

Ohrožuje vás chátrající DŮM V SOUSEDSTVÍ?

● *Vedle našeho bytového domu stojí starý dům, který je už několik let opuštěný a chátrá. Je v havarijním stavu – propadá se střecha, okna jsou vybitá, na chodník odpadávají kusy omítky, někdy se do domu dostávají bezdomovci, zejména v zimě. Vzhledem k tomu, že boční stěna tohoto chátrajícího domu je přímo napojená na náš dům, máme se sousedy obavy nejen o náš dům, ale také o naši bezpečnost. V sousedním domě dokonce i hořelo. Můžeme jako sousedé nějak přimět vlastníka, aby se o dům postaral? A pokud to neudělá, na koho se můžeme obrátit?“*

Případy opuštěných a chátrajících nemovitostí nejsou bohužel nijak výjimečné a důvody, pro které se nemovitosti nacházejí ve špatném stavu, se různí. Příčinou mohou být nepříznivé finanční poměry vlastníka, jeho nezájem o nemovitost či mnohé další.

Prvním krokem při řešení situace, kdy se v sousedství nachází neudržovaná a okolí ohrožující nemovitost, bývá snaha kontaktovat jejího vlastníka a pokusit se s ním problém vyřešit napřímo, respektive jej přimět k nápravě. Ne vždy je však snadné zjistit kontaktní údaje vlastníka a pokud se kontakt přeci jen podaří navázat, neznamená to samo o sobě záruku úspěchu nápravy, zejména pokud vlastník není ochoten problém sám aktivně řešit.

Už v článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod je uvedeno, že vlastnictví zavazuje. Tato zásada se následně promítá i do právního řádu.

• Povinnost vlastníka provádět údržbu.

Každý vlastník nemovitosti je povinen se o nemovitost starat a udržovat ji v nezávadném stavu. Základní pravidlo pro údržbu vychází ze stavebního zákona, který vlastníkům ukládá povinnost provádět údržbu stavby po celou dobu její existence. Jestliže se na nemovitosti objeví závady ohrožující životy, zdraví osob nebo zvířat, je vlastník povinen tyto závady neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu. Výše uvedené povinnosti

stíhají vlastníka bez ohledu na to, zda v domě sám bydlí, dům pouze pronajímá, anebo se jedná o dům neobydlený.

- **Pravomoc stavebního úřadu v případě zanedbání povinností vlastníka.** V případech, kdy vlastník své povinnosti zanedbává, je stavební úřad oprávněn vlastníkovu nemovitosti nařídit provedení určitých opatření k nápravě v případech, kdy je to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu.

Mezi povinnosti, které mohou být vlastníkovu stavebním úřadem nařízeny, patří mimo jiné provedení **udržovacích prací** v případě nedostatečné údržby stavby, nebo provedení **nezbytných úprav stavby**. Stavební úřad je také oprávněn nařídit vlastníkovu nemovitosti provést **nutné zabezpečovací práce**, zejména pokud stavba ohrožuje životy nebo zdraví osob nebo zvířat. Jestliže je stavba v natolik špatném stavu, že dokonce hrozí zřícením nebo sesuvem, pak stavební úřad může vlastníkovu nařídit i její **neodkladné odstranění**.

Z vámi popsané situace je zřejmé, že vlastník sousední nemovitosti neplní svou zákonem stanovenou povinnost provádět údržbu této nemovitosti, když její současný stav představuje riziko pro okolí, respektive ohrožuje zdraví, potažmo životy osob a zvířat. Zřejmě se nemovitost tedy nachází ve stavu, kdy je nezbytné provést nutné zabezpečovací práce, které mohou být vlastníkovu stavebním úřadem nařízeny, aby se předešlo případným škodám na majetku či újmám na zdraví.

- **Co když vlastník nedbá nařízených opatření k nápravě?** Jestliže stavební úřad přistoupí k nařízení některého z výše uvedených opatření a vlastník i přes to nereaguje a stavebním úřadem nařízené opatření k nápravě neprovede, hrozí mu pokuta až do výše milion korun.

Stavební úřad je také oprávněn provést nařízené opatření prostřednictvím osoby k tomu oprávněné. Tato pravomoc úřadu se nevztahuje na veškerá opatření, jež mohou být stavebním úřadem uložena, ale

pouze na ta z nich, která je úřad oprávněn uložit v případě ohrožení životů nebo zdraví osob nebo zvířat – tedy například na provedení nutných zabezpečovacích prací či neodkladné odstranění stavby. Náklady na provedení opatření k nápravě je povinen hradit vlastník stavby.

- **Způsobila vám chátrající nemovitost škodu?** Vznikne-li vám škoda, například v důsledku pádu omítky, máte právo požadovat náhradu takto způsobené škody přímo po vlastníkovu chátrající nemovitosti, který zanedbal náležitý dohled nad nemovitostí, čímž porušil svou zákonem stanovenou povinnost. Pokud by vlastník odmítl škodu uhradit dobrovolně, nezbyvá než se náhrady škody domáhat soudní cestou, a to podáním žaloby k příslušnému soudu.

- **Jak ve vámi popsané situaci postupovat?** Z vašeho dotazu není zřejmé, zda jste se pokoušeli vlastníka chátrajícího domu kontaktovat a situaci s ním již řešit napřímo (resp. zda vůbec disponujete jeho kontaktními údaji), ani zda si je vlastník havarijního stavu nemovitosti vědom. Nicméně s ohledem na výskyt požáru v minulosti je pravděpodobné, že vlastník o stavu nemovitosti byl již přinejmenším uvědoměn, a přesto nepřistoupil k žádným opatřením.

Samozřejmě se můžete pokusit vlastníka kontaktovat napřímo a vyzvat jej k nápravě, úspěch takové výzvy je však velmi nejistý. Jako vhodnější krok se jeví zbytečně nevyčkávat a přímo se obrátit na stavební úřad, který má zákonem dané výše popsané pravomoci zasáhnout, a zamezit tak hrozcím škodám, které by mohly vzniknout ať už na majetku, či na zdraví osob nebo zvířat.

Stavební úřad můžete uvědomit prostřednictvím tzv. podnětu, který můžete učinit vy osobně, nebo i prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, pokud se ve vašem domě nachází. Kromě písemné formy je možné podnět podat úřadu také osobně. V podnětu je potřeba uvést adresu chátrající nemovitosti a popsat její současný stav. Stavební úřad má povinnost podnět přijmout a v případě, že shledá důvody k zahájení řízení z úřední povinnosti, může postupovat některým ze způsobů uvedených výše.

Sabina Škrobánková,
advokátní kancelář
bpv BRAUN PARTNERS