obrátila paní

_____ (dále jen „stěžovatelka“), která si stěžovala na posuv Městského úřadu v Město na Moravě, odboru stavebního a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), a dále též na postup Krajského úřadu v Kraji Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“). Vecně se podnět stěžovatelky týká namítané stavební závady domu č. p. 319 na ulici Janská, s níž dům stěžovatelky přímo sousedí (jedná se o řadovou zástavbu).

Z podnětu stěžovatelky vyplývá, že dešťový svod, který odvádí vodu ze střechy domu č. p. 319, při srážkách nepojme většinu stékající vody. Dle vyjádření stěžovatelky je příčinou tohoto stavu nesprávné zhotovení okap předemětného sousedního domu. Stěžovatelka namítala, že ji stav sousední nemovitosti způsobuje škody na majetku, neboť velká část vody ze sousední střechy stéká přímo na štít jejího domu č. p. 268. Na základě podnětu stěžovatelky jsem se rozhodl celou záležitost prošetřit, přičemž v rámci šetření vycházím nejen z podkladů dodaných stěžovatelkou, ale také z vyjádření a dalších dokumentů, které mi poskytl oba šetřené úřady, tj. stavební úřad a krajský úřad.

A. Shrnutí závěrů

Podle ustanovení § 3 správního řádu je každý správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Stavební úřad na základě stěžovatelky prováděl kontrolní prohlídku stavby za zcela nevyhovujících klimatických podmínek, a proto skutková zjištění nenaplní citovanou zásadu materiální pravdy. Stavebnímu úřadu doporučuji provést novou kontrolní prohlídku v době, kdy pro tento úkon budou příznivé okolnosti, tj. během silnějšího či trvalějšího deště. Podle ustanovení § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona je ve veřejném zájmu mimo jiné i požadavek na to, aby stavba svým stavem neohrožovala stavby sousední či případně nezpůsobovala jiné škody či ztráty. V šetřeném případě existuje podezření na to, že se na domě sousedů stěžovatelky vyskytuje závada, která v dlouhodobém horizontu působí škody na stěžovatelčině štítové zdi. Stavební úřad ani jemu nadřízený krajský úřad toto důvodné podezření nevyvrátili, čímž se dopustily pochybení.

B. Skutková zjištění

B.1 Podnět stěžovatelky

Stěžovatelka neskrývá, že se na pozadí stavebně-právního problému, který je předmětem tohoto šetření, odehrává dlouholetý sousedský spor mezi ní a sousedy, kteří vlastní dům č. p. 319. Za počátek potíží s přetékáním srážkové vody (a zároveň také sousedských sporů) stěžovatelka označuje výměnu střešní krytiny a okapů na sousedním domě, k níž mělo dojít před více než 10 lety. Od té doby se stěžovatelka snažila se sousedy řešit problém se štítem svého domu, který údajně zůstával mokry po každém větším dešti. Soused stěžovatelky se sice nejprve pokusil situaci vyřešit (vložením plechu mezi jeho okap



a štítovou stěnu stěžovatelčina domu), ale toto řešení se ukázalo být pouze provizorním, neboť „účinnost“ tohoto plechu snížil padající sníh ze střechy.

Stěžovatelka následně sousedy upozornila na trvalý problém s přetékající vodou, ale ti již neměli pro její namítky pochopení. Věc se později vyhrlořila natolik, že spor mezi sousedy nakonec musela řešit městská policie. Ta stěžovatelku odkázala na místně příslušný stavební úřad, na nějž se poté stěžovatelka skutečně obrátila. V reakci na podnět stěžovatelky provedl stavební úřad dne 13. 7. 2021 ohledání na místě spojené s usíním jednáním, k němuž kromě stěžovatelky a sousedů přivázel také místního klempíře, proti jehož osobě má však stěžovatelka výhrady (údajně měl právě tento klempíř provádět veškeré klempířské práce na domě sousedů stěžovatelky, a proto nemůže být objektivní).

Dle kopie protokolu¹ z předemětného jednání mělo být mezi sousedy a stěžovatelkou dohodnuto, že se budou finančně spolupodílet na obnovení (oplechování) štítu domu stěžovatelky, aby nebyl poškozen deštěm. Protokol také zmiňuje, že klempíř, který byl na jednání (a ohledání) přítomen, provede kontrolu okapů při větším dešti, aby na základě takového zjištění mohl upravit průtok přetékání dešťové vody. Zda tento klempíř přišel na úmysl poškodit skutečně provedl, stěžovatelce známo není. Namísto něho si však stěžovatelka údajně pozvala jiného klempíře, který ji měl sdělit, že okapy sousedního domu pojímou pouze asi 10 % srážkové vody (zbýtek přetéká směrem ke štítu domu stěžovatelky). Žádné písemné vyjádření tohoto („nezávistého“) klempíře však stěžovatelka stavebnímu úřadu nepředložila.

Stěžovatelka na základě jednání ze dne 13. 7. 2021 a následně e-mailové komunikace s pracovníci tohoto úřadu (doloženo v příloze podnětu) dospěla k závěru, že si místně příslušný stavební úřad s problémem „nevi rady“, a proto následně zaslala stížnost na jemu nadřízený krajský úřad. Ten stěžovatelce odpověděl dopisem ze dne 7. 10. 2021², v němž její podání posoudil jako podnět na řešení namítané nečinnosti stavebního úřadu. Krajský úřad poté sdělil, že nečinnost podřízeného stavebního úřadu v tomto případě neshledává. Tento závěr odůvodnil povahou stavební práce, které byly na nemovitosti č. p. 319 v minulosti provedeny, neboť výměna střešní krytiny ani výměna okapů dle krajského úřadu nevyžadovaly předchozí povolení či jiný úkon stavebního úřadu. Následně krajský úřad stěžovatelku odkázal na posouzení nastalé situace (přetékání vody na štít) soudním znalcem a případně další řešení věci občanskoprávní cestou u soudu.

B.2 Vyjádření stavebního úřadu

Stavební úřad mi v dopisu ze dne 29. 12. 2021³ sdělil, že na podání stěžovatelky ze dne 6. 6. 2021 reagoval vypsáním kontrolní prohlídky na den 13. 7. 2021. Sdělil, že klempíř, který se úkonu stavebního úřadu toho dne účastnil, přivázel sousedě stěžovatelky. I přes přiznání odborníka (fremesinika v oboru) se však nepodařilo jednoznačně určit příčinu vlnutí štítu budovy č. p. 268.

¹ Č. j. MUNNM/14381/2021.

² Č. j. KUI 85508/2021.

³ Č. j. MUNNM/46216/2021.



Stavební úřad dále uvádí, že není příslušný k tomu, aby se vyjadřoval k přičinné stěkaní dešťové vody na dům stěžovatelky, a proto vyslovuje domněnku, že by takovou příčinu mohl určit znalec v oboru stavebnictví nebo jiná odborná osoba. Stavební úřad rovněž uvádí, že není kompetentní rozhodovat o tom, zda dům č. p. 319 trpí stavebně technickou vadou, zejména pokud se jedná o instalaci dešťových svodů. Závěrem stavební úřad sděluje svůj závěr, že výměna střešní krytiny není úpravou, která by vyžadovala jakékoliv opatření ze strany úřadu.

B.3. Vyjádření krajského úřadu

Krajský úřad mi dopisem ze dne 13. 12. 2021⁴ sdělil, že obdržel podání stěžovatelky ze dne 15. 9. 2021, které posoudil jako stížnost na nečinnost podřízeného stavebního úřadu. Krajský úřad nečinnost podřízeného úřadu neshledal. Tuto skutečnost odůvodňuje shodně jako ve svém sdělení stěžovatelce ze dne 7. 10. 2021, přičemž uvádí, že na svých tehdejších závěrech trvá. Krajský úřad se následně ohradil proti jedné z mých formulací z výzvy, která naznačuje, že by problém s vlnutím štitové stěny domu stěžovatelky mohl být způsoben špatně provedeným okapem na sousedním domě.

Krajský úřad uvádí, že toto tvrzení stěžovatelky nebylo žádným způsobem prokázáno a ne lze je dovodit ani z fotografií, které stěžovatelka ke svému podnětu přiložila (úřad podotýká, že vlnká fasáda na fotografiích nemusela být způsobena mříňm deštěm, jak uvádí stěžovatelka, ale například mimořádně silným deštěm). Podle krajského úřadu tedy nelze bez jednoznačného důkazu (například znaleckého posudku) předjímat, že jsou případné škody na nemovitosti stěžovatelky způsobeny závadou na domě č. p. 319, a proto v současné době není ani prostor k uplatnění některého z dozorových opatření, jež lze provést ve veřejném zájmu.

C. Právní hodnocení

Před samotným hodnocením postupu obou šetřených úřadů považuji za nutné vymezit relevantní právní rámec, který na případ dle mého soudu dopadá. Na prvním místě proto musím zmínit zázadu materiální pravdy, která je vyjádřena v ustanovení § 3 správního řádu⁵. Podle tohoto ustanovení musí správní orgán v každé věci postupovat tak, aby zjistil skutkový stav do té míry, kdy o něm již nepřetrvávají důvodné pochybnosti. To lze zjednodušeně interpretovat tak, že správní orgán není povinen v každém případě zjistit o věci absolutní pravdu (neboť to ani není možné), ale měl by se alespoň pokusit odstranit takové pochybnosti, které zákon označuje za důvodné, tj. ty, které svědčí o tom, že skutkový stav nemusel být zjištěn správně nebo že případně nebyl zjištěn dostatečně.

Šetřený případ se rovněž dotýká několika ustanovení stavebního zákona⁶, z nichž bych vyzdvihl především ustanovení § 134 odst. 2 a 3, jež normují postup pro případ, kdy stavební úřad při kontroli prohlídce na stavbě zjistí závadu, na jejíž odstranění je veřejný zájem. Za přilehávav však mohou v šetřeném případě označit i jiná ustanovení

⁴ Č. j. KUJ109441/2021.

⁵ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



stavebního zákona, která upravují stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu, tj. ustanovení § 132 a násl. stavebního zákona.

Pokud bych měl postup úřadů v záležitosti stěžovatelky hodnotit pouze po formální stránce, pak bych žádnému z nich patrně nemohl nic vytýkat. Jak stavební úřad, tak následně i jeho nadřízený krajský úřad reagovaly na podání stěžovatelky včas a posoudily je ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 správního řádu, tj. nikoliv pouze na základě jejich označení, ale podle skutečného obsahu těchto písemností⁷. Když se však podívám na úřední úkony z věcného hlediska podrobněji, dovozují, že neodpovídají základním zásadám činnosti správních orgánů, a to především požadavku na naplnění již zmíněné zásady materiální pravdy a principu efektivnosti, který jako jeden z principů dobré správy zavazuje správní úřad usilovat o komplexní řešení věci⁸.

Nelze přehlédnout ani to, že postupu stavebního úřadu, který při vyřizování podnětu stěžovatelky použil zavedený postup, spočívající v provedení předběžné kontroli prohlídky stavby.

Na tuto prohlídku úřad přizval stěžovatelku, což hodnotím kladně, neboť tím od počátku zajistil maximální rovnost v postavení obou zainteresovaných „stran sporu“ a nikdo z nich se nemusel s obsahem kontroly prohlídky seznamovat zprostředkovaně (z obsahu protokolu, který se při úkonu povinně používá). V obecné rovině lze pozitivně hodnotit i přítomnost osoby s odbornými znalostmi (klempíř), nicméně pokud je pravda, že tato osoba byla ve věci určitým způsobem zainteresována (dle stěžovatelky měl tento klempíř v minulosti sám provádět práce, které při kontroli prohlídky následně hodnotil), pak mohl stavebnímu úřadu do budoucna spíše doporučit, aby se podobného postupu vyvaroval. Přizvání předemného klempíře, respektive spíše tolerování přítomnosti této osoby ze strany stavebního úřadu, totiž de facto následně pouze eskalovalo už tak vyhraněné vztahy mezi vlastníky obou dotčených nemovitostí (a to bez ohledu na to, zda je informace o klempíři, kterou mi poskytl stěžovatelka, pravdivá, či nikoliv).

Co bych však stavebnímu úřadu vytkl především, je načasování předběžné kontroly prohlídky. Stavební úřad totiž z podnětu stěžovatelky předběžně věděl, že cílem kontroly bude prověřit, zda okap domu č. p. 319 při dešti skutečně nepojme větší množství vody, jak tvrdí stěžovatelka. Při vědomí této skutečnosti je tedy poněkud nepochopitelné, že stavební úřad pro kontroli prohlídku pevně stanovil předběžné datum, které padlo na den, kdy na dotčenou oblast (jižní okraj Žďárských vrchů) nedopadly žádné srážky⁹. Za určitou ironií poté musím označit, že se o den později (14. 7. 2021) téměř na celém území České republiky vyskytovaly přeháňky či bouřky, přičemž v kraji Vysočina spadlo od 10 až do 40 mm srážek. S ohledem na počasí, které dne 13. 7. 2021 v oblasti panovalo, měl stavební úřad dostatek času odložit kontrolní prohlídku na vhodnější termín. V ideálním případě mohl například dotčené subjekty předběžně vyrozumět o tom, že prohlídku provede

⁷ Tato část hodnocení odkazuje především na postup krajského úřadu, který podání označené jako „stížnost na práci Stavebního odboru v Novém Městě na Moravě“ správně vyhodnotil, neboť šlo skutečně o podnět k řešení namítnuté nečinnosti stavebního úřadu.

⁸ Principy dobré správy, dostupné na <https://www.ochranec.cz/sitovost/na-urady/jemnavy-sdobre-spravy/>.

⁹ Tuto skutečnost lze snadno ověřit například na webu <https://www.in-pocasi.cz/archiv/>, kde jsou k dispozici archivní záznamy o počasí z celé řady meteorologií.



například „při nejbližším silnějším dešti, nepozději však do 30 dnů od doručení výzvy k účasti na kontroli prohlídky“. I kdyby však stavební úřad konal prohlídky předměm neoznámení, nepředstavovalo by to v tomto konkrétním případě žádný problém, neboť prohlídku okapu a dešťového svodu bylo možné provést i z veřejného prostranství (z ulice Jánská).

Nevhodně zvolený termín kontrolní prohlídky způsobil, že stavební úřad nebyl za slunečného dne schopen zjistit funkčnost svodu dešťové vody domu č. p. 319 ve vztahu ke štítu domu č. p. 268 ve vlastnictví stěžovatelky. Stavební úřad i jemu nadřízený krajský úřad sice stěžovateli odkazují na znalecké (či jiné odborné) posouzení věci, ale dle mého soudu se nelze spokojit pouze se závěrem, že stavební úřad nemá dostatečně stavebně technické znalosti k tomu, aby posoudil možnou příčinu celého problému. Za předpokladu, že by stavební úřad provedl ohledání na místě za dešťového počasí, zjistil by, zda je námitka stěžovatelky důvodná, či nikoli, tj. zda dochází k přetékání okapu střechy domu č. p. 319 a natékání srážkové vody na štítovou stěnu rodinného domu stěžovatelky č. p. 268. Odborné posouzení příčin stékání srážkových vod na štítovou zeď domu č. p. 268 by mohlo přispět k řešení stavu věci, a proto dávám stěžovateli ke zvážení, zda takové odborné posouzení zajistí a předloží stavebnímu úřadu. Dornivám se však, že k tomu, aby stavební úřad mohl učinit závěr o tom, zda předemětný okap při dešti většínu vody zachytí, či nikoli, není znaleckého posouzení třeba.

Se zřetel k výše uvedenému dovozují, že stavební úřad při vyřizování podnětu zcela nenašel ustanovení § 3 správního řádu, neboť přetrvávají důvodné pochybnosti o tom, co je skutečnou příčinou vlnnutí štítové stěny domu č. p. 268. Předemětné pochybnosti může stavební úřad rozptýlit pouze jediným možným způsobem, a to provedením nové kontrolní prohlídky, která se bude odehrávat za vhodných povětrnostních, klimatických podmínek. V návaznosti na zjištění, která při kontrolní prohlídce učiní, je poté úřad samozřejmě povinen konat v souladu se stavebním zákonem (viz § 132 a násl. tohoto zákona).

Zjištěné pochybení stavebního úřadu mohl napravit jemu nadřízený krajský úřad, na nějž se stěžovatelka obrátila poté, co neuspěla se svými výhradami přímo u stavebního úřadu. Krajský úřad sice podání stěžovatelky vyhodnotil správně (jako podnět k odstranění nečinnosti), ale průběh kontrolní prohlídky ze dne 13. 7. 2021 ve svém sdělení nijak nevhodnotil. Krajský úřad se namísto toho zaměřil na posouzení stavebních prací na střeše domu č. p. 319, k nimž mělo dojít před více než 10 lety. Se závěrem, který krajský úřad v tomto ohledu vyslovil, tj. že výměnu střešní krytiny a dešťového žlabu patrně nelze považovat za nepovolenou změnu stavby, mohu vyslovit souhlas. Tato skutečnost však nemění nic na tom, že stavební úřad mluví být nečinný v jiné záležitosti, a to konkrétně tím, že nečestí případnou závadu spočívající v „řádné likvidaci srážkových vod“ z domu č. p. 319. Podle ustanovení § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona je ve veřejném zájmu mimo jiné i požadavek na to, aby stavba svým stavem neohrožovala stavby sousední či případně nezpůsobovala jiné škody či ztráty. Pokud by tedy byla důvodná námitka stěžovatelky, že k natékání srážkové vody ze střechy domu č. p. 319 na štítovou zeď jejího domu č. p. 268 dochází při každém silnějším dešti, pak lze samozřejmě uvážovat o tom, že v dlouhodobém horizontu může tato přetékající voda škodu skutečně působit.



Krajský úřad ve svém sdělení ze dne 7. 10. 2021 dospěl k závěru, že jemu podřízený stavební úřad nečinný není. Já musím tento závěr odmítnout, neboť zjištění, která jsem v rámci šetření podnětu stěžovatelky učinil, svědčí spíše o opaku. Oceňuji, že stavební úřad usiloval o smírné řešení věci mezi vlastníky dotčených nemovitostí, avšak nemohu přehlédnout, že stavební úřad postupoval nepředvídatelně a nedůsledně, neboť kontrolní prohlídku stavby prováděl za zcela nevhodných klimatických (povětrnostních) podmínek, a nemohl tak zjistit, zda je námitka stěžovatelky ohledně závady svodu domu č. p. 319 důvodná.

Pokud má tedy stavební úřad dostát všem svým zákonným povinnostem, nevyhne se nyní provedení opětovné kontrolní prohlídky, při níž doplní skutková zjištění z července 2021. Po doplnění zjištění existují víceméně dvě varianty dalšího postupu, tj. buď vysvětlení toho, proč se stavební úřad nadále nebude věcí zabývat, nebo postup dle ustanovení § 132 a násl. stavebního zákona, zejména postup podle ustanovení § 134 odst. 2 stavebního zákona.

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zaslám Městskému úřadu Nové Město na Moravě i Krajskému úřadu Kraje Vysočina a podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám, aby se úřady ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřily ke zjištěným pochybením a informovaly mě o přijatých opatřeních k nápravě. Zpráva sřnuje mé dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

O svých zjištěních a závěrech informuji rovněž stěžovateli.

Brno 24. ledna 2022

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