**Úprava nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci, památkové zóně nebo "památkovém" ochranném pásmu, kdy takové úpravy budou dále posuzovány v režimu stavebního zákona**

Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen vyžádat si předem k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti i závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena podle § 17 zákona o státní památkové péči.

1. **KDO JE OPRÁVNĚN VE VĚCI JEDNAT** 
   * 1. vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v "památkovém" ochranném pásmu,
     2. správce nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v "památkovém" ochranném pásmu,
     3. uživatel nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v "památkovém" ochranném pásmu.
2. **Jaké jsou základní podmínky**

Je zamýšleno provedení některé či některých z následujících prací:

* + 1. stavba,
    2. změna stavby,
    3. terénní úpravy,
    4. umístění nebo odstranění zařízení,
    5. odstranění stavby,
    6. udržovací práce na nemovitosti.

Tato povinnost se nevztahuje na případy, kdy jde o úpravu nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v "památkovém" ochranném pásmu, a zároveň jde o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu stávající nemovitosti.

* U věcí ve společném jmění manželů je třeba, aby s žádostí druhý manžel alespoň souhlasil (nejedná se o běžnou záležitost) nebo aby ji podali oba manželé. Dle § 714 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů v záležitostech týkajících se společného jmění a jeho součástí, které nelze považovat za běžné, právně jednají manželé společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého.
* U věcí, které jsou ve spoluvlastnictví, je dle § 1129 občanského zákoníku k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.
* Pro nakládání se společnými částmi domu, v němž jsou vymezeny bytové a nebytové jednotky, občanský zákoník uvádí dva režimy rozhodování. Je vázáno na skutečnost, zda se rozhoduje na zasedání shromáždění vlastníků jednotek nebo mimo zasedání.
* Podle § 1206 odst. 2 nového občanského zákoníku je shromáždění způsobilé usnášet se, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí nový občanský zákoník vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Stanovy společenství vlastníků jednotek nebo zákon mohou vyžadovat vyšší počet hlasů.
* Podle § 1214 nového občanského zákoníku v případě rozhodování mimo zasedání je třeba, aby s úpravou souhlasila a k žádosti se připojila většina všech vlastníků jednotek, přičemž stanovy mohou vyžadovat vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

1. **JAKÝM ZPŮSOBEM ZAHÁJIT ŘEŠENÍ TÉTO SITUACE**

Písemnou žádostí.

1. **ZÁKLADNÍ obsah a přílohy podání**

**A. podání musí obsahovat**

a) přesnou identifikaci dotčených nemovitostí (zejména podle údajů v katastru nemovitostí, tj. číslo popisné u staveb nebo parcelní číslo u pozemků),

b) stručný popis zamýšlených prací.

**B. Přílohy podání**

a) doklad o vlastnictví, pokud se jedná o věc neevidovanou v katastru nemovitostí (tento doklad může být nahrazen čestným prohlášením),

b) doklad o oprávnění spravovat nebo užívat nemovitost (platí pouze pro uživatele nebo správce),

c) (projektová) dokumentace, zpracovaná podle požadavků stavebně právních předpisů.

1. **NA JAKÝ ÚŘAD SE OBRÁTIT**

Obecní úřad obce s rozšířenou působností, místně příslušný podle místa, kde se nachází nemovitost.

1. **Jaké jsou správní a jiné poplatky**

Správní ani jiné poplatky nejsou stanoveny.

1. **Jaké jsou lhůty pro vyřízení**

Lhůty jsou stanoveny podle § 6 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

1. **Kteří jsou další účastníci postupu**

Pro toto řízení není výslovně vyžadována účast dalších osob.

1. **Podle kterého právního předpisu se postupuje**

* Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
* Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

1. **JAKÉ JSOU SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY**

* Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikovaná pod č. 73/2000 Sb.m.s.
* Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (revidovaná), publikovaná pod č. 99/2000 Sb.m.s.
* Evropská úmluva o krajině, publikovaná pod č. 13/2005 Sb.m.s.
* Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
* Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
* Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů.
* Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

1. **Jaké jsou opravné prostředky a jak se uplatňují**

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat.

Správní řád výslovně umožňuje přezkum až rozhodnutí správního úřadu (zde stavebního úřadu), které je podmíněno obsahem závazného stanoviska. Fakticky je tedy třeba dodržet následující postup:

1. po obdržení závazného stanoviska podat žádost nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
2. stavební úřad ve věci rozhodne (v případě prací na ohlášení, které by byly v rozporu se závazným stanoviskem, unesením stavební úřad „překlopí“ ohlašovací režim do stavebního řízení, které je ukončeno rozhodnutím),
3. proti rozhodnutí stavebního úřadu se lze ve stanovené lhůtě odvolat, kdy odvolání může směřovat i pouze vůči závěrům nebo podmínkám závazného stanoviska orgánu státní památkové péče,
4. odvolání se podává u stavebního úřadu, který ve věci vydal rozhodnutí,
5. odvolání je postoupeno nadřízenému stavebnímu úřadu (krajskému úřadu),
6. v části odvolání, která se dotýká obsahu závazného stanoviska orgánu státní památkové péče, se dotáže nadřízený stavební úřad (krajský úřad) nadřízeného orgánu státní památkové péče (krajského úřadu) na jeho názor,
7. nadřízený orgán státní památkové péče s ohledem na důvody odvolání závěry závazného stanoviska orgánu státní památkové péče buď potvrdí, nebo tyto závěry změní,
8. závěr nadřízeného orgánu státní památkové péče je pro odvolací stavební úřad závazný.

**Jinou** možnost přezkumu věcné správnosti závazného stanoviska podle § 149 správního řádu, včetně podmínek takového závazného stanoviska, současné právní předpisy nepřipouštějí.

1. **JAKÉ SANKCE MOHOU BÝT UPLATNĚNY V PŘÍPADĚ NEDODRŽENÍ PŘEDEPSANÝCH POVINNOSTÍ**

Za provedení úprav uvedených v bodě 2 tohoto popisu bez závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností nebo za nedodržení podmínek určených v tomto závazném stanovisku je možné uložit fyzické osobě, podnikající fyzické osobě nebo právnické osobě pokutu až do výše 2 000 000 Kč.

1. **NEJČASTĚJŠÍ DOTAZY VEŘEJNOSTI NA TOTO TÉMA A ODPOVĚDI NA NĚ**

* Je třeba k ohlášení podle stavebního zákona rozhodnutí nebo závazné stanovisko podle § 149 správního řádu?

K ohlášení stavebnímu úřadu se přikládá závazné stanovisko podle § 149 správního řádu.

* Lze připojit k ohlášení prací závazné stanovisko s podmínkami?

Ano.

* Co mám dělat, pokud s podmínkami v závazném stanovisku k ohlašovaným pracím nesouhlasím?

Tato skutečnost by z ohlášení měla být zjevně patrná. Stavební úřad zkoumá, zda ohlášení je úplné a zda záměr splňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru – tj. kontroluje splnění podmínek z § 106 odst. 1 stavebního zákona. Jednou z nich je, aby ohlašovaný záměr byl v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů. V opačném případě stavební úřad nemůže vydat souhlas s ohlášením stavby. Místo toho rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení místo zjednodušeného postupu ohlašovacího. Toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat. Teprve proti rozhodnutí ze stavebního řízení lze podat odvolání a domáhat se přezkumu věcné správnosti podmínek takového závazného stanoviska (k tomu viz výše bod č. 11).

* Co mám dělat, pokud souhlasím s podmínkami v závazném stanovisku k ohlašovaným pracím?

Pokud závazné stanovisko orgánu státní památkové péče obsahuje podmínky, je žádoucí, aby tyto podmínky stavebník výslovně zapracoval do ohlášení. Pokud je stavebník nezapracuje, může stavební úřad dospět k závěru, že ohlášení je v rozporu se závazným stanoviskem a práce by z tohoto důvodu mohly být v následném stavebním řízení rozhodnutím stavebního úřadu zakázány.

* Kde najdu, co znamená změna stavby?

Pojem změna stavby je definován v § 2 odst. 5 a 6 stavebního zákona. Stejně tak zejména v § 2 odst. 3 a § 3 stavebního zákona lze nalézt definice většiny pojmů, které jsou uvedeny v bodě 2 tohoto popisu, jako např. pojem stavba nebo terénní úprava.

* Potřebuje vlastník závazné stanovisko památkářů i k vnitřním úpravám domu v památkové rezervaci nebo v památkové zóně?

Ano. K vnitřním úpravám nemovitosti v památkové rezervaci nebo v památkové zóně bylo závazné stanovisko nutné vždy, pokud to pro konkrétní památkovou rezervaci nebo památkovou zónu nevyloučil plán ochrany podle § 6a zákona o státní památkové péči.

* Existují osvobození ze zákonem uložených povinností pro vlastníky nemovitostí v „památkovém“ ochranném pásmu?

Povinnost vyžádat si závazné stanovisko se nevztahuje na případy, kdy jde o úpravu nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v "památkovém" ochranném pásmu, a zároveň jde o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu stávající nemovitosti. Dále v územním rozhodnutí o vymezení ochranného pásma může obecní úřad obce s rozšířenou působností určit, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

1. **Příslušné informace můžete získat také z jiných zdrojů nebo v jiné formě**

Materiál „[Příručka vlastníka kulturní památky](https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/2020-05-26-brozura-vlastnika-kulturni-pamatky-898.pdf)“ je k dispozici na webových stánkách [Ministerstva kultury](http://www.mkcr.cz/)**.**

1. **Související situace**

**Úprava** nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci, památkové zóně nebo (památkovém) ochranném pásmu, kdy takové úpravy nebudou dále posuzovány v režimu stavebního zákona.

1. **Za správnost návodu odpovídá útvar**

Odbor památkové péče

1. **Návod je zpracován podle právního stavu ke dni**

1. 6. 2020

1. **KDY BYL NÁVOD NAPOSLEDY AKTUALIZOVÁN NEBO BYLA OVĚŘENA JEHO SPRÁVNOST**

1. 6. 2020