

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

**ve věci postupu ÚMČ Brno-Královo Pole, Magistrátu města Brna  
a Krajského úřadu Jihomoravského kraje ve věci stavby „Rezidence Erasmus“**

### **A.**

#### **Obsah podnětu**

V dubnu 2011 se na veřejného ochránce práv obrátila advokátka Mgr. Markéta Kellerová, Tomáškova 19, 615 00 Brno, která zastupuje majitele bytů na ulici Klatovská a Hrnčířská v Brně-Králově Poli. Stěžuje si na postup úřadů ve věci povolení výstavby bytového komplexu „Erasmus“. Povolený dům totiž, ač deklarován jako ubytovací dům pro školské účely (podrobněji viz níže), je ve skutečnosti masivním bytovým domem komerčního charakteru – investor na internetu inzeruje prodej bytů.

Vyřízení podnětu jsem se na základě pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského ujala já, neboť veřejný ochránce práv využil své možnosti dané mu ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů, delegovat na mě některé oblasti své činnosti, do níž patří i oblast územního plánování a stavebního řízení.

### **B.**

#### **Skutková zjištění**

Ze spisu vedeného v rámci stavebního řízení k dané stavbě jsem získala následující informace, které mají zásadní vliv jak na mé níže popsané uchopení celé kauzy, tak samozřejmě na mé právní hodnocení postupů zainteresovaných úřadů.

Podle územního plánu města Brna je plocha, kde byl dům povolen, určena jako stabilizovaná funkční plocha pro veřejnou vybavenost – školství – OS. Plochy OS jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě, v tomto případě konkrétně školství. Smyslem tohoto zařazení předmětné plochy v územním plánu je zjevně to, aby byla rezervována pro rozvoj stávající zástavby sloužící univerzitnímu a jinému vzdělání, a to z důvodu její dobré návaznosti na již existující stavby sloužící témuž účelu. Jestliže v budoucnu dojde k nutnosti rozšířit kapacity stávajících školských zařízení nebo jejich zázemí, a zároveň by bylo přípustné zabránit této plochy jiným typem staveb, bylo by třeba hledat plochy pro umístění školských staveb jinde, tedy v méně optimálním umístění. Právě takovýmto situacím má územní plánování předcházet.

Dne 9. 4. 2009 bylo Úřadem městské části Brno-Královo Pole (dále jen „ÚMČ“) na šetřenou stavbu vydáno **územní rozhodnutí**,<sup>1</sup> a to formou veřejné vyhlášky. Právní moci nabylo dne 16. 5. 2009. Umístěná stavba je v něm popsána jako „Residence Erasmus - bytový objekt pro hostující profesory, doktorandy a zahraniční studenty, Brno-Královo Pole“. Z mnoha podmínek v rozhodnutí uvedených zdůrazňují následující:

Č. 3: Stavba bude sloužit k ubytování zahraničních a tuzemských akademických a výzkumných pracovníků a náročnějších zahraničních studentů VUT; bude splňovat požadavky na ubytování dlouhodobého charakteru vyšších standardů apartmánového typu.

Č. 5: 1. podzemní podlaží (PP) a 1. nadzemní podlaží (NP) bude určeno pro parkování, v 2. – 10. NP budou umístěny apartmány s celkovou kapacitou 152 lůžek. Ve 2. NP bude objekt propojen krytou lávkou se stávajícím objektem kolejí při ulici Kounicova.

Se stěžovateli nejednal v rámci územního řízení stavební úřad jako s účastníky, protože v té době ještě nebyli majiteli svých bytů. Výjimkou byla paní Hladká, která již v této době měla byt ve vlastnictví, a nikoli v nájmu, a ta také podala proti vydanému územnímu rozhodnutí odvolání. Poté je však vzala zpět a rozhodnutí tak nabylo právní moci. V řízení nebyly proti stavbě uplatněny žádné námítky.

Poté bylo ve věci stavby vedeno stavební řízení. V něm již stěžovatelé byli vzati za účastníky, nicméně namítají, že záměr stavby byl na místě budoucího staveniště vyvěšen takovým způsobem, aby nebyl vidět – za oknem UNIMO buňky a navíc nešlo o okno vedoucí do ulice. Završením procesu bylo vydání **stavebního povolení**.<sup>2</sup> Vydáno bylo formou veřejné vyhlášky dne 18. 1. 2010. Název stavby byl ve výroku stejný jako v územním rozhodnutí. Dále v textu byla však stavba popisována poněkud jinak a mimo jiné tento rozpor je předmětem mého zkoumání. V rozhodnutí se již nehovoří o apartmánech, ale o bytových jednotkách s klasickým dispozičním uspořádáním. Každá jednotka má balkon nebo lodžii. Celkový počet bytů jedno až čtyřpokojových je 68. Počty lůžek se již nezmiňují. Pokud jde o zázemí domu, výslovně se hovoří o sklepních boxech a kočárkárnách.

Proti stavebnímu povolení podali stěžovatelé **odvolání**. Za zmínku na tomto místě stojí obsah vyjádření ÚMČ k jednotlivým námítkám uvedeným v odvolání směřovaného nadřízenému orgánu.

Pokud jde o namítaný rozpor s územním plánem, ÚMČ považuje stavbu za umístěnou v souladu s územním plánem, protože se nachází v zóně vysokoškolských kolejí, které přes léto bývají využívány jako hotely. Povolená stavba toto stávající využití dané plochy respektuje. Stabilizovaná plocha je dle územního plánu města Brna definována jako dílčí část území, ve které se stávající účel ani intenzita využití nebude výhledově měnit. Za změnu se přitom nepovažuje dostavba jednotlivých proluk ani nástavby a přístavby stávajících objektů. Navrhovaný objekt je samostatnou stavbou umístěnou do prostoru mezi stavbu Listových kolejí a bytovým domem Hrnčířská-Klatovská. Tento prostor lze považovat za proluku (v tomto prostoru se donedávna nacházela stavba UNIMO buněk, využívaná k ubytování).

<sup>1</sup> Č.j.: 09/1688/US/308/St

<sup>2</sup> Č.j.: 09/13995/US/1988/Ing.Mut.

Popis stavby uvedený ve výroku stavebního povolení podle ÚMČ není v rozporu s podmínkami územního rozhodnutí. Namítaný rozpor mezi termínem „ubytování dlouhodobého charakteru vyšších standardů apartmánového typu“ a termínem „bytová jednotka“ úřad považuje za iluzorní, jedná se podle něj jen o zpřesnění pojmu a jeho sjednocení s definovanými pojmy ve stavebním zákoně a souvisejících předpisech.

Podle ÚMČ nabylo stavební povolení dne 22. 2. 2010 právní moci, odvolání podané advokátkou Mgr. Markétou Kellerovou je opožděné. ÚMČ se ohradil i proti podnětu náměstka primátora města Brna Mgr. Martina Andera, Ph.D., k přezkumu pravomocného stavebního povolení. Náměstek primátora podal podnět k přezkumu ze stejných výše popsanych důvodů, z jakých proti stavbě brojí stěžovatelé.

Věci se dále zabýval odvolací orgán – Magistrát města Brna a zahájil **přezkumné řízení**. V něm se vypořádával s výše popsányi námitkami. Na doplnění na tomto místě uvádím, že podnět k přezkumu vzešel jednak od obyvatel domů Klatovská – Hrnčířská, dále od náměstka primátora města a konečně i od MMB, odboru územního plánování a rozvoje. Posledně jmenovaný se proti vydanému rozhodnutí ohradil z důvodu nesouladu stavby s územním plánem, protože bytový dům nemá být v dané zóně umístěn. Dále odbor územního plánování namítl, že dokumentace, která mu byla předložena k vyjádření, se vždy nazývala „objekt ubytování“ a nikoli „bytový objekt“, jak je uvedeno v rozhodnutí. Dále znovu zopakoval námitku rozdílu termínů „apartmán“ a „byt“.

Rozhodnutím ze dne 13. 8. 2010<sup>3</sup> MMB, odbor územního a stavebního řízení, **stavební rozhodnutí zrušil**. Nezákonost shledal magistrát ve dvou skutečnostech. Za prvé magistrát zpochybnil, že stavebník ke své žádosti doložil všechny potřebné podklady vztahující se ke stavbou dotčeným pozemkům prokazující jeho právo stavět na těchto pozemcích. Za druhé magistrát deklaroval nesoulad stavebního povolení s územním rozhodnutím. Uvedl, že předmětem územního rozhodnutí byla stavba objektu, v jehož druhém až desátém nadzemním podlaží budou realizovány apartmány o celkové kapacitě 152 lůžek. V rozporu s těmito podmínkami stavební úřad ve výroku stavebního povolení uvedl, že v druhém až desátém nadzemním podlaží se nacházejí byty s klasickým dispozičním uspořádáním. Z objektu apartmánového typu o 152 lůžkách byla nezákonným postupem stavebního úřadu povolena stavba bytového objektu o 68 klasických bytech.

Za zmínku na tomto místě stojí názor stavebníka, který uvedl, že jestliže ve stavebním řízení povolovaná stavba má mít stejné parametry jako stavba již povolená územním rozhodnutím, pak pouhá skutečnost, že stavební povolení hovoří o „bytových jednotkách“ namísto „apartmánů“ ničeho nemění na vzájemném souladu stavebního a územního rozhodnutí.

Pokud jde o stavebníkem namítanou dobrou víru ve správnost rozhodnutí a nepoměr jemu vzniklé újmy (v případě zrušení rozhodnutí) a újmy, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, magistrát uvedl, že rozhodnutí trpí takovými vadami, které nelze zhojit jinak než zrušením rozhodnutí. Samotným

---

<sup>3</sup> Č.j.: MMB/0298943/2010, sp. zn.: OUSR/MMB/0190694/2010

zrušením rozhodnutí stavebníkovi neúměrná újma nevznikne, protože o věci bude vedeno nové řízení.

Stavebník podal proti rozhodnutí magistrátu **odvolání**, o kterém následně rozhodl Krajský úřad Jihomoravského kraje.<sup>4</sup> **Krajský úřad zrušil rozhodnutí magistrátu a věc mu vrátil** k novému projednání. Krajský úřad vytkl magistrátu nedostatky, pokud jde o první důvod zrušení rozhodnutí, čemuž se nebudu blíže věnovat, tak i pokud jde o druhý důvod – nesoulad stavebního povolení s územním rozhodnutím. Krajský úřad konstatoval, že výsledek posouzení souladu stavebního a územního rozhodnutí je nejednoznačný. V obou dokumentacích jsou ve výkresech podlaží uvedeny byty. Rozdíl je pouze v pokojovitosti bytů, a tím pochopitelně i v celkovém počtu bytů. To však nutně nemusí znamenat rozdíl v počtu lůžek. Soulad obou rozhodnutí měl být podle krajského úřadu posuzován komplexně a nikoli vytrhovat z kontextu celého rozhodnutí jednotlivé podmínky, jejich nedodržení nebylo ze strany magistrátu dostatečně odůvodněno. Závěrem krajský úřad konstatuje, citují: „*V daném případě stojí proti sobě na jedné straně velmi silné oprávnění stavebníka realizovat stavbu s nepochybným značným ekonomickým dopadem a na druhé straně vady přezkoumávaného stavebního povolení. Magistrát se otázkou práv nabytých v dobré víře stavebníkem, plynoucích mu z přezkoumávaného stavebního povolení, dostatečně nevypořádal. Obecné formulace, které magistrát v odůvodnění rozhodnutí na toto téma uvedl, nelze považovat za dostatečné. Je nutné mít rovněž na zřeteli, že stavebník deklaruje připravenost podat žalobu o náhrady škod, které by mu zrušením stavebního povolení vznikly, včetně ušlého zisku, podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.*“

**V novém projednání magistrát přezkumné řízení zastavil,**<sup>5</sup> neboť újma, která by zrušením rozhodnutí vznikla stavebníkovi, převažuje nad újmu vzniklou veřejnému zájmu či ostatním účastníkům řízení. Vlastníci domů Klatovská 2 - 14 a Hrnčířská 14 - 20 podali proti uvedenému usnesení magistrátu správní žalobu ke Krajskému soudu v Brně, o níž dosud soud nerozhodl.

### C. Právní hodnocení

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.

V této části zprávy o šetření proto zhodnotím postup ÚMČ Brno-Královo Pole, Magistrátu města Brna a Krajského úřadu Jihomoravského kraje v šetřeném správním řízení z hlediska dodržení právních předpisů a principů dobré správy.

V úvodu této části sděluji, že smyslem mého šetření – jednak s ohledem na nemožnost změny vydaných správních rozhodnutí a jednak s ohledem na budoucí

<sup>4</sup> Rozhodnutí č.j. JMK 137764/2010, sp. zn.: S-JMK 137764/2010/OÚPSŘ, ze dne 1. 11. 2010

<sup>5</sup> usnesení (poznámenané do spisu) ze dne 14. 1. 2011 č.j.: MMB/0002457/2011

posouzení případu soudem – není podrobně zkoumat všechny aspekty vedeného stavebního a přezkumného řízení a hodnotit soulad s právem všech jednotlivých aktů úřadů a všech jejich částí. Navzdory tomu, že případ je před soudem, rozhodla jsem věc šetřit a zaměřit se na ta hlediska, která mohou mít významný dopad na budoucí případy a nebo mohou i v tomto případě ovlivnit budoucí nahlížení úřadů na danou stavbu (v rámci kolaudačního procesu apod.)

Za alfu a omegu celé kauzy považuji rozpor v nahlížení na jednotlivé pojmy označující části plánované budovy – tj. „apartmánové jednotky“ vs. „bytové jednotky“. Těžištěm mého právního hodnocení tedy bude posouzení, jak se s tímto rozparem jednotlivé úřady vypořádaly a zda se jím měly vůbec zabývat. S touto tematikou úzce souvisí i téma „dobrá víra stavebníka“, k čemuž se také vyjádřím. Zabývat se naopak nebudu posuzováním oprávněnosti stavebníka provést stavbu na dotčených pozemcích. Ne že by tato otázka nebyla v územních a stavebních řízeních obecně důležitou (ba naopak), v tomto případě však jde ve srovnání s výše uvedenými rozpory o okrajovou záležitost, která bude v budoucnu zřejmě smírně vyřešena civilní cestou.<sup>6</sup>

1. Terminologie označující části (jednotky) domu majícího sloužit k ubytování a její dopad na soulad povolené stavby s územním plánem

Magistrát se neztotožnil s názorem ÚMČ na dané téma a toto bylo jedním z důvodů pro zrušení stavebního povolení. Krajský úřad se však přiklonil na stranu ÚMČ. Pokud jde o mé posouzení věci, musím se postavit proti názoru krajského úřadu a naopak podpořit Magistrát města Brna, který se nenechal vtáhnout do víceméně akademických debat na téma, zda apartmán je totéž co byt nebo není, a ponechal si ve věci nadhled, díky kterému ji dle mého soudu posoudil správně. Celý spor o to, zda apartmán je nebo není totéž co byt vznikl nepochybně proto, že jeho výsledek může mít dopad na celkové posouzení, zda stavbu je možné v daném místě vůbec povolit. Podle územního plánu města Brna jde totiž o stabilizovanou plochu určenou pro veřejnost – školství (OS).

Na tomto místě proto považuji za nutné zdůraznit, že v daném místě nepochybně může být povolen objekt pro ubytování osob, které ze svého bydliště přijely do Brna za účelem účasti na výuce či obdobné činnosti VUT Brno. Naopak na toto místo nepatří objekt určený k trvalému bydlení – nikoli ubytování – osob, tedy např. bytový dům.

Co v tomto konkrétním případě investor staví je zřejmé např. z internetových stránek <http://rezidenceerasmus.cz>. Stavba je jednoznačně považována za bytový dům - veřejně jsou ke koupi nabízeny byty v domě. Pod odkazem „o projektu“ sice stavebník deklaruje, že „projekt vznikl ve spolupráci s VUT Brno a má tedy sloužit především lidem akademické sféry: studentům, pracovníkům CEITEC, lidem z VUT a dalším“, ovšem ve vazbě na prodej bytů nedává tato deklaráce jakékoliv záruky, že byty k tomuto účelu užívány skutečně budou – jde o pouhou nezávaznou proklamaci. Je zřejmé, že investor ze svého pohledu na věc postavil bytový dům a jednotlivé bytové jednotky dává k prodeji.

<sup>6</sup> Podle telefonické informace od Magistrátu města Brna již pravděpodobně došlo k uzavření smlouvy mezi Vysokým učením technickým v Brně jako vlastníkem pozemku a společností AIKONA, a.s., jako stavebníkem.

Vrátím-li se nyní k hodnocení dosavadního průběhu povolování stavby, musím zmínit tyto skutečnosti. V žádosti o územní rozhodnutí stavebník stavbu popsal jako stavbu k ubytování apartmánového typu s danou kapacitou lůžek (152). Stavba takto popsaná pak logicky bez problémů prošla územním řízením, protože evokovala úmysl užívání pro účely ubytování studentů apod., což je v souladu s územním plánem. Ve stavebním řízení však stavebník najednou hovoří o bytech a tyto byty navíc půdorysně neodpovídají původním apartmánům.<sup>7</sup> Zjevně tedy nejde jen o úpravu terminologie, ale i o jiné vnitřní rozdělení stavby – počet bytů/apartmánů se snížil a již se dále nehovoří o počtu lůžek, ale bytů. Vše tedy dle mého názoru nasvědčovalo tomu, že stavebník zamýšlí vybudovat klasický bytový dům. Následně vydané stavební povolení ve výroku stavbu označuje stejně jako předchozí územní rozhodnutí: „Rezidence Erasmus - stavba bytového objektu pro hostující profesory, doktorandy a zahraniční studenty“.

Otázkou zůstává, zda stavební povolení je v souladu s územním rozhodnutím, když dále v textu je stavba popisována odlišně. Mohu se shodnout s krajským úřadem, že v tomto případě o souladu obou rozhodnutí rozhodují nuance, ale na rozdíl od krajského úřadu se domnívám, že tyto nuance dosáhly takové intenzity, že mohla být deklarována nezákonnost stavebního povolení, jak učinil magistrát, s jehož odůvodněním se ztotožňuji. Stejně jako magistrát se tedy domnívám, že byl dán důvod ke zrušení stavebního povolení a vrácení věci stavebnímu úřadu, aby v novém rozhodnutí byla zjednána náprava a byla znovu nastolena jednoznačnost v tom, co je povolováno – a tím může být jedině ubytovací zařízení, nikoli bytový dům.<sup>8</sup> Pečlivé zvažování toho, jaké slovo použít, není v tomto případě podle mého názoru projevem přehnaného formalismu, ale naopak předcházením budoucím sporům jak na úrovni veřejnoprávní, tak i civilní. Ve své praxi jsem často svědkem postupů, které se v běžné mluvě označují termínem „salámová metoda“<sup>9</sup>, ve kterých úřad až na konci povolovacího řetězce čelí neřešitelné situaci, když si uvědomí, že postupnými kroky povolil stavbu v podobě, v jaké ji povolit nezamýšlel a dokonce ani nebyl oprávněn. Nehledě na to, že v šetřeném případě nejde skutečně jen o terminologii, ale i jiné prostorové uspořádání (zmenšení počtu jednotek), což krajský úřad označil jako změnu v pokojovitosti jednotek. Čili z původních více apartmánů se stalo méně bytů s více pokoji. Tato změna rozhodně nenasvědčuje cíli užívat jednotky jako dočasné, sezónní ubytování. V zázemí domu se navíc počítá se sklepními kójemi a kočárkárny, což jistě není běžné vybavení ubytovacího zařízení.

2. Nyní bych se ráda zmínila o institutu dobré víry stavebníka, která může mít výrazný dopad na výsledek přezkumných řízení.

Daný institut má zcela nepochybně svůj význam a není mým cílem jej v obecné rovině zpochybňovat. Domnívám se však, že v daném případě čelíme

<sup>7</sup> Podotýkám, že jsem neměla k dispozici ke srovnání projektovou dokumentaci územního a stavebního řízení, ale tyto skutečnosti uvádí ve svém rozhodnutí krajský úřad a nemám důvod mu v tomto směru nedůvěřovat

<sup>8</sup> Viz rozlišení v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>9</sup> Zde odkazují na definici zveřejněnou na internetové encyklopedii Wikipedia: Salámová metoda je označení pro praxi či taktiku, kdy se kontroverzní či obtížné cíle, řešení a požadavky, které by se celkově prosazovaly jen těžko, nebo by byly zcela neprůchodné, rozdělí na malé dílčí krůčky a prosazují se postupně. Pojem se používá pro popis postupů v širokém spektru oblastí počínaje vojenstvím a pokračuje přes zákonodárné snahy až po prosazování tras dálnic.

situaci, ve které odvolávání se na dobrou víru a hrozící nepoměrnou újmu stavebníkovi nebyla namístě.

Především lze, dle mého soudu, souhlasit s magistrátem v tom směru, že samotným zrušením stavebního povolení nemohla být stavebníkovi způsobena nějaká výrazná újma. Rozhodnutí bylo zrušeno z takových důvodů, které mohly být v novém řízení bez problémů vyřešeny, samozřejmě za podmínky, že stavebník má v úmyslu postavit ubytovací zařízení a nikoli bytový dům s vymezenými bytovými jednotkami prodávanými široké veřejnosti. Šlo o nedostatky v oblasti soukromoprávních (smluvních) podkladů dokazujících právo stavět, a dále o vyjasnění si účelu budované stavby – uvedení do nepochybného souladu s územním rozhodnutím.

Dále bych však chtěla jasně říci, že mám vážné pochybnosti o tom, zda v daném případě lze hovořit o dobré víře stavebníka, který na jedné straně zdůrazňuje, že oproti územnímu rozhodnutí se nic nezměnilo a jakékoli drobné změny jsou jen terminologického charakteru, a na druhé straně na profesionálně provedených webových stránkách inzeruje prodej bytů v dané stavbě, která má dle vydaných povolení sloužit pro ubytování hostů VUT Brno. I samotné odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu zmiňující se o hrozbě stavebníka podáním žaloby na náhradu škody mě vede k závěru, že krajský úřad tuto hrozbu využil jako korektiv svého rozhodovacího procesu a rozhodl zcela proti smyslu zjištěných skutečností.

Argumentaci hrozbou náhrady škody by bylo snad možno přijmout, pokud by pouze doplňovala jinak přijatelné a přesvědčivé odůvodnění odvolacího rozhodnutí krajského úřadu, proč Magistrát města Brna vydáním přezkumného (rušícího) rozhodnutí pochybil, resp. v čem porušil ustanovení správního řádu upravující proces přezkumu. Odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu však takové vlastnosti, pro které by bylo možno přijmout rozhodnutí krajského úřadu jako celek, nemá.

### 3. Současná situace a její řešení

Ať již souhlasím s postupem toho či onoho úřadu, o čemž jistě bude v návaznosti na mou zprávu o šetření vedena diskuse a své k tomu zřejmě později řekne i správní soud, pro stěžovatele, náměstka primátora města Brna i odbor územního plánování MMB – čili osoby usilující o zrušení stavebního povolení – je důležité, jak se bude věc dále vyvíjet. Před vydáním této zprávy jsem se prostřednictvím pověřeného právníka Kanceláře veřejného ochránce práv u ÚMČ Brno-Královo Pole dotázala na současnou situaci a bylo mi sděleno, že **stavba byla dne 4. 11. 2011 kolaudována**. Na mou žádost mi úřad zaslal kopii vydaného kolaudačního souhlasu. Jeho výrok zní, že se *vydává kolaudační souhlas pro užívání stavby – „Rezidence Erasmus – bytový objekt pro hostující profesory, doktorandy a zahraniční studenty, Brno-Královo Pole“*. Pokud jde o způsob užívání, nic bližšího kolaudační souhlas nestanoví.

Z mého pohledu je situace taková, že územní rozhodnutí – pokud je vnímáme jako celek (tj. název stavby společně s podmínkami rozhodnutí) – charakterizuje stavbu jako objekt pro ubytování akademických a výzkumných pracovníků a zahraničních studentů. Je zde sice nešťastně použit pro označení stavby pojem „bytový objekt“, zde ovšem stavební úřad pouze převzal označení záměru

stavebníkem. Toto řešení nebylo šťastné a mám za to, že stavební úřad měl v názvu stavby po domluvě se stavebníkem udělat dílčí změnu a stavbu přejmenovat na ubytovací zařízení, aby její soulad s územním plánem byl jednoznačný. Stavebník, chtěl-li dosáhnout povolení stavby, by nemohl proti takovému řešení nic namítat. Nicméně v podmínkách č. 3 a č. 5 svého rozhodnutí stavební úřad jednoznačně vymezil účel stavby jako objektu ubytovacího určeného pro školské účely. Podotýkám v této souvislosti, že dokonce ani dlouhodobé ubytování nelze podle mého názoru ztotožňovat s trvalým bydlením, a to zejména v tomto případě, kdy rozprodání bytů jednotlivým vlastníkům může znamenat naprosté popření požadavků stanovených v územním plánu.

Stavební povolení je bohužel oproti územnímu rozhodnutí nejasné, protože v názvu stavby opět používá pojem „bytový objekt“, ačkoliv nepřímě odkazuje na přechodný charakter ubytování, když v názvu dále hovoří o „hostujících profesorech, doktorandech a zahraničních studentech“.

Pokud jde o kolaudaci stavby, stavební úřad musel pochopitelně vyjít ze stavebního povolení, jak stanovuje stavební zákon. Vzhledem k jeho nejednoznačnosti však podle mého názoru série vydaných rozhodnutí završených kolaudačním souhlasem v podobě, v jaké byl vydán, vzbuzuje pochybnosti o tom, zda úřady mají nyní jasnou představu o tom, jakou stavbu povolily – zda stavbu pro bydlení nebo stavbu ubytovacího zařízení.<sup>10</sup> Zatímco územní rozhodnutí podle mého názoru bylo možné s ohledem na znění jednotlivých podmínek vyložit jako povolující stavbu ubytovacího zařízení, stavební povolení takovou vlastnost nemělo, a jak jsem uvedla již výše, osobně se domnívám, že s územním rozhodnutím nebylo v souladu. Kolaudační souhlas pak už tento, podle mě nezákonný, postup završil.

Vyzývám proto všechny tři zainteresované úřady k tomu, aby se ve vyjádření k mé zprávě věnovaly také podání podrobné informace o tom, jaká stavba byla podle nich povolena – zda stavba pro bydlení nebo ubytovací zařízení nebo stavba spojující oba tyto účely a zda je daný účel podle nich v souladu s územním plánem a územním rozhodnutím. Dále žádám o vyjádření, zda kolaudační souhlas, vzhledem k mnou namítané nejednoznačnosti v deklarování účelu užívání,<sup>11</sup> je způsobilý zůstat nezměněn nebo zda jsou dány důvody pro jeho zrušení a zda je vůbec ještě možné v této fázi nějaké změny v definici stavby či v popisu jejího účelu provést.

Pokud bude vyjádření úřadů obsahovat kritiku některé z fází povolovacího procesu, nechť se úřady vyjádří v této souvislosti k tomu, který z nich a kdy se dopustil pochybení. A konečně, pokud úřady mají snad za to, že územním a stavebním povolením byla jednoznačně povolena stavba pro ubytování a nikoli stavba pro bydlení a budou se chtít zasadit o to, aby byla stavba takto i využívána, jaké nástroje k tomu hodlají zvolit.

Nad rámec toho, co jsem ve smyslu zákona o veřejném ochránci práv oprávněna kontrolovat, a tím je výkon státní správy, si závěrem svého právního hodnocení dovoluji tuto poznámku. Mám za to, že pokud by soukromé subjekty,

<sup>10</sup> Viz § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>11</sup> V této souvislosti kromě již zmíněného zákona o vlastnictví bytů upozorňuji na § 5 odst. 6 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, hovořící o nutnosti předložit katastru doklad o účelu užívání stavby a přílohu č. 4 vyhlášky č. 26/2007 ke katastrálnímu zákonu upravující názvy způsobů využití stavby



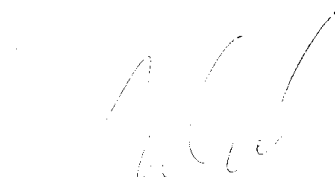
kteře byly v dané kauze zainteresovány (a mímím jimi především VUT Brno a město Brno), věnovaly důslednou pozornost uzavíraným soukromoprávníím smlouvám s investorem, mohlo být zamezeno pochybnostem o budoucím využití stavby v rozporu s územním plánem.

#### **D. Závěr**

Svou zprávu o šetřeni končím dle ustanovení § 18 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů, s tím závěrem, že jsem v postupu ÚMČ Brno-Královo Pole a Krajského úřadu Jihomoravského kraje zjistila výše podrobně popsaná pochybení. Magistrát města Brna podle mého názoru postupoval správně, když v dané věci zahájil přezkumné řízení.

Podle ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů, žádám starostu městské části Brno-Královo Pole, primátora města Brna a ředitele Krajského úřadu Jihomoravského kraje, aby se ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení této zprávy k mým zjištěním vyjádřili. Jejich vyjádření bude podkladem pro ukončení věci nebo pro přijetí závěrečného stanoviska ve věci.

Zprávu o šetřeni zasílám na vědomí také stěžovatelům.



RNDr. Jitka Seitlová  
zástupkyně veřejného ochránce práv