

## **Závěrečné stanovisko**

### **ve věci výstavby obchodního centra Hobby Market Brno-Ivanovice**

#### **A. Rekapitulace šetření**

Na veřejného ochránce práv se obrátilo Občanské sdružení Klidné Ivanovice, se sídlem Hřebíčkova 12, 621 00 Brno, IČ: 26982765 (dále také „občanské sdružení“ nebo „stěžovatel“), s podnětem týkajícím se výstavby Obchodního centra Hobby Market Brno-Ivanovice mezi ulicemi Černoohorská, Řečkovická a Hradecká (dále „stavba“).

Po provedeném šetření jsem dne 28. 11. 2011 vydala zprávu o šetření, v níž jsem konstatovala, že se Úřad městské části Brno-Ivanovice, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), dopustil pochybení, které spočívalo zejména v tom, že dostatečně rychle a efektivně nereagoval na užívání stavby, konkrétně na navážení zboží do stavby a jeho následné skladování v ní. Současně jsem konstatovala, že stavebnímu úřadu nelze přičítat, že stavba byla postavena i přesto, že certifikát autorizovaného inspektora byl zpochybněn četnými podáními ke správním orgánům i soudům. Toto je na jedné straně důsledek problematického zakotvení zkráceného stavebního řízení a na straně druhé také v dané době doposud neustálené judikatury soudů (obojí jsem ve své zprávě blíže popsala).

#### **B. Reakce na zprávu o šetření**

Na mou zprávu reagoval starosta Městské části Brno-Ivanovice dopisem, který jsem obdržela dne 14. 12. 2011. Starosta uvedl, že zprávu předal k vyjádření stavebnímu úřadu, který bude také reagovat i na údajné pochybení při řešení navážení zboží do stavby a skladování v ní.

Následně dne 15. 12. 2011 mi bylo doručeno vyjádření tajemnice Úřadu městské části Brno-Ivanovice. Tajemnice uvedla, že s mými závěry souhlasí až na vyslovení pochybení v postupu stavebního úřadu ve věci navážení zboží do stavby a jeho následné skladování v ní. V této souvislosti jsem byla informována, že stavební úřad zjistil dne 3. 10. 2011 při provádění kontrolní prohlídky na stavbě, že stavebník započal s užíváním stavby, a proto dne 5. 10. 2011 vyzval stavebníka ke zjednání nápravy spočívající v ukončení užívání stavby, na kterou nebyl vydán

kolaudační souhlas. Stavebník zaslal své vyjádření, které se týkalo účelu stavby, a konstatoval, že k účelu, k jakému byla stavba povolena, není dle jeho názoru užívána. Stavební úřad tedy zaslal opakovanou výzvu ke zjednaní nápravy a stavebníkovi uložil přiměřenou lhůtu k nápravě. V reakci stavebník předal stavebnímu úřadu Závazné stanovisko k provedení funkčních zkoušek Ing. Evy Fajkusové, autorizovaného inženýra pro pozemní stavby – požární bezpečnost staveb, ze kterého plynula stavebníkovi povinnost na základě vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů, před uvedením takového objektu do provozu provedení funkčních zkoušek, přičemž pro správnou funkci požárně bezpečnostních zařízení a pro následnou závěrečnou prohlídku Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) je nezbytně nutné provést v objektu osazení všech regálů na prodejní ploše a ve skladech, včetně závozu zboží dle aktuálního rozmístění. Stavební úřad proto požádal HZS JmK o vyjádření, příp. potvrzení skutečností uvedených v závazném stanovisku Ing. Fajkusové.

Dne 20. 12. 2011 jsem k případu obdržela také vyjádření ministra pro místní rozvoj. Byla jsem informována, že Ministerstvo pro místní rozvoj, a taktéž ministr osobně, si je vědomo, že se platná právní úprava zkráceného stavebního řízení ukázala v praxi nedostatečná, neboť neřeší účinky certifikátu a jeho oznámení, neřeší nástroje případných revizí, ani neřeší v dostatečné míře ochranu práv osob, které by byly účastníky stavebního řízení, kdyby se vedlo. Projednávaná novela stavebního zákona by měla přispět k odstranění těchto aplikačních problémů. Překlenout nedostatky současné právní úpravy se ministerstvo snaží v rámci své metodické činnosti zařazováním této problematiky na porady s krajskými úřady nebo školení a v konkrétních případech poskytnutím metodické pomoci příslušnému stavebnímu úřadu. Podobně tomu mělo být i v daném případě s tím, že naposledy se ministerstvo vyjádřilo k otázce možnosti vydání kolaudačního souhlasu v době, kdy byly pozastaveny účinky certifikátu autorizovaného inspektora (stanovisko ze dne 26. 10. 2011). Ministr své vyjádření uzavřel konstatováním, že k obsahu mé zprávy nemá žádné připomínky a s jejím závěrem se plně ztotožňuje.

Ve věci jsem se dále znovu obrátila na starostu Městské části Brno-Ivanovice, kdy jsem se zajímala o aktuální vývoj věci, a to i s ohledem na stavebním úřadem vyžádané stanovisko HZS JmK. Vyjádření stavebního úřadu, respektive tajemnice Úřadu městské části Brno-Ivanovice, které jsem obdržela dne 20. 3. 2012, obsahovalo informaci, že stavebnímu úřadu bylo stanovisko HZS JmK doručeno dne 24. 1. 2012. Z vyjádření vyplývá, že ze strany tohoto dotčeného orgánu státní správy, nebyl požadavek na návoz zboží do obchodního domu vnesen. Stavební úřad proto toto vyjádření KHS JmK zaslal s žádostí o stanovisko a bližší vysvětlení Ing. Evě Fajkusové, autorce Závazného stanoviska k provedení funkčních zkoušek. Vyjádření stavebního úřadu bylo uzavřeno informací, že po obdržení odpovědi Ing. Evy Fajkusové vykoná stavební úřad kontrolu na stavbě, především v budově, a v případě, že shledá důvody, zahájí řízení o deliktu ve smyslu ustanovení § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Případ jsem i nadále sledovala, kdy předmětem mého zájmu byl zejména další postup stavebního úřadu ve věci užívání stavby. V tomto směru jsem dne 19. 7. 2012 obdržela vyjádření starosty Městské části Brno-Ivanovice, který uvedl, že stavební úřad vyjádření autorizované inženýrky pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb Ing. Evy Fajkusové neobdržel a současně také neshledal důvody pro zahájení řízení o správním deliktu ve smyslu ustanovení § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

### **C. Stanovisko ochránce**

V tuto chvíli jsem nucena konstatovat, že stavební úřad je nečinný stran nepovoleného užívání stavby, které, jak jsem již blíže popsala ve své zprávě o šetření ze dne 28. 11. 2011, shledávám v navezení zboží do stavby a jeho dalším skladování v ní. V podrobnostech odkazuji svou argumentaci obsaženou ve zprávě. Považuji však za nutné se také vyjádřit k dalšímu postupu stavebního úřadu po vydání zprávy.

Je skutečností, že stavební úřad činil kroky směřující k ověření užívání stavby. Stavebník předložil „závazné stanovisko“ autorizované inženýrky pro pozemní stavby a požární bezpečnost. Již samotné označení tohoto stanoviska za závazné považuji přinejmenším za zavádějící. Závazná stanoviska ve smyslu platné právní úpravy jsou totiž ve správních řízeních oprávněny vydávat pouze správní orgány, a to na základě zákona a v jeho mezích,<sup>2</sup> nikoliv autorizovaní inženýři či jiné osoby (například znalci). Předmětné stanovisko tak má povahu zcela nezávazného vyjádření (názoru) odborníka, navíc jak se později ukázalo, nemající oporu v požadavku HZS JmK, coby příslušného dotčeného orgánu státní správy. Nadto je zřejmé, že k naskladňování zboží do objektu docházelo i po závěrečné kontrolní prohlídce HZS JmK, která se konala dne 29. 9. 2011. Proto je otázkou, k jakému účelu si stavebník toto stanovisko opatroval, když se jím následně neřídil (tj. závěrečnou kontrolní prohlídku neprovedl až po plném naskladnění stavby).

Za neakceptovatelný považuji postoj stavebního úřadu, podle kterého se užíváním stavby nebude dále zabývat. Starosta Městské části Brno-Ivanovice ve svém posledním vyjádření k věci uvedl, že stavební úřad neshledal důvody pro zahájení řízení o správním deliktu. Tento závěr považuji za zcela nedostatečný co do svého odůvodnění. V první řadě především postrádám jakékoliv bližší uvedení důvodů, které stavební úřad k tomuto závěru vedly. Očekávala bych alespoň shrnutí zjištění, ke kterým stavební úřad dospěl, a popis správní úvahy, kterou stavební úřad na jejich základě učinil. S ohledem na předchozí postup stavebního úřadu a jím uváděné skutečnosti ve vyjádřeních, která mi adresoval, se jeho současný závěr, že se užíváním stavby nebude dále zabývat, považuji nejen za nesprávný, ale i stěží pochopitelný.

---

<sup>2</sup> Srov. ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad upozorňuji, že mé právní hodnocení ve zprávě o šetření rozporoval pouze v rovině možných průtahů a nečinnosti, které jsem v jeho postupu konstatovala. Nebyla jsem však doposud seznámena s relevantní protiargumentací ve vztahu k tomu závěru, že navezení zboží do stavby a jeho následné skladování v ní představuje užívání stavby, na které je stavební úřad povinen reagovat postupem dle ustanovení § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Stavební úřad naopak zcela v souladu s mými závěry ve svém vyjádření ze dne 14. 12. 2011 uvedl, že „zjistil dne 3. 10. 2011 při provádění kontrolní prohlídky na stavbě, že stavebník započal s užíváním části stavby, a proto dne 5. 10. 2011 vyzval stavebníka ke zjednání nápravy spočívající v ukončení užívání stavby, na kterou nebyl vydán kolaudační souhlas“. Uvedené mi stavební úřad následně doložil i příslušnými doklady ze správního spisu.

S ohledem na shora uvedené musím konstatovat, že stavební úřad je nečinný, když doposud postupem dle ustanovení § 120 odst. 2 stavebního zákona nezakázal užívání stavby a taktéž nezahájil řízení o správním deliktu ve smyslu ustanovení § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

#### **D. Opatření k nápravě**

V souladu se zákonem o veřejném ochránci práv<sup>3</sup> vyzývám stavební úřad, aby učinil následující opatření k nápravě:

- Ve smyslu ustanovení § 120 odst. 2 stavebního zákona zakázal užívání stavby.
- Zahájil řízení o správním deliktu dle ustanovení § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

#### **E. Závěr**

Závěrečné stanovisko zasílám starostovi Městské části Brno-Ivanovice, ministrowi pro místní rozvoj a stěžovateli.

Stavební úřad vyzývám, aby mi v souladu se zákonem o veřejném ochránci práv<sup>4</sup> sdělil, zda doporučená opatření k nápravě provedl (či s jejich prováděním započal), a to do 30 dnů od obdržení tohoto závěrečného stanoviska.

RNDr. Jitka Seitlová v. r.  
zástupkyně veřejného ochránce práv  
(stanovisko je opatřeno elektronickým podpisem)

<sup>3</sup> Ustanovení § 19 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> Ustanovení § 20 odst. 1 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.