



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Průvodce řešením problematických objektů

únor 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Monitoring problematických objektů

Typ výstupu: Policy paper

Datum vyhotovení: únor 2025

Řešitelský tým: Mgr. Václav Nikl a kolektiv ASZ

Úvodní slovo

Tento dokument je určen především zástupcům obcí a neziskových organizací, kteří hledají řešení problematických objektů využívaných v rámci tzv. “obchodu s chudobou”. Inspirací však může být každému, kdo by důrazný postup vůči těmto pronajímatelům chtěl ve své obci iniciovat.

Cílem následujících řádek je poskytnout jeho uživatelům přehled informací, tipů a doporučených postupů, jak efektivně spolupracovat s vlastníky problematických objektů a směřovat např. k:

- zabezpečení objektu takovým způsobem, že nepředstavuje ohrožení pro nájemníky, ani kolemjdoucí,
- zahájení konstruktivní komunikace/spolupráce vlastníka s obcí,
- prodeji domu obci,
- změně podnikání majitele – změně cílové skupiny nájemníků.

Postupy uvedené v této příručce mohou mít **omezené využití** v situaci, kdy má dům **složitou majetkovou strukturu, nebo nedohledatelné vlastníky**. Pro případy, kdy je záměrem obce zmírnění dopadů obchodu s chudobou na Společenství vlastníků jednotek, doporučujeme využít *Metodiku Jak řešit (spekulativní) dluhy vlastníka bytové jednotky¹*.

Dokument navazuje na předchozí výzkumy ASZ², konkrétní doporučení jsou pak opřena o dobré praxe z partnerských obcí ASZ, o konzultace se stavebními úřady a gesčně odpovědnými odbory MMR. Příručka věnuje velkou pozornost především **primárnímu nástroji pro efektivní monitoring problematických objektů**, a to **vytvoření pracovní skupiny obce**. Tento typ pracovní skupiny dokáže nejen dlouhodobě monitorovat stav problematických objektů ale i koordinovat a následně vyhodnocovat podniknuté kroky. Takové skupiny vznikají při obcích spontánně a mají různé formy, životnost i úspěšnost. Mezi ty dlouhodobě fungující a úspěšné bezesporu patří **pracovní skupina formátu**

¹ Dostupné na [Metodika Jak řešit dluhy vlastníka bytové jednotky – ASZ – 2018 – Agentura pro socialni zaclenovani \(socialni-zaclenovani.cz\)](https://socialni-zaclenovani.cz)

² např. *Dopady regulace na standardy bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, 2019*

Dobrá adresa, která vznikla v Děčíně v roce 2015 a s přestávkami funguje dodnes. Našemu členství³ v Dobré adrese vděčíme za mnohé, proto jsme se rozhodli použít tento název pro obecné označení pracovních skupin tohoto typu.

³ Zástupci ASZ byli do pracovní skupiny přizváni v roce 2016 a účastní se jejich setkávání doposud.

Obsah

Pracovní skupina „Dobrá adresa“	1
Východiska a cíle pracovní skupiny.....	1
Personální složení pracovní skupiny	2
Zázemí a zdroje pracovní skupiny.....	5
Režim pracovní skupiny.....	7
Nástroj pro monitoring problematických objektů	10
Jednání s majiteli objektů	13
Motivační nástroje pro majitele objektů	14
Doručování výzev.....	14
Ilustrace problémů pro pracovní skupinu	19

I. Pracovní skupina „Dobrá adresa“

Pracovní skupina typu “dobrá adresa” je zcela klíčovým nástrojem pro řešení problematických objektů. Její zřízení by mělo být prvním krokem, které obec v tomto směru učiní. Pracovní skupina v zásadě plní tři funkce (podrobněji dále v textu):

- Monitoring situace
- Koordinace kroků
- Vyhodnocování kroků

Východiska a cíle pracovní skupiny

Členy skupiny jsou aktéři (podrobněji dále v textu), kteří do ní přicházejí s odlišnými **perspektivami** a cíli – ty je potřeba na prvních setkáních sladit a najít konsensus. Cíl může být obecnějšího charakteru, např. „všechny objekty v obci budou v dobrém stavebně-technickém stavu, který neohrožuje zdraví či bezpečnost obyvatel města ani obyvatel objektu”, případně poměrně konkrétní „podnítit majitele „domu hrůzy“ XY, aby se o objekt začal řádně starat, nebo k tomu, aby svého podnikání zanechal”. Při stanovení cílů by měl být vždy brán ohled i na stávající nájemníky problematického objektu.

Praxe ukazuje, že manažer skupiny bude muset pravděpodobně překonat tyto překážky:

Kdo zodpovídá za stav domu

Zejména na straně vedoucích stavebních úřadů je možné se setkat s rozpaky ohledně důraznějšího postupu vůči predátorským pronajímatelům. Argumentem bývá, že majitel se snaží nedostatky odstranit, ale jeho „nepřízpůsobiví nájemníci” mu všechno zase zničí. Pro majitele mají pochopení a cítili by se hloupě, pokud by ho například měli pokutovat kvůli stejnému nedostatku dvakrát⁴. Je proto vhodné si se členy skupiny vyjasnit, že. Je to jeho podnikatelský záměr, na jakou klientelu cílí. Pokud chce provozovat sociální bydlení, není na tom nic špatného (naopak). V takovém případě by ale měl zohlednit skladbu a specifika nájemníků, nedopustit přelidněnost bytů, předpokládat vyšší náklady na údržbu, domluvit se na spolupráci se sociální službou apod. Ubytování chudých

⁴ Tento přístup je navíc ve většině agend stavebních úřadů spíše hodný ocenění. Vedoucí s.ú. dobře vědí, že jejich poslání je stavebníkům pomáhat a zbytečně je nevystavovat úřední šikaně.

nájemníků už ho vůbec neopravňuje k jejich vykořisťování a vydírání, či zanedbávání kritických oprav v domě. Příkladů pronajímatelů, kteří cílí na sociálně vyloučené domácnosti a zároveň dům a vztahy nájemníků v něm udržují na vysoké úrovni, je celá řada.

Nejistota stavebního úřadu ohledně podpory nadřízených

Vedoucí stavebních úřadů (ale i ostatní úředníci) si mnohdy nejsou jisti skutečnou oporou v nadřízených. Vědí, že jejich aktivita může stát obec nemalé peníze – ať už provedením náhradního výkonu rozhodnutí, anebo v důsledku chyby, které se pohybem v “málo probádaných vodách” bez právní podpory (více dále) mohou dopustit. Politický představitel obce by společně s tajemníkem měli dát úředníkům jasně najevo, že na pracovní skupině **je třeba vyhnout se autocenzuře**, ale otevřeně hovořit **o všech možnostech a variantách a stejně tak o jejich rizicích**. Za rozhodnutí o zvoleném postupu na pracovní skupině pak zodpovídají nadřízení. Doporučujeme také zvážit nabídku mimořádné odměny za úspěšné dokončení nerutinního postupu.

Nejasné vymezení odpovědnosti mezi orgány veřejné správy

Žádná instituce neřeší problematiku standardů bydlení jako celek. Z předchozích dotazníkových šetření i z praxe víme, že žádná instituce také nevnímá, že by za ni gesčně nesla zodpovědnost⁵. Proto v situacích, které předpokládají součinnost orgánů veřejné správy – ÚP ČR, HZS, KHS, SÚ, pravděpodobně nastane situace, že zástupci jednotlivých institucí budou trvat na tom, aby potřebné úkony zahájil někdo jiný. **Kompetenčním sporům se pravděpodobně vyhnout nelze.** Manažer pracovní skupiny se však může pokusit konflikty zmírnit připomínáním společných cílů a ohrožení plodů již odvedené práce.

Personální složení pracovní skupiny

Konkrétní složení pracovní skupiny je otázkou místních kapacit a vyjednávání. Klíčová je účast těchto aktérů:

Zástupci obce

- **Starosta/člen rady** – nositel hodnot a veřejné vůle. **Politická záštita celého procesu je naprosto zásadní.** Politici mohou během pracovní skupiny přijímat

⁵ srov. *Dopady regulace na standardy bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, 2019*

rozhodnutí, která mohou překonat “rezoritsmus” v rámci úřadu, případně podpořit rozhodnutí úředníků, kteří si nejsou jisti svým mandátem.

- **Tajemník úřadu** – je odpovědný za plnění úkolů úřadu, je vedoucí úřadu.
- **Odpovědní úředníci**, kteří mohou přijmout role manažerů pracovní skupiny, mají svěřeny koordinační roli, přebírají úkoly v rámci pracovní skupiny a pravidelně aktualizují monitorovací tabulku apod.

Stavební úřad (SÚ)

- Poskytuje konzultace ke stavebnímu zákonu a souvisejícím vyhláškám.
- Vykonává kontrolní činnost v rámci stavebního zákona a souvisejících vyhlášek (jedná na základě podnětu).
- Ve veřejném zájmu je oprávněn:
 - podat výzvu k nápravě
 - udělovat blokovou pokutu
 - nařizovat neodkladné odstranění stavby, vyklizení stavby, provedení udržovacích prací, nutných zabezpečovacích prací na stavbě, nezbytných úprav na stavbě/stavebním pozemku/zastavěném stavebním pozemku
- V případě nesplnění rozhodnutí ze strany vlastníka je povinen nařídit exekuci (zpravidla formou náhradního výkonu).

Hasičský záchranný sbor (HSZ)

- Kontrola předpisů požární ochrany.

Krajská hygienická stanice (KHS)

- U ubytovacích služeb kontrola a schvalování provozního řádu – systematicky pravidelně.
- Vlastníkům nemovitosti může v případě obecního ohrožení nařídit provedení deratizace/dezinsekce/dezinfekce.

Úřad práce ČR (ÚP)

- informace o počtech nájemníků odkázaných na dávky, informace o nákladech na bydlení a příjmech majitelů.
- V případě nevyhovujícího bydlení mohou nepřiznat Doplatek na bydlení (je však třeba pro takové nájemníky nejprve zajistit odpovídající alternativu bydlení)

Městská policie (MP)

- Monitoring problematických objektů v terénu.
- Doručování úředních dokumentů a výzev v případech, kdy je majitel objektu obtížně zastizitelný, či když nepřebírá poštu.
- Běžné činnosti městské policie.

Mezi stále členy pracovní skupiny může být užitečné zařadit rovněž:

Policie ČR (PČR)

- Monitoring v terénu.
- Běžná činnost Policie ČR ve věci kriminality. V případě ohrožujícího stavu budov se může jednat o trestný čin obecného ohrožení (272 TZ) nebo obecného ohrožení z nedbalosti (273 TZ), za který může být odpovědný zejména vlastník budovy. Obchodníci s chudobou se vůči svým zranitelným nájemníkům mohou dopouštět jiných trestních činů.

Asistenti prevence kriminality (PČR)

- Monitoring v terénu.

Sociální pracovníci (obec/NNO/OSPOD)

- Monitoring v terénu.
- Poskytování konzultací k případům, kdy jsou obyvatelé v potížích (v kontextu sociálních služeb), nebo pokud jsou v objektu děti.
- Poskytování sociálních služeb obyvatelům objektů, kteří se nachází v obtížné sociální situaci.

Zástupce Agentury pro sociální začleňování (je-li obec ve spolupráci)

- Koordinační a mapovací činnost.
- Pomáhá najít odborné kapacity v regionu.
- Pomáhá síťovat na krajskou a národní úroveň.
- Přináší a sbírá příklady dobré praxe využitelné v jiných lokalitách.

Zázemí a zdroje pracovní skupiny

Je žádoucí vytvořit pro pracovní skupinu zázemí a zmapovat zdroje, které bude moci ve své práci využít. Pracovní skupina bez zdrojů a zázemí je významně omezená, což negativně ovlivní její efektivitu.

Statik

- Pro mnoho závad stavebně-technického charakteru je nutné zdůvodnění odborným posudkem, který je v mnoha případech schopen poskytnout statik.
- Stavební úřady často nedisponují touto kapacitou a odborné stanovisko statika často tvoří úhelný kámen dobře připraveného podnětu.
- V naší praxi vyjádření statika byl často chybějící prvek pro efektivní práci.

Právník

- Stavební zákon a související vyhlášky jsou poměrně náročné z právního hlediska, mění se častěji, než by bylo žádoucí, a ne vždy mají stavební úřady takovou právní podporu, jakou by potřebovaly. Zvláště v neobvyklých situacích, kterými se zabýváme v tomto dokumentu.
- Právník se znalostí stavebního zákona může pomoci stavebnímu úřadu vybrat správnou a bezpečnou cestu v souladu se zákonem pro nejlepší a nejefektivnější řešení.
- Zároveň je důležité mít kapacity právního poradenství a služeb pro obyvatele objektů (pokud je podezření na porušení jejich práv), nebo pro oběti trestných činů.

PR odborník

- Boj s obchodem s chudobou a nepoctivými majiteli je velice náročný jak z finančního, tak lidského hlediska. Komunikace problematiky může významně pomoci v budoucích případech. Např. pokud se roznese informace, že *město aktivně řeší chátrající objekty, že stavební úřad uděluje pokuty za objekty v havarijním stavu, že nájemníci se právní cestou brání proti nepoctivému majiteli*. Některé majitele objektů může již jen tato informace, kterou zachytí v médiích, motivovat ke změně svého chování. A díky tomu dosáhneme toho, že v jejich případech nebude nutné investovat (tolik) zdrojů na nápravu situace do žádoucího stavu.
- Mediální prostor je jedna z oblastí, nad kterou má město podstatnou moc, ve srovnání s majiteli nemovitostí. Tohoto prostoru je potřeba citlivě a cílevědomě využít. Určitě nedoporučujeme komunikovat “živé kauzy”, pokud nejde o bezprostřední ohrožení zdraví či majetku osob. Naopak je dobré komunikovat výsledky společného snažení, úspěchy a lidské příběhy.

Krizové řízení při ORP

- Krizové řízení může být významným partnerem při řešení těch nejtěžších situací, zejména pak těch, kde hrozí, či dochází k újmě na zdraví či majetku osob.
- Pracovníci na krizovém řízení mají často bohaté zkušenosti s krizovými situacemi (např. z živelných katastrof, jako byly povodně).
- Krizové řízení disponuje vlastním financováním.
- Disponují též kontakty na odborníky (např. na statiky).

Krajský stavební úřad

- Krajské stavební úřady jsou nadřazeny místním stavebním úřadům, slouží jako odvolací orgán a měly by poskytovat metodické vedení a podporu v komplikovaných případech.

Finance

- Nelze opomenout nejvýznamnější zdroj ze všech – a to peníze. Bez finančních zdrojů nelze realizovat nápravná opatření, pokud majitel objektu nespolupracuje.

Nezaplatí se statický posudek, nezaplatí se zabezpečení objektu, nezaplatí se vytyčení ochranného pásma...

- V případech, kde se předpokládá vysoká náročnost zadaného úkolu, je dobré mít připravený rozpočet na mimořádné odměny. Např. pro zaměstnance stavebního úřadu, kteří museli věnovat zvýšené úsilí při zpracování konkrétního podnětu. Finanční motivace tvoří jeden z nástrojů pro efektivní plnění mimořádných úkolů.
- Defacto se ze strany města jedná o investice pro řešení problému, s tím rozdílem, že nelze očekávat kompletní finanční návratnost do rozpočtu města nebo ekonomický zisk. Zisk v tomto případě je často nefinanční hodnotou (např. bezpečný chodník, nebo dobře vypadající sousedství). Při monitoringu objektu je dobré provést důkladnou rešerši objektu i majitele (např. zdali není majiteli v exekuci či insolventi). Není-li majitel v exekuci či insolventi a vlastní nějaké majetky, je zde potenciál pro exekuční vymožení vynaložených nákladů, které byly nutné pro realizaci nařízených opatření.

Tento výčet není konečný, v závislosti na konkrétní situaci může být žádoucí oslovit jiné odborníky, vyhledat jiné zdroje (např. **Inspektorát práce** v případě výtahů, nebo **Finanční správa** v případě podezření na krácení daní).

II. Režim pracovní skupiny

Předpokladem pro stanovení režimu pracovní skupiny je konsensus a soulad nad cíli pracovní skupiny. Konkrétní režim dané pracovní skupiny je vždy předmětem vyjednávání mezi místními aktéry – co konkrétně bude náplní, co se bude řešit za témata, jakou bude mít kdo roli, jak a jaké informace budou předávány.

Různí aktéři mohou plnit různé role v rámci pracovní skupiny. Viz schéma níže:

Řízení skupiny

- Z praxe je dobré mít jasně stanovenou strukturu pro řízení pracovní skupiny – kdo vede, svolává, vydává podklady, zajišťuje zápisy, zadává a přebírá úkoly.
- Teoreticky může být politický leader a manažer skupiny jedna osoba. V praxi se však spíše osvědčuje administrativní řízení prací svěžit někomu jinému.

- Je žádoucí řízení skupiny delegovat z politické pozice a též z pozice vedení daného úřadu (typicky z pozice tajemníka).

Monitoring v terénu:

- Monitoring v terénu mohou provádět všichni členové skupiny, a to zejména v místech, kde žijí, pracují nebo se pravidelně pohybují.
- Pro tuto aktivitu také doporučujeme využívat například terénní pracovníky sociálních služeb, asistenty prevence kriminality, městské či státní policisty v terénu, nebo terénní pracovníky obce. Tyto osoby se pravidelně pohybují v terénu, dobře znají obec i velkou část jejich obyvatel.

Systematický sběr dat:

- Terén poskytuje informace, které je potřeba třídit, zaznamenat, dále zpracovat a předat.
- Je též potřeba dbát na kompletnost potřebných dat – mít stanovenou, co vše potřebujeme vědět, abychom mohli učinit další krok. Skupina by měla být schopna delegovat úkol na doplnění dat.
- Pro tyto účely můžeme doporučit monitorovací tabulku (viz ukázka níže).
- Za aktuálnost tabulky zodpovídá zpravidla manažer skupiny.

Distribuce zakázek směrem k odpovědným orgánům:

Za činnosti spojené s distribucí zakázek směrem k odpovědným orgánům obvykle odpovídá manažer skupiny, který si všechny informace o zakázkách eviduje v monitorovací tabulce, které věnujeme samostatnou kapitolu. Ve zkratce můžeme zakázky rozdělit na dva druhy:

- Zakázky, kde je podezření na porušení zákona, vyhlášky či normy a to například:
 - problematický technický stavu budovy, který je třeba hlásit stavebnímu úřadu;
 - absence hasičských přístrojů tam, kde mají být, což ohlašuje hasičskému záchrannému sboru;

- výskyt epidemiologicky významných členovců, který je třeba ohlásit krajské hygienické stanici.
- Zakázky, kde nedochází k porušení zákona, vyhlášky či normy například:
 - viditelná chudoba obyvatel problematického objektu. V tomto případě se lze obrátit na sociální odbor města, případně organizace poskytující sociální služby;
 - nízký pocit bezpečí⁶ spojený s výskytem problematického objektu – v tomto případě komunikuje manažer s městskou či státní policií.

Samotná distribuce probíhá:

- **přímo v pracovní skupině**, a to v případě, kdy je zástupce odpovědné organizace členem pracovní skupiny;
- pokud **zástupce odpovědné organizace není členem pracovní skupiny**;
 - datovou schránkou
 - nebo jiným způsobem, který zanechá tzv. auditní stopu (důkaz, že jsme podnět odeslali). Pokud příjemce zprávy nereaguje, doporučujeme telefonický či osobní kontakt s připomenutím odeslaného podnětu.

Monitoring změny:

- Manažer skupiny pravidelně zjišťuje stav zakázek a podnětů a předává zpětnou vazbu zpět do skupiny (v rámci toho, co umožňuje zákon).⁷
- Četnost setkávání je též závislá na stanovených lhůtách podaných podnětů.
- V případě potřeby manažer skupiny připomíná zadané zakázky a zasláné podněty (opět v rámci zákona a daných lhůt).
- Manažer skupiny aktivně zjišťuje, zdali jsou oblasti a věci, kde může být skupina (či její zázemí a zdroje) nápomocná.

⁶ Pocit bezpečí je subjektivní vnímání nebo prožívání bezpečí jedince či skupiny ve vztahu k jejich okolí, a to zejména s ohledem na hrozbu kriminality nebo jiných nebezpečných situací. Pocit bezpečí může ovlivnit chování lidí, jejich pohyb ve veřejném prostoru, a dokonce i jejich kvalitu života.

⁷ Např. každý týden v pondělí v devět hodin ráno manažer skupiny zkontroluje termíny v monitorovací tabulce. Jsou-li nějaké termíny dosaženy, zjišťuje stav zadaného úkolu či podnětu. Je-li výstup významný pro nějakého člena, informuje jej, je-li výstup významný pro pracovní skupinu, informuje ji, případně svolává setkání pracovní skupiny.

→ Manažer skupiny aktivně hledá potřebné zdroje pro realizaci nápravných opatření.

Vyhodnocení:

→ Předmětem vyhodnocení jsou dvě oblasti:

- Fungování samotné pracovní skupiny (zdali funguje efektivně, zdali má dostatečné zdroje a zázemí, zdali je potřeba přizvat dalšího člena apod).
 - Výsledky snažení pracovní skupiny – v tomto kontextu se jedná o konkrétní výsledky (např. oprava omítky a střechy daného objektu).
- Výsledky společného snažení je vhodné interně vyhodnotit. Pokud se jedná o úspěch, je na místě zvážit medializaci případu. Pokud se jedná o neúspěch, je na místě vyhodnocení proč a k čemu došlo, a jak tomu příště zabránit, případně jaké zdroje chyběly.

III. Nástroj pro monitoring problematických objektů

Pracovně se pro tento nástroj vžilo označení “bonzblok”. Jeho forma může být různá, podle možností a preferencí pracovní skupiny (někdo využívá papírový bloček, někdo interaktivní online tabulku na sdíleném prostoru). Jedná se o živý dokument, se kterým se aktivně pracuje, jeho záznamy se v čase mohou měnit, doplňovat či mizet (resp. archivovat).

Maximalistická struktura monitorovací tabulky:

Konkrétní struktura tabulky je otázkou potřeb dané obce. Zde je ilustrace všech aspektů, které považujeme za relevantní.

→ Pořadové číslo záznamu

- Pro monitoring a příp. anonymizaci záznamů.

→ Index závažnosti

- Index číslem na základě předem dané číselné škály reprezentuje celkovou závažnost problému, čímž prioritizuje práci v rámci seznamu.

- Index se v průběhu času může měnit, a to buď událostmi mimo kontrolu pracovní skupiny (např. prodej objektu), nebo událostmi, které nastaly na základě činnosti členů pracovní skupiny (např. výzva stavebního úřadu ke zjednání nápravy).
- Ulice, číslo popisné, číslo orientační
 - Vedeno separátně, za účelem filtrování po ulicích, čímž lze monitorovat zatíženost konkrétních lokalit.
 - Pod číslo popisné lze umístit odkaz na online mapovou aplikaci ukazující konkrétní objekt.
- Typ objektu
 - Zdali se jedná o rodinný dům, činžovní dům, panelový dům, chatu chalupu, či jiný objekt.
- Vlastník
 - Identifikace vlastníka na základě katastru nemovitostí.
 - Je dobré zde zvýraznit, jak vlastník komunikuje (jestli vůbec, částečně, či bez problému), jestli přebírá poštu apod.
- Zápis v katastru
 - Jsou zde nějaká další omezení? Zástavní právo? Závazky? Břemena?
- Kdo je v kontaktu s vlastníkem
 - Pokud někdo z pracovní skupiny udržuje kontakt s vlastníkem, je dobré to uvést a využít jej jako kontaktní osoby. Např. politik či manažer skupiny.
- Podnět k prošetření podal
 - Je dobré vědět, kdo podnět podal, a to za účelem případného doplnění, aktualizace, nebo za účelem předání zpětné vazby o postupu a výstupech.
 - Je dobré umožnit též anonymní podávání podnětů, byť zde mizí možnost pro doplnění neúplných podnětů, či možnost předání zpětné vazby.

→ Původní zjištění

- Oznamovatel, ten, kdo podává podnět, zde stručně popíše zjištěný problém, případně odkazem či přílohou doloží své zjištění (např. fotografie).
- Ukázka zjištění: “Objekt v katastrofálním stavu, vytlučená okna, chybějící dveře, kolabující strop. Objekt je volně přístupný, podle stop v objektu obývaný. Hrozí újma na zdraví či majetku, a to jak těm, kdo do objektu vstoupí, tak též jiným osobám, které se pohybují na přilehlém chodníku a silnici, kvůli uvolněné střešní krytině a padající omítce a cihlám z objektu.”

→ Kontrolní prohlídka – termín

- Delegovaný orgán zde uvede termín plánované či proběhlé prohlídky či kontroly.

→ Zjištěný stav (závady)

- Delegovaný orgán, v rámci zveřejnitelných informací, uvede zjištěný stav a závady.

→ Výzva nebo rozhodnutí na odstranění závad

- Delegovaný orgán uvede termín, kdy byla vydána výzvy či rozhodnutí pro odstranění závad.

→ Lhůta pro odstranění závad

- Delegovaný orgán uveden lhůtu, jakou má majitel objektu pro odstranění závad.

→ Plnění – výsledek

- Delegovaný orgán uvede, zdali byla zjednána náprava.

→ Počet osob SV a ohrožených dětí

- Ten, kdo podal podnět, či delegovaný člen pracovní skupiny (např. terénní sociální služba), zjistí, zdali v objektu někdo bydlí, případně kolik je dospělých a kolik je dětí. Jedná se zejména o případy, kdy by děti měly žít v nevyhovujících podmínkách,

→ Pozn.

- Veškeré další relevantní informace se uvádějí do poznámek.

Výstupem tohoto snažení je datový podklad, který by měl obsahovat všechny informace potřebné pro řešení této konkrétní situace.

Ilustrace monitorovací tabulky je k dispozici na konci dokumentu.

IV. Jednání s majiteli objektů

Doporučujeme přímý kontakt s majiteli objektů, ještě před podáním podnětu ke kontrole. Pro tento kontakt je vhodná role politika, který disponuje veřejným mandátem.

Někteří majitelé jsou ochotni spolupracovat a situaci napravit na základě takové “měkké intervence”. Prvním dobrým znamením je, když majitel vůbec zareaguje, případně se dostaví na domluvenou schůzku. Na schůzce je možno prezentovat zjištěná pochybení, ověřit je s majitelem, domluvit prohlídku objektu s majitelem, a především domluvit plán, jak dojde k nápravě. Při této příležitosti může město a příp. další členové pracovní skupiny nabídnou pomoc (např. poskytnutí sociálních služeb obyvatelům, domluvení schůzky na stavebním úřadu pro zjednání nápravy, konzultace ve věci požární bezpečnosti apod.). Při jednání s majiteli doporučujeme primárně vstřícnost, otevřenost a ochotu.

Pokud majitel nereaguje, nebo reaguje, ale na schůzku se nedostaví; pokud majitel prokazatelně neříká pravdu nebo pokud odmítá spolupracovat, je nezbytné využít zákonné prostředky k zajištění bezpečnosti a vymáhání standardů. Doporučujeme nadále ponechat otevřené dveře pro vstřícná jednání, pokud by majitel změnil názor.

Klíčovým faktorem pro efektivní řešení je **důslednost**. Každý podnět by tedy měl být zpracován až do svého vyřešení, s respektem k platným lhůtám a postupům. Garantem důslednosti je manažer pracovní skupiny, kterého z politického hlediska podporuje gesční politik.

Motivační nástroje pro majitele objektů

V případě nespolupráce či laxnosti majitele objektu při plnění nařízených opatření je zde několik nástrojů, které můžeme využít, abychom majitele motivovali k požadované akci. Příkladem nástroje jsou pokuty ze strany stavebního úřadu:

- Stavební úřad za jistých podmínek může udělit blokovou pokutu na místě, do výše 50 000,- Kč, a to i opakovaně.
- Stavební úřad může udělit za jistých podmínek pokutu v rámci správního řízení.
- Konkrétní užití tohoto nástroje závisí na skutečné situaci a vyhodnocení stavebního úřadu.

Analogicky v případě pochybení může motivovat též krajská hygienická stanice, hasičský záchranný sbor, inspektorát práce a příp. další, podle konkrétního porušení zákona či vyhlášky.

V některých případech může být využití zákonných opatření impulsem pro majitele, aby zvážili aktivní spolupráci nebo hledali jiné řešení pro svou nemovitost – např. prodej. Oba tyto scénáře jsou pro řešení situace žádoucí. V případě prodeje je potřeba kontaktovat nového majitele a obeznámit se situací.

Doručování výzev

V některých případech může být obtížné vůbec komunikovat s majitelem či majiteli objektů. Z praxe se nám osvědčily dvě cesty.

- Právníkům osobám (a fyzickým osobám, které mají datovou schránku) doručovat datovou schránkou. Je to nejjednodušší forma, kde je tzv. fikce doručení (10 dnů od dne dodání).
- V případě fyzických osob, u nichž je doručení obtížnější, lze využít asistenci městské nebo státní policie, pokud je to nezbytné. Pokud se majitel objektu nachází na území jiné obce, je možné požádat o asistenci MP a PČR v příslušném „rajónu“. Alternativně lze doručení pověřit jakéhokoliv zaměstnance správního orgánu, i kdyby splnění tohoto úkolu vyžadovalo pracovní cestu na místo bydliště majitele objektu.

Nový stavební zákon umožňuje kontrolu stavebního úřadu vlastníkovu oznámit i jinou než písemnou formou, například telefonicky. V takovém případě doporučujeme a) sepsat protokol o informování vlastníka touto cestou b) mít při hovoru svědky (kteří podepíší protokol) c) ideálně hovor zaznamenat, samozřejmě s vědomím volaného.

Vstup do objektu

Kontrolní činnost orgánů veřejné správy uvnitř domu může probíhat pouze za podmínek stanovených zákonem (vizte tabulku níže). K tomu, aby mohly kontrolu vykonávat, potřebují **podnět**. Tato skutečnost může vést k tomu, že se jednání pracovní skupiny začne brzy točit v bludném kruhu. Podnět by v ideálním případě měl obsahovat poměrně přesný výčet závad (ideálně doprovobený fotodokumentací), které ale zpravidla umí posoudit právě jen odborník, jemuž je podnět určen. Doporučujeme proto věnovat v rámci pracovní skupiny prostor pro to, aby každý kontrolní orgán detailně popsal, na jaké jevy by se měl ideální podnět zaměřovat, jak by měl být formulován atd. Ostatní členové pracovní skupiny pak mohou podnět správně podat poté, co se do objektu dostanou v souvislosti s plněním svých pracovních povinností (např. terénní sociální pracovníci při výkonu sociální práce, pracovníci ÚP na místním šetření, MP přivolaná kvůli hluku apod.).

Přehled zákonných důvodů k vstupu do domu:

Instituce	Relevantní zákonné ustanovení	Přesný text	Poznámka
Krajská hygienická stanice	§ 88 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví	<p>"Pokud hrozí šíření nákazy, zvýšený výskyt přenašečů infekčních onemocnění a škodlivých nebo epidemiologicky významných členovců, hlodavců a dalších živočichů a ke zjištění ohniska nákazy, k nařízení, provedení a kontrole protiepidemických opatření mohou zaměstnanci orgánu ochrany veřejného zdraví v mimořádných případech hodných zvláštního zřetele vstupovat do obydlí fyzických osob. Kontrolující jsou oprávněni vstoupit do obydlí fyzické osoby ke zjištění zdroje hluku a vibrací, kterým byl překročen v chráněných prostorech upravených v § 30 odst. 3 hygienický limit hluku nebo vibrací a ke zjištění zdroje neionizujícího záření, kterým byla v místě přístupném fyzickým osobám překročena nejvyšší přípustná hodnota neionizujícího záření. Fyzické osoby jsou povinny jim tento vstup umožnit a strpět či provést opatření nařízená podle tohoto zákona k zamezení vzniku a šíření infekčních onemocnění."</p>	
Stavební úřad	§ 293 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon	<p>"(4) Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Je-li obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může kontrolující za účelem kontroly podle tohoto zákona vstoupit do obydlí vždy. Vlastník a uživatel obydlí jsou v uvedených případech povinni kontrolujícímu vstup do obydlí umožnit. Vlastník je povinen umožnit vykonání nezbytných zkoušek a měření použitím nezbytných technických zařízení</p>	

		<p>či prostředků. Pokud je to třeba, přizve kontrolující i další osoby, postup podle odstavce 3 se použije přiměřeně."</p>	
<p>Policie ČR</p>	<p>§ 40 zákona č. 273/2000 Sb., o Policii České republiky</p>	<p>"(1) Policista je oprávněn vstoupit bez souhlasu uživatele do obydlí, jiného prostoru nebo na pozemek a provést tam potřebné úkony nebo jiná opatření jen tehdy, jestliže věc nesnese odkladu a vstup tam je nezbytný pro ochranu života nebo zdraví osob anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejného pořádku a bezpečnosti.</p> <p>(2) Oprávnění podle odstavce 1 má policista také v případě</p> <p>a) důvodného podezření, že se na místě uvedeném v odstavci 1 nachází zemřelý,</p> <p>b) pronásledování osoby, nebo</p> <p>c) vstupu do jiného prostoru nebo na pozemek, má-li důvodné podezření, že se tam nachází týrané zvíře.</p> <p>(3) Policista je oprávněn za účelem vstupu na místo uvedené v odstavci 1 toto místo otevřít nebo jiným způsobem si do něj zjednat přístup, v případě nutnosti i za použití síly.</p> <p>(4) Policista je povinen při vstupu do obydlí, jiného prostoru nebo na pozemek a při následných úkonech zajistit přítomnost</p>	<p>Toto ustanovení se týká vstupu do obydlí bez soudního příkazu, jinak je Policie také orgán, který provádí soudem nařízené domovní prohlídky v rámci hledání důkazů pro soudní řízení a také policisté mohou být povoláni k asistenci v případech, kdy se do objektu vstupuje z důvodů exekuce soudního rozhodnutí. Obdobně může být v určitých případech povolána k součinnosti jiným správním úřadem pro výkon jeho pravomoci (§ 135 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád "Hrozí-li, že se někdo pokusí ztížit nebo zmařit provedení úkonu správního orgánu, nebo hrozí-li nebezpečí osobám nebo majetku, může správní orgán požádat Policii České</p>

		<p>nezúčastněné osoby; nemusí tak učinit, hrozí-li nebezpečí z prodlení nebo by mohlo dojít k ohrožení života anebo zdraví nezúčastněné osoby.</p> <p>(5) Po provedení úkonů nebo jiných opatření je policista povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět uživatele obydlí, jiného prostoru nebo pozemku a zajistit zabezpečení tohoto místa, nemůže-li tak učinit uživatel nebo jiná oprávněná osoba."</p>	<p>republiky o součinnost jejich příslušníků při provádění svého úkonu.")</p>
Městská policie	§ 16 zákona č. 553/1991 Sb., o obecní policii	<p>"(1) Je-li důvodná obava, že je ohrožen život nebo zdraví osoby anebo hrozí-li větší škoda na majetku, je strážník oprávněn otevřít byt nebo jiný uzavřený prostor (dále jen "byt"), vstoupit do něho a provést v souladu s tímto zákonem zákroky, úkony nebo jiná opatření k odvrácení bezprostředního nebezpečí.</p> <p>(2) Při provádění zákroků, úkonů nebo jiných opatření podle odstavce 1 je strážník povinen zajistit přítomnost nezúčastněné osoby; nemusí tak učinit, hrozí-li nebezpečí z prodlení.</p> <p>(3) Po provedení zákroků, úkonů nebo jiných opatření podle odstavce 1 je strážník povinen neprodleně vyrozumět uživatele bytu a zabezpečit zajištění bytu, nemůže-li tak učinit uživatel nebo jiná oprávněná osoba.</p>	<p>Pravomoci obecní policie v oblasti vstupu do obydlí vs do jiných objektů jsou upraveny v obou situacích stejně.</p>

		(4) O otevření bytu a provedených opatřeních sepíše strážník úřední záznam."	
Hasičský záchranný sbor	§ 28 odst. 1 a 4 zákona č. 320/2015 o hasičském záchranném sboru	"(1) Příslušník je oprávněn vstoupit do obydlí, má-li důvodné podezření, že je ohrožen život nebo je vážně ohroženo zdraví člověka nebo hrozí škoda na majetku, která by mohla přesáhnout částku 50 000 Kč. (...) (4) Nebrání-li tomu okolnosti, zajistí příslušník při vstupu do obydlí přítomnost nezúčastněné osoby. Příslušník vyrozumí o vstupu do obydlí bez zbytečného odkladu Policii České republiky."	

V. Ilustrace problémů pro pracovní skupinu

Kontext každé události je jedinečný a záleží na konkrétních podmínkách. Níže uvedené jsou **ILUSTRACE** reálných případů.

Kouř z komínů

- Např. pálení materiálu znečištěného chemickými látkami v rodinném domě (fyzická osoba) může vést k porušení § 23 zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší. Takové případy řeší obec jako přestupek a lze uložit pokutu až 50 000 Kč.
- Např. znečištění ovzduší právnickou osobou (firmou) může vést k porušení v § 25 zákona o ochraně ovzduší. Takové případy řeší Česká inspekce životního prostředí. Za takové porušení hrozí pokuta až 10 000 000 Kč, případně inspekce může uložit zastavení provozu.
- Případně lze takové případy řešit civilní žalobou podle občanského zákoníku. Relevantní jsou § 1012 a § 1013.
- Systémově lze problém na místní úrovni lze řešit místní vyhláškou.

Nevzhlednost a neudržování pořádku

- Zákon o obcích (zákon č. 128/2000 Sb.) stanovuje, za jakých podmínek lze uložit pokutu za “nevzhlednost a neudržování pořádku”, viz § 66d (např. “neudržuje čistotu a pořádek na pozemku, který užívá nebo vlastní, a tím naruší vzhled obce...”).
- Tyto situace řeší obecní úřad. Za tento konkrétní přestupek lze uložit pokutu až 500 000 Kč.

Padající střešní krytina, zdivo, balkóny – situace ohrožující zdraví nebo život lidí nebo zvířat

- Problematiku řeší stavební úřad (podle § 135 stavebního zákona), a to nařízením provedení nutných zabezpečovacích prací, nebo nařízením odstranění stavby.
- Dezolátní stav objektu, který je volně přístupný, a při vstupu hrozí škoda na zdraví či majetku, je nutné zabezpečit proti vniknutí (např. zazdění vchodů a oken).
- Pokud stavebník (majitel) neprovede nařízené nutné zabezpečovací práce nebo je provede v rozporu s rozhodnutím, nebo neprovede nařízené neodkladné odstranění stavby nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle § 135 nebo 136, hrozí mu pokuta až 500 000 Kč (viz § 179).

Zjištěné závady na stavbě

- Řeší stavební úřad podle § 134.
- Pokud stavebník (majitel objektu) nereaguje a nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu, tak hrozí pokuta do výše 200 000 Kč (viz § 178).

Pořádkové pokuty stavebního úřadu

- Stavební úřad může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů podle § 172 stavebního zákona tím, že:
 - a) znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu,

- b) na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídka, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen.

→ Tento postih lze opakovat při každé unikátní události.

Propadlé revize u hasicích přístrojů, jejich absence, zamčené únikové východy

→ Řeší Hasičský záchranný sbor, vyhláška č. 246/2001 Sb. *o požární prevenci*.

→ Za neplnění základních povinností fyzických osob vyplývajících z předpisů o požární ochraně může HZS uložit fyzickým osobám za spáchaný přestupek pokutu až do výše 25 000 Kč. Pokuty pro právnické osoby jsou řádově vyšší.

Černá stavba

→ Situace, kdy stavebník realizuje stavbu bez patřičného povolení: provádění stavby bez územního rozhodnutí podle § 79 stavebního zákona, případně bez ohlášení podle § 104 a následujících stavebního zákona anebo bez stavebního povolení podle § 115 stavebního zákona.

- Může být nařízeno odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona na náklady stavebníka.

→ Stavba realizovaná bez územního rozhodnutí vyžadovaného ustanovením § 76 stavebního zákona a bez stavebního povolení vyžadovaného ustanovením § 108 v nezastavěném území stavebního zákona.

- Může vést k přestupku podle ustanovení § 178 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, za což hrozí pokuta až 2 000 000 Kč.

Hromosvody

→ Vyhláška 268/09 Sb. §3 6 , kterou se provádí stavební zákon 183/06 Sb. stanoví, že veškeré objekty, kde může dojít k úrazu osob, musí být vybaveny hromosvodem. Technické požadavky na ochranu před bleskem jsou stanoveny v souboru ČSN EN 62305 „Ochrana před bleskem“.

→ Všechny hromosvody musí být v pravidelných intervalech revidovány. Revizní činnost zajišťuje revizní technik na základě získaného oprávnění pověřené organizace Technické inspekce České republiky. Ke každé revizi se vystaví revizní

zpráva, kde se zohlední veškeré provedené činnosti při revizi, zjištěné závady a závěrem takové zprávy je, že elektrické zařízení je způsobilé bezpečného provozu.

- Lhůty pravidelných kontrol se liší podle typu objektu, např. objekty s rizikem způsobovaným výbušnými materiály se kontrolují vizuálně každých 6 měsíců, ostatní stavby a zařízení se revidují každé 4 roky.

Příloha: ukázka monitorovací tabulky

Pořadové číslo (auto)	Index závažnosti	Ulice	č.p. (RD) (čínž) (panel)	č.o.	Vlastník (červená - nekomunikuje) (oranžová - částečně) (zelená - komunikuje)	Kdo je v kontaktu s vlastníkem	Podnět k prošetření podal	Původní zjištění	Kontrolní prohlídka	Zjištěný stav (závady)	Výzva nebo rozh. na odstranění závad	Lhůta pro odstranění závad	Plnění - výsledek	Počet osob SV a ohrožených dětí	Pozn.
1	4	Příklad	666	1	SJM pan a paní	starosta	anonymní	Pliseň, hrůzný objekt, v některých bytech bez zavedení elektřiny, s majitelem bylo komunikováno	09.09.2024					2	07/2023 dům vypadá OK, kliky na dveřích, popsané zvonky, schránky v dobrém stavu, s žádnými obyvateli nejsme v kontaktu
2	3	Příklad	54		Jan Kotrha	NNO	NNO	Bez kolaudace (zkolaudovaný jen 1 byt), obtíže při komunikaci s majitelem, děsivý dvůr, problém teplo, voda							Pravděpodobně se opravuje
3	4	Příklad	45		Bořek Braník	Tajemník	tajemník	Špatně smlouvy, v některých bytech bez elektřiny							Zákaz zcození Zástavní právo smluvní Zahájení exekuce - XY Zahájení exekuce - XY Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
4	3	Příklad	23		Laco Les	starosta	starosta	Různá kvalita bytů, někde bez možnosti topení, prolém s opravami, závislost na majiteli, rozbitá koupelna (prasklé potrubí ve sklepě domu) - museli si opravit celé sami, od majitele 5tis. na nákup materiálu (nedostatečné)							Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo soudcovské - NNO má zkušenost, hrůzné 07/2023 v domě žije několik klientů SAS - rodiny s dětmi, vchodové dveře rozbité, rozbité schránky uvnitř, využívá se vchod ze dvora, zvenčí dům ok
5	4	Příklad	31		Jan Kotrha	starosta	starosta	Ex pizerie - neobydlený, dům v celkovém rozpadu, chybí značná část střechy, okna, mohou opadávat části omítky i zdíva, přízemí zajištěno proti vniknutí	20.08.2024	Špatný stavebně-technický stav objektu vyžadující zabezpečovací práce pro ochranu zdraví a života lidí a zvířat	25.08.2024	25.09.2024	Majitel provedl nezbytné zabezpečení.		Věcné břemeno (podle listiny)
6	4	Příklad	3432		Olga Olivová	starosta	starosta	Ubytovna, problém smlouvy, hygiena, požární bezpečnost							ubytovna
7	1	Příklad	234		Richard Rychlý	starosta	starosta	UK - dům - problematické, opadávající omítka, hygiena							Zástavní právo smluvní
8		Františkánů	2	5	Neznámý	není	anonymní	dům v katastrofální stavu ohrožující bezpečnost a zdraví							Adresa nenalezena

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)

Fax.: +420 224 861 333 (centrální)

www.mmr.cz