

3. 10. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Závazné stanovisko nebo rozhodnutí? Jak rozhoduje památkový úřad u stavebních úprav.

Řada vlastníků nemovitostí v památkově chráněných územích musí při stavebních změnách či pouhé vzhledové úpravě svých staveb čelit množství administrativních překážek. Jednou z těchto „překážek“ může být i správní činnost památkového úřadu, který v rámci státní ochrany památkové péče vydává ke stavebním záměrům definovaným v památkovém zákoně[1] svá závazná stanoviska.

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

## Jak rozhodují památkové úřady o stavebních záměrech?

Památkové úřady rozhodují o stavebních záměrech u kulturních památek, popř. u nemovitostí nacházejících se v památkových zónách a rezervacích, ve formě závazných stanovisek.[2]

Nadto je třeba uvést, že některé stavební záměry u nemovitostí v památkových zónách (či rezervacích) nepodléhají stavebnímu ani územnímu řízení podle stavebního zákona[3], ačkoli vyžadují kladné závazné stanovisko památkového úřadu. Takovýmto případem je například stavební úprava spočívající v zateplení vnějšího pláště nemovitosti.[4]

Závazná stanoviska vydávaná památkovým úřadem podle památkového zákona mohou mít dvojí podobu.[5] Buď se bude jednat o závazné stanovisko vydávané ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu[6] do řízení vedeného stavebním úřadem, které není samostatným rozhodnutím (například přístavba nového nadzemního podlaží), nebo se jedná o stanovisko ve formě správního rozhodnutí a to v těch případech, kdy žádné stavební ani územní řízení neprobíhá (viz zmíněné zateplení vnějšího pláště nemovitosti).

## Závazné stanovisko a stavební úpravy

Potud nevznikají žádné větší pochybnosti a text zákona je jednoznačný. V praxi se však stává, že památkový úřad vydá své závazné stanovisko podle § 149 odst. 1 správního řádu i v případě stavebních úprav, které nepodléhají územnímu ani stavebnímu řízení (např. v případě výše zmíněného vnějšího zateplení budovy), a o nichž by tedy měl rozhodnout samostatným správním rozhodnutím.

V tomto ohledu je vhodné zmínit, zda je vůbec povinností památkového úřadu zkoumat existenci probíhajícího řízení podle stavebního zákona, aby nedocházelo k výše uvedenému excesu. Domnívám se, že v každém případě je to především povinností právě památkového úřadu. Památkový úřad disponuje osobami znalými práva s nezbytnými odbornými znalostmi, které jsou schopny určit ty

případy, kdy má památkový úřad rozhodnout ve formě správního rozhodnutí nebo vydat závazné stanovisko do řízení vedeného stavebním úřadem. Pokud má památkový úřad pochybnosti o formě a obsahu svého stanoviska, je jeho povinností se v případě nejasností ohledně probíhajícího stavebního (či územního) řízení obrátit na příslušný stavební úřad s dožádáním, zda je příslušný stavební úřad v dané věci oprávněn rozhodovat.[7] Podpůrně se s takovým dotazem může obrátit přímo na žadatele (vlastníka nemovitosti).

Jak tedy postupovat v případě, kdy památkový úřad rozhodl v jiné formě, než mu památkový zákon ukládá, když měl namísto závazného (negativního) stanoviska do stavebního řízení vydat správní rozhodnutí?

### **Prostředky obrany**

Bylo-li tedy vlastníkovvi nemovitosti vydáno závazné stanovisko podle § 149 odst. 1 správního řádu, přičemž podle památkového zákona mělo být vydáno správní rozhodnutí, může se proti němu bránit stejnými právními prostředky, jako by bylo vydáno správní rozhodnutí.

Ačkoli správní řád explicitně stanoví formální náležitosti správních rozhodnutí, z hlediska jejich účinků je rozhodující výlučně jejich obsahová stránka. Správní rozhodnutí tedy musí mít vždy účinky předvídané v ustanovení § 67 odst. 1 správního řádu.[8] Na tom nic nemění ani fakt, že památkový úřad v poučení takového stanoviska výslovně uvede, že proti němu není přípustné odvolání.

Pokud po obsahové stránce splňuje závazné stanovisko náležitosti správního rozhodnutí, lze (podle mého názoru) nebrat ohled na formální název stanoviska a i přes nesprávné poučení podat odvolání k příslušnému nadřízenému orgánu. Podané odvolání musí mít všechny náležitosti stanovené správním řádem a musí být podáno v zákonem stanovené lhůtě[9]. V případě, že odvolací soud následně dovedí nepřipustnost odvolání, bude takové „odvolání“ sloužit alespoň jako podnět k provedení přezkumného řízení podle ustanovení § 94 odst. 1 správního řádu. Za takové situace však nezbyde vlastníkovvi jiná možnost, než se obrátit na správní soud.

Vedle odvolání přichází v úvahu jako alternativa i správní žaloba proti rozhodnutí správního orgánu. Stávající judikatura správních soudů totiž dovozuje možnost samostatného přezkumu ve smyslu § 65 a násl. soudního řádu správního[10] i jiných správních aktů, než jsou rozhodnutí, pokud takovými správními akty bylo přímo negativně zasaženo do právní sféry žalobce.[11] Jako zásah do právní sféry, resp. do vlastnického práva, tak může být chápáno i negativní závazné stanovisko památkového úřadu, kterým bylo znemožněno realizovat zateplení nemovitosti a tedy ochránit a zhodnotit vlastnictví k nemovitosti. Správní soud bude po podání žaloby nejdříve zkoumat splnění podmínek řízení, především zda přímý postup ke správnímu soudu je v souladu s ustanovením § 68 písm. a) soudního řádu správního, tj. nepodal-li žalobce správní žalobu předčasně. Při posuzování splnění podmínek řízení správní soud bezesporu vezme v potaz jednak počínání samotného žalobce (zda se proti závaznému stanovisku bránil odvoláním), ale i postup odvolacího orgánu státní památkové péče (zda bylo zahájeno odvolací řízení či zda odvolací orgán vyhodnotil odvolání vlastníka jako nepřipustné).

### **Doporučení závěrem**

Všem čtenářům, kteří v reálném životě narazí na situaci blíže popsanou v tomto článku, doporučuji nedbat zdánlivě bezvýchodné situace a v každém případě brojit proti formálně i materiálně vadným stanoviskům památkového úřadu právně dovolenými způsoby. I kdyby se na první pohled mohlo zdát, že se proti závaznému stanovisku památkového úřadu vydanému podle § 149 správního řádu nelze odvolat, opak je pravdou a odvolání bude ve většině případů nejistější a nejefektivnější způsob nápravy.



**Mgr. Tomáš Kessler,**  
advokátní koncipient

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)

-----  
[1] Zákon č. [20/1987](#) Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

[2] Viz ustanovení § 14 odst. 2 památkového 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 (§17), je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.“

[3] Zákon č. [137/2006](#) Sb., stavební zákon, v platném znění.

[4] Vnější zateplení budovy nepodléhá územnímu ani stavebnímu řízení podle stavebního zákona (§ 2 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 79 odst. 6 a § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona).

[5] Viz ustanovení § 44a odst. 3 památkového zákona.

[6] Zákon č. [500/2004](#) Sb., správní řád, v platném znění.

[7] K tomu blíže viz např. komentář ASPI k ustanovení § 44a odst. 3 zákona č. [20/1987](#) Sb., v platném znění.

[8] K tomu blíže Vedral, J. in Správní řád - Komentář. II. vydání, POLYGON, Praha 2012, str. 618,

[9] V souladu s ustanovením § 83 odst. 2 správního řádu se v případě chybného poučení, které nebylo napraveno opravným usnesením, uplatní objektivní 90-ti denní lhůta k podání odvolání.

[10] Zákon č. [150/2002](#) Sb., soudní řád správní, v platném znění.

[11] Např. rozhodnutí NSS ČR č.j. 8 As 45/2005-86 ze dne 21. 10. 2008, a dále také č.j. 7 As 43/2009-52 ze dne 13. srpna 2009.

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)