

**INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH  
PŘEDPÍSECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH**

## SBÍRKA ZÁKONŮ 2018

### Částka 9 – čís. 13

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.  
Účinnost od 29. 1. 2018.

### Částka 13 – čís. 22

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 170/2008 Sb., o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, nařízení vlády č. 106/2014 Sb., o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, a nařízení vlády č. 69/2017 Sb., o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky.  
Účinnost od 1. 4. 2018.

### Částka 13 – čís. 23

Nařízení vlády o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky.  
Účinnost od 1. 7. 2018.

## SERIÁLOVÉ PUBLIKACE

### STAVEBNÍ PRÁVO. BULLETIN

Číslo 4/2017

VODNÝ, Roman. **Zákon č. 225/2017 Sb. – jaké novinky na úseku územního plánování přináší?**

Článek uvádí hlavní změny v novele stavebního zákona na úseku územního plánování.

KLEPÁČKOVÁ, Hedviga – KŘEČEK, Pavel. **Novela stavebního zákona z pohledu ČKAIT**

Názor zástupců ČKAIT k novele stavebního zákona.

JANEČEK, Martin. **Přínosy velké novely stavebního zákona pro přípravu dopravních staveb... a co dál?**

Názor zástupce Ministerstva dopravy k novele stavebního zákona.

HNILÍČKA, Pavel. **ČKA představuje teze k novému stavebnímu zákonu.**

Teze České komory architektů k novele stavebního zákona.

HORÁČKOVÁ, Jana – KOLAČKOVSKÝ, Petr. **Novela stavebního zákona ve vazbě na energetické stavby a projekty společného zájmu**

Problematika energetických staveb v novele stavebního zákona.

DURDÍK, Petr. **Novela stavebního zákona – řešení nebo přechodný stav?**

Přínosy i negativa novely stavebního zákona.

STAŠA, Josef. **Závazná stanoviska ve slepých uličkách**

Problematika závazných stanovisek v kontextu novely stavebního zákona.

MAŇAS, Tomáš. **Restaurační předzahrádky a (nejen) stavebně-právní aspekty jejich provozování**

Názor v rubrice Diskuse, polemika ke stavebně-právním aspektům výstavby a provozu restauračních zahrádek.

HOLENDOVÁ, Lenka. **Otazníky nad závazným stanoviskem orgánu územního plánování**

Názor k zavedení institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování.

DARMOVZALOVÁ, Romana – SERAFÍN, Petr. **Koncepce zavádění metody BIM v České republice schválena**

Článek seznamuje s informačním modelováním staveb, s principy a přínosy této metody pro stavebnictví.

### EPRAVO.CZ

SLABÝ, Tomáš – ČOPÁKOVÁ, Tereza (ŘANDA HAVEL LEGAL). **Proč nevyužít integraci EIA do územního či společného řízení, kterou nabízí novela stavebního zákona**

Článek reflektuje v intencích novely stavebního zákona možnost sloučení procesu EIA s územním/stavebním řízením do jednoho řízení a uvádí případná rizika těchto integrovaných řízení.

[Publikováno 31. 1. 2018. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/proc-nevyuzit-integraci-eia-do-uzemniho-ci-spolecneho-rizeni-ktou-nabizi-novela-stavebniho-zakona-107003.html>]

DANKO, Filip. **Platí pro významné stavby územní plán?**

Článek poukazuje na problém, který může nastat po zavedení institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování u staveb, pro něž se zavádí možnost nepřihlížet k části územního plánu, která realizaci stavby znemožňuje, neboli možnost tzv. vybočení z koridoru (§ 54 odst. 5 SZ).

[Publikováno 23. 2. 2018. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/plati-pro-vyznamne-stavby-uzemni-plan-107151.html>]

**DESATERO DOBRÉ PRAXE  
PRO POSOUZENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV  
MĚNÍCÍCH VZHLED PAMÁTKOVĚ  
NECHRÁNĚNÝCH STAVEB<sup>1)</sup>**

Desatero dobré praxe pro posouzení stavebních úprav měnících vzhled památkově nechráněných staveb cílí především na činnost pracovníků stavebních úřadů. Právě ty jsou povolány k tomu, aby se stavebními úpravami, jimiž dochází ke změně vzhledu stavby, zabývaly, tyto stavební úpravy povolovaly a zjednávaly nápravu tam, kde byla stavební činnost uskutečněna bez povolení. Stavební úřady však mnohdy nevěnují doзору nad prováděním stavebních úprav takovou pozornost, jaká by byla zapotřebí. Cílem tohoto desatera je proto přiblížit pracovníkům stavebních úřadů, jak na stavební úpravy, jimiž je vzhled stavby změněn, nahlížím, a co od stavebních úřadů očekávám. Současně tím dávám najevo, na základě jakých kritérií budu správnost postupu stavebních úřadů posuzovat.

*Mgr. Anna Šabatová, Ph.D.  
veřejná ochránkyně práv*

## **PREAMBULE**

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Novou výstavbou je třeba respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. V některých případech má stavba dokonce takové hodnoty, že je třeba ji pro budoucí generace chránit na úrovni památkové ochrany. Ne každé stavbě však lze památkovou ochranu i přes její kvalitu poskytnout a právě v těchto případech je třeba, aby ochrannou ruku nad charakterem zástavby pozvedla obec a stavební úřad. Je především úkolem místních samospráv, aby dovedly chránit architektonický obraz svého města či vesnice, a to jak prostřednictvím kvalitních územních plánů, tak spoluprací se stavebním úřadem a vlastníky těch staveb, které sice nejsou kulturními památkami, přesto svou hodnotou kultivují a dotvářejí charakter lidského sídla.

## **1 Stavební úřady posuzují změny vzhledu staveb jednotně. Jejich praxi sjednocuje Ministerstvo pro místní rozvoj**

Stavební úpravy patří mezi tzv. změny dokončené stavby<sup>2)</sup>. Změní-li stavba v jejich důsledku svůj vzhled, vyžadují ke svému provedení stavební povolení<sup>3)</sup>. Toto pravidlo je uvedeno ve stavebním zákoně, který je právním předpisem s celorepublikovou působností. Tomu musí odpovídat i způsob, jakým stavební úřady uvedené pravidlo aplikují.

Stavební úřady mají posuzovat změnu vzhledu stavby podle jednotných kritérií tak, aby ve správní praxi nedocházelo k neodůvodněným rozdílům, a aby mezi jednotlivými stavebními úřady nedocházelo k zásadním odchylkám. Je úkolem Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního orgánu státní správy ve věcech stavebního řádu, aby správní praxi při posuzování otázky změny vzhledu stavby sjednocovalo<sup>4)</sup>. Na správnost postupu stavebních úřadů dohlíží nadřízené krajské úřady.

## **2 Stavební úřady pracují s neurčitým právním pojmem „změna vzhledu stavby“**

Změna vzhledu stavby představuje tzv. neurčitý právní pojem, tedy jev, který nelze zcela přesně definovat a jehož obsah a aplikace se může v závislosti na konkrétních okolnostech měnit. Zákodárce tímto způsobem vytvořil stavebním úřadům prostor k tomu, aby zhodnotily, zda konkrétní situace v jejich správním obvodu pod neurčitý právní pojem spadá, či nikoliv.

Stavební úřady shromáždí podklady, z nichž bude rozsah plánovaných či provedených stavebních úprav zjištělný. Tyto podklady vyhodnotí každý jednotlivě a všechny v jejich vzájemné souvislosti<sup>5)</sup> tak, aby došly k závěru, zda stavební úpravy vzhled stavby mění a stavební povolení proto vyžadují, či nikoliv. Ve svých písemnostech stavební úřady svůj závěr přezkoumatelným způsobem odůvodní – uvedou shromážděné **podklady, skutková zjištění**, která z podkladů vyplynula, úvahy, kterými byly při hodnocení důkazů vedeny, a výsledné **hodnocení**. Závěr o změně či zachování původního vzhledu stavby nesmí být se shromážděnými podklady v logickém rozporu a nesmí se nedůvodně odchylovat od ustálené praxe stavebních úřadů.

1) Staveb, které nebyly prohlášeny za kulturní památku a nenachází se ani v památkově chráněném území. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se za památkově chráněná území považují památková zóna, památková rezervace, jejich ochranná pásma a ochranná pásma nemovitých kulturních památek.

2) § 2 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

3) § 103 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 108 a násl. stavebního zákona.

4) § 14 odst. 1 a 3 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR.

5) § 50 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

### **3 Stavební úřady hodnotí případy objektivně a vychází z výkladů ministerstva a soudní judikatury**

Posouzení vzhledu stavby a jeho změny by se nemělo odvíjet od subjektivního hodnocení pozorovatele. Stavební úřady by se měly pokusit hodnotit změnu vzhledu stavby objektivně, na základě všeobecně přijímaných kritérií. K předvídatelnosti svých závěrů přispívají tím, že sledují, jakým způsobem vykládají změnu vzhledu stavby správní soudy a Ministerstvo pro místní rozvoj.

Vzhled stavby je dán objektivně zjistitelnými charakteristikami jeho vnějších viditelných částí, kterými jsou tvar a rozměry domu, tvar a rozměry stavebních otvorů (včetně jejich výplní) v obvodových a střešních konstrukcích, tvar a rozměry předsažených částí stavby. Vzhled stavby určuje zejména její výška, objem, celková prostorová orientace v území, stavebně technické provedení fasády, její barevnost, tvar střechy, umístění a členění okenních a dveřních výplní. Při úvaze o vzhledu nelze opomenout ani zasazení stavby do území (centrum města, okraj města), specifický charakter okolní zástavby (jednotné řešení střech či dveřních a okenních otvorů v části obce) a povahu stavby (dominantní několikapatrová budova, malá rekreační chata).

Úpravami, jimiž se mění vzhled stavby, jsou takové úpravy vnějších viditelných částí, jejichž provedení se projeví zrakově běžně rozlišitelnou (podstatnou) změnou byť jen jedné z uvedených charakteristik.<sup>6)</sup> Ke změně vzhledu proto dochází, je-li stavba zateplena a současně jsou odstraněny zdobné prvky fasády spolu s novou barvou vnějšího pláště stavby. U bytových domů se může vzhled změnit, jsou-li stávající balkóny upraveny na lodžie nebo jsou-li stávající lodžie zaskleny.

### **4 Stavební úřady posoudí stavební úpravy komplexně podle jejich skutečného rozsahu, nikoliv jen podle vyjádření investora či projektanta stavby**

Při posouzení, zda stavební úpravy mění vzhled stavby, nemohou stavební úřady pouze odkázat na stanovisko investora či projektanta stavebních úprav. Ačkoliv projektant musí být ke své činnosti oprávněn podle zvláštního zákona<sup>7)</sup> a musí tak být dostatečně odborně způsobilý mj. i k posuzování vzhledu stavby a jeho změn, **za závěr, zda stavební úpravy vyžadovaly stavební povolení, jsou zodpovědné pouze stavební úřady.** Musí si tak učinit vlastní úvahu, zda stavebními úpravami ke změně vzhledu stavby došlo, či nikoliv.

Stavební úřady vychází při svém hodnocení z projektové dokumentace stavby, znalosti prostředí, z výsledku kontrolní prohlídky, v případě dokončených stavebních úprav i z porovnání původní a nové podoby stavby. V pochybnostech mohou využít institutu expertní součinnosti a vyžádat si stanovisko autorizovaného inspektora, znalce či odborného pracovníště (viz bod 8).

### **5 Stavební úpravy nesmí narušit urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby**

Stavební úpravy nevyžadují posouzení v územním řízení. Jsou-li však spojeny se změnou vzhledu stavby, musí být projednány v řízení stavebním, v jehož průběhu stavební úřady zhodnotí, zda jsou v projektové dokumentaci v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu [§ 111 odst. 1 písm. b) stavebního zákona]. Součástí obecných požadavků na výstavbu je i soulad stavebních úprav s urbanistickými a architektonickými hodnotami okolní zástavby, které nesmí být provedením stavebních úprav narušeny.<sup>8)</sup> Zdrojem informací o urbanistických hodnotách jsou územně analytické podklady a v nich obsažený **výkres hodnot území**. Stavební úřady posuzují navržené stavební úpravy také s ohledem na architektonický ráz staveb v jejich okolí, tj. s ohledem na to, zda je tento ráz jednotný a charakteristický určitým typem zástavby.

Pokud by stavební úpravy urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby narušily, stavební úřad žádost o vydání stavebního povolení zamítne. V odůvodnění zamítavého rozhodnutí vysvětlí, jaká zástavba se v dané lokalitě nachází (typ staveb, celkový objem/hmota okolních staveb, jejich výška, podlažnost, tvar zastřešení), v kontextu s tím se s návrhem vypořádá a poukáže zejména na to, v čem konkrétně navrhované stavební úpravy charakter okolní zástavby nerespektují.

### **6 Stavební úřady postupují ve stavebním řízení v součinnosti s ostatními orgány státní správy**

V závislosti na prostředí, v němž se stavba nachází, může projednání stavebních úprav vyžadovat součinnost silničního správního úřadu nebo Policie ČR (změna vzhledu může ohrozit bezpečnost provozu na pozemní komunikaci), orgánu územního plánování (změna vzhledu není navržena v souladu s územním plánem, který vyžaduje např. zachování určitého tvaru střech a oken) a dalších orgánů státní správy. V takovém případě vychází stavební úřady z jejich závazných stanovisek. Berou však v úvahu i jejich nezávazná sdělení, která se problémů spojených se stavebními úpravami týkají.

6) Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. 11. 2003, č. j. K-355/03, a stanovisko veřejné ochránčyně práv ze dne 14. 7. 2015, sp. zn. 2985/2015/VOP.

7) Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

8) § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Stavební úřady posuzují, zda je závazné stanovisko vydáno v souladu s právními předpisy a obsahuje dostatečné odůvodnění závěrů či podmínek, které dotčený orgán v závazném stanovisku uvedl. Není-li tomu tak, nemůže závazné stanovisko poskytovat dostatečnou oporu pro vypořádání námitek účastníků řízení. Jestliže se některé námitky týkají odborné stránky věci nebo samotného závazného stanoviska a závazné stanovisko neposkytuje dostatečný podklad pro jejich vypořádání, požádá stavební úřad příslušný dotčený orgán státní správy, aby námitky řádně vypořádal.

## **7 Stavební úřady posoudí námitky imisí, které bude stavba po dokončení stavebních úprav vyvolávat**

Stavební úpravy měnící vzhled stavby mohou být zdrojem imisí, které budou okolí obtěžovat či dokonce ohrožovat. Nově přidaná okna, terasa či zimní zahrada mohou vyvolávat imisi „pohledem“ (vlastník stavby získává rozhled do míst, kam dříve neviděl), stavební materiál použitý na úpravu střechy může obtěžovat své okolí odleskem, osazení zrcadlové či lesklé plochy a neonů pak může ohrozit bezpečnost provozu na pozemní komunikaci. Námitky budoucích imisí, které účastníci řízení uplatní, posoudí stavební úřad jako námitky občanskoprávní povahy, učiní si o nich úsudek a rozhodne ve věci (§ 114 odst. 3 stavebního zákona).

## **8 Stavební úřady v případě pochybností přizvou k posouzení stavebních úprav odborníka**

Hodnotí-li stavební úřady, zda stavební úpravy změní či změní vzhled stavby a vyžadují proto projednání v některém z řízení podle stavebního zákona, mohou si vyžádat součinnost autorizovaného inspektora, znalce či specializovaného odborného pracoviště.<sup>9)</sup>

Tuto možnost mají i v průběhu stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby, kdy mohou k posouzení stavebních úprav přizvat autorizovaného inspektora.<sup>10)</sup>

## **9 Stavební úřady prošetří podnět, informující o provedení nepovolených stavebních úprav**

Pokud třetí osoba upozorní stavební úřad na nepovolené provádění či provedení stavebních úprav, spojených se změnou vzhledu stavby, pracovníci stavebního úřadu stavbu osobně ohledají. Ověří zejména, zda byly stavební úpravy skutečně provedeny, a porovnají původní vzhled stavby se vzhledem současným. K posouzení podnětu mohou stavební úřady využít institutu expertní součinnosti (viz bod 8). Dojdou-li k závěru, že stavební úpravy byly provedeny bez stavebního povolení, postupují dále v souladu se stavebním zákonem.<sup>11)</sup>

Stavební úřady v souladu s § 42 správního řádu sdělí odesílateli podnětu, zda stavební úpravy vzhled stavby změnily, či nikoliv, a zda zahájí řízení o odstranění stavby či řízení o přestupku. Uvedl-li odesílatel v podnětu argumenty, proč byl vzhled stavby změněn, stavební úřady se s nimi ve své odpovědi vypořádají.

## **10 Stavební úřady svůj postup řádně evidují ve spisu**

Svůj postup před zahájením i po zahájení správního řízení evidují stavební úřady v listinné podobě v souladu s pravidly § 17 správního řádu.

Pozn.: Desatero je dostupné na webových stránkách veřejného ochránce práv [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz); [https://www.ochrance.cz/fileadmin/user\\_upload/Letaky/Desatero\\_stavebni\\_urady.pdf](https://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Letaky/Desatero_stavebni_urady.pdf)

9) § 174 stavebního zákona.

10) § 113 odst. 1 stavebního zákona.

11) § 129 odst. 1 písm. b) a § 178 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.