**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**

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 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 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 podle § 6a nebo § 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. prodejní stánek, konstrukce nebo zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů,
    3. změna stavby,
    4. terénní úpravy,
    5. umístění nebo odstranění zařízení,
    6. odstranění stavby,
    7. úprava dřevin, která znamená pouze kácení nebo výsadby dřevin na veřejných prostranstvích
    8. 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, nový 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 občanského zákoníku je shromáždění způsobilé usnášet se, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí občanský zákoník vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Stanovy společenství vlastníků jednotek nebo zákon mohou vyžadovat vyšší počet hlasů.
* Podle § 1214 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 a staveb (zejména podle údajů v katastru nemovitostí, tj. číslo popisné u staveb nebo parcelní číslo u pozemků),

b) 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, byla-li zpracována.

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 § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

1. **Kteří jsou další účastníci postupu**

Pokud žádost podává správce nebo uživatel nemovitosti, je účastníkem řízení vždy také vlastník nemovitosti.

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

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

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. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

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

Písemné odvolání, které se podává u správního úřadu, který ve věci rozhodl; o odvolání rozhoduje krajský úřad.

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, podnikající fyzické nebo právnické osobě pokutu až do výše 2 000 000 Kč.

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

* 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.

Povinnost vyžádat si závazné stanovisko se od 1. 1. 2007 nevztahuje na případy, kdy jde o úpravu nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v "památkovém" ochranném pásmu (vymezeném podle § 17 zákona o státní památkové péči), a zároveň jde o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu stávající nemovitosti. Toto zjednodušení však platí pouze pro "památková" ochranná pásma a nevztahuje se na nemovitosti v památkových rezervacích nebo památkových zónách.

* Co je úprava dřevin?

V § 6a zákona o státní památkové péči je úprava dřevin definována jako výsadba a kácení dřevin na veřejných prostranstvích. Pojem veřejné prostranství upravuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, podle kterého jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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 budou 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