10 otázek a odpovědí z praxe památkové péče

Obsah

[1. Ukládání nápravného opatření u stavby, která je kulturní památkou a není zapsaná v katastru nemovitostí 1](#_Toc401219153)

[2. Uložení nápravného opatření u nemovitosti, která není kulturní památka, ale nachází se na území památkové zóny nebo rezervace 4](#_Toc401219154)

[3. Nepovolené zateplení fasády u nemovitosti v památkové rezervaci a její dodatečné schvalování 5](#_Toc401219155)

[4. Důvody pro dodatečné povolení stavby 6](#_Toc401219156)

[5. Žádost o závazné stanovisko dle § 14 odst. 1 osoby, která není vlastníkem kulturní památky 8](#_Toc401219157)

[6. Provedení prací, které jsou předmětem žádosti o vydání závazného stanoviska a další postup v řízení 9](#_Toc401219158)

[7. Přemísťování kulturních památek a pojem stavba 10](#_Toc401219160)

8. Dočasná stavba a doba platnosti závazného stanoviska 11

9. [Právní povaha varhan 12](#_Toc401219161)

[10. Využití kontrolního řádu při práci orgánu památkové péče 13](#_Toc401219162)

#### Ukládání nápravného opatření u stavby, která je kulturní památkou a není zapsaná v katastru nemovitostí

**otázka:**

Stavba v havarijním stavu není zapsána v katastru nemovitostí a je v současné době nemožné dohledat jejího vlastníka. Na základě této skutečnosti zajistil zdejší úřad vypracování znaleckého posudku, zda se ještě jedná o samostatnou stavbu, nebo zda se již stavba stala součástí pozemku – zříceninou. Dle vydaného posudku je stavba stále stavbou a bude nutné vyřešit její vlastnictví. O to jsme se pokoušeli dle našeho názoru všemi možnými kroky, obrátili jsme se na katastrální úřad, krajský úřad i na další instituce.

**odpověď:**

Vámi zaslané materiály fakticky otázku vlastnictví neřeší a řešit nemohou, ani znalecký posudek nemůže říci, čí vlastnictví je předmětné torzo.

Do nabytí účinnosti tzv. středního občanského zákoníku do dne 1. ledna 1951 platila v Československu právní zásada, že povrch ustupuje půdě. Znamenalo to, že stavba byla převáděna s pozemkem. Stejný princip platí i v novém občanském zákoníku v § 506, který je účinný od 1. ledna 2014. Výjimkou je situace, kdy se po 1. lednu 1951 rozdělilo vlastnictví stavby a pozemku a v mezidobí 1951 - 2013 vlastnil jeden subjekt stavbu a druhý subjekt pozemek. Zde i po nabytí účinnosti dle § 3056 nového občanského zákoníku zůstává vlastnictví rozděleno podle dosavadního stavu a vlastník pozemku má ze zákona zřízené předkupní právo ke stavbě a naopak.

Předmětná stavba není dle Vašeho sdělení evidovaná v katastru nemovitostí. Zde by bylo řešením zapátrat, zdali v období 1951 -2013 nebylo vlastnictví rozděleno na vlastnictví stavby a na vlastnictví pozemku mezi dva subjekty. S největší pravděpodobností tomu tak nebylo, protože by musel být dán ekonomický důvod k takovému rozdělení vlastnictví. Jinými slovy na koho přešlo vlastnictví staveb, respektive jejich torz při vkladu vlastnického práva pro H. Trading, s.r.o. v roce 2008, pro Agrokombinát A. s.p. v roce 2004 - zde předmětem následné likvidace totiž musel být veškerý majetek, který převzal Pozemkový fond ČR. Tím, že stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí, neznamená, že přestaly existovat. Pokud někdo tvrdí, že je s ohledem na zápis v katastru nenabyl (tady by mě třeba zajímal znalecký posudek pro zaplacení daně z nemovitostí při převodu na společnost H. Trading, s.r.o. - zda zahrnoval do základu daně torza stavby nebo nikoli?). Jinými slovy pokud někdo tvrdí, že stavba neevidovaná v katastru nemovitostí měla jiný právní osud než pozemek, na kterém stojí, pak by mě zajímalo, kdy se tak mělo stát, kdy k rozdělení vlastnictví došlo.

Nezřídka bývaly pozemky prodávány se všemi stavbami na nich stojícími, což by mělo být patrné z kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu. Je otázkou, zda se stavba huti ve smyslu věcném kdykoli stala samostatným předmětem obchodu. Pak je tu samozřejmě i druhá varianta opuštěná věc, zde je však problémem, že dle nového občanského zákoníku po dalších deset let bude stavba nejen bez vlastníka, ale i bez subjektu, který by bylo možné označit za oprávněného držitele. V případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí s neznámými nebo neurčitě identifikovanými vlastníky zveřejnil na svých webových stránkách Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových seznam takových nemovitostí.

* <http://www.uzsvm.cz/aktuality-1325-0-85/uzsvm-zverejnil-seznam-desetitisicu-nemovitosti-s-neznamym-vlastnikem-119220/>
* <http://www.uzsvm.cz/up-stredni-cechy-2153-0-85/>

Po uplynutí 10 let od okamžiku zveřejnění seznamu výše uvedených nemovitostí tj. od 17. března 2014 tyto nemovitosti připadnou v souladu s § 1050 odst. 2 občanského zákoníku státu. Obecně se domnívám, že v daném případě přichází s ohledem na dobu vzniku stavby, skutečnost, že pravděpodobně nebyla nikdy historicky přemisťována, v úvahu spíše situace, že vlastnictví stavby jde za vlastníkem pozemku. Pravděpodobně se mu jen těžko podaří prokázat, že majetkový osud pozemku a stavby se v období od 1. 1. 1951 do 31. 12. 2013 rozdělil a že by torzo vysoké pece a výrobní haly a pozemek měly jiného vlastníka a kdy by k tomuto rozdělení došlo.

Jednou z možných cest, jak zainteresovat někoho dalšího by v tomto případě mohlo být zainteresovat příslušné pracoviště Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, a na tento úřad by mohl po uplynutí oněch 10 let fant spadnout.

**otázka:**

V současné době jsme požádali o součinnost a poskytnutí informací Krajský soud, který usnesením ze dne 8. 2. 2008 prohlásil konkurs na majetek dlužníka - Agrokombinát A., státní podnik – v likvidaci, zejména o soupis majetku konkursní podstaty při zahájení řízení a pak při ukončení řízení. Dne 22. 12. 2008 byl sepsán protokol o předání předmětu dražby - pozemku parc .č. 147/5, k. ú. Š., na kterém je torzo památky umístěno (viz příloha), kde je v bodě IV. Stav předmětu dražby (předmětu jednání) mimo jiné popsáno, že: „Stavba na pozemku p.č. 147/5 nebyla předmětem dražby a není tedy ani předmětem předání dle tohoto protokolu. Vlastník stavby na pozemku p.č. 147/5 není navrhovateli ani dražebníkovi znám.“ Dle tohoto dokumentu tedy vlastnictví pozemku a stavby rozděleno bylo, otázkou ale zůstává, zda zmiňovaná věta byla v protokolu správně použita a na základě jakého zjištění. Byla bych ráda za sdělení Vašeho názoru k postupu při konkursu, případně uvítala radu, na koho se obrátit ohledně dalšího zjištění ohledně konkursu.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, odbor odloučené pracoviště K. V. nám tvrdí, že nejde o majetek státu, i když z dostupných dokumentů vyplynulo, že pozemek byl v r. 1951 svěřen ONV v K., poté zřejmě přešel do hospodaření Státním statkům, které se v r. 1990 transformovaly mimo jiné na Agrokombinát A., státní podnik. Dotčený majetek byl stále majetkem státu, od 1. 1. 1993 ve vlastnictví České republiky do doby, než došlo k vydražení pozemku. Dal by se prosím z tohoto vyvodit závěr, že pokud předmětem dražby byl pouze pozemek, zůstala stavba nadále ve vlastnictví státu? V roce 2012 ředitel odboru odl. pracoviště K. V. zastával názor, že by se dal použít § 135 odst. 4 zák. č. 40/1964 Sb., dne 11. 7. 2014 potvrdil platnost tohoto stanovisko s tím, že je nutno postupovat v intencích nového občanského zákoníku.

Pro záchranu památky však uplatnění § 3067 Opuštění nemovité věci (kde se musí dodržet lhůta 10 let, kdy nevykonává vlastník vlastnické právo k nemovité věci, pak se má až za to, že ji opustil) není, s ohledem na danou lhůtu, nikterak přínosné.

Co se týče možností záchrany památky, zvažuji, zda by se dal uplatnit postup – ustanovit opatrovníka pro správní řízení – vydání rozhodnutí o opatřeních dle § 10 zákona o státní památkové péči, kdy by se opatrovníkem stal vlastník pozemku pod památkou (kdo by byl povinen případně vynaložené náklady na uložená opatření financovat?) Pokud by Vás napadly i jiné možnosti, budu velmi ráda za jejich sdělení.

**odpověď:**

Dovolím si rekapitulovat. Daná stavba se stala státním majetkem pravděpodobně ještě jako součást pozemku. Následně není doklad o tom, kdy se s ní v období od 1. 1. 1951 do 31. 12. 2013 začalo zacházet jako se samostatnou věcí ve smyslu kteréhokoli z předchozích občanských zákoníků, je však zřejmé, že současný vlastník pozemku nabyl tento pozemek bez této stavby. Jinými slovy poslední známý vlastník stavby byl stát. Po dobu platnosti předchozího občanského zákoníku byl sice zmíněn postup podle § 135 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., není však doklad o tom, že by byl využit a vlastnictví opuštěné stavby by přešlo na obec, na jejímž katastru stavba leží.

Stávající občanský zákoník předpokládá, že opuštěnou nemovitou věc nabývá stát. Jinými slovy, i pokud by se v minulosti stát platně rozhodl opustit svou věc (stavbu), pak se stejně stane jejím vlastníkem a v tomto směru tedy postrádá deklarace za účinnosti nového občanského zákoníku dočasného pozbytí vlastnictví státu smyslu. Ještě jednou si tak dovolím rekapitulovat. Posledním známým vlastníkem stavby byl stát. Není doklad o tom, že by se stát tohoto vlastnictví kdykoli a jakkoli zbavil. I v případě opuštěných nemovitých věcí platí podle nového občanského zákoníku, že jejich vlastníkem stane stát. Za těchto okolností tvrdit, že stát může být vlastníkem věci, kterou možná někdy v minulosti sám opustil, až po uplynutí 10 let postrádá logiku, neboť ona 10letá lhůta je stanovena proto, aby se vlastník nemovitosti mohl přihlásit a bránit se tomu, aby jeho majetek přešel na stát. Pokud tím, kdo majetek možná opustil, je stát a nabýt ho může opět a jenom tentýž stát, vychází mi z toho, že povinným subjektem je už dnes stát. Může se sice dovolávat toho, že věc opustil (zde však teorie soukromého práva rozhodně není jednotná, zda takové právo za účinnosti předchozího občanského zákoníku vlastník nemovitosti vůbec kdy měl), ale s tím výsledkem, že se věc opět stane jeho, postrádá taková deklarace smysl. Obávám se, že stát se své odpovědnosti v tomto případě a za tohoto právního stavu může jen těžko zprostit.

Je třeba nakládat se státem jako s povinným subjektem, a protože není zřejmé, kdo vystupuje za stát, pak po mém soudu opět vychází jen a pouze Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jemu jménem státu zkusit podle § 10 památkového zákona uložit nějakou jednoduchou povinnost ve vztahu k dané stavbě a pak čekat co bude. Pokud rozhodnutí nabude právní moci, sice ještě nebude vyhráno, ale pak alespoň vyrazíme dle mého soudu správným směrem. Ani Lesy České republiky, s. p. v minulosti neviděly rády ukládání povinností ke „svým“ zříceninám, ale několik rozsudků nám otevřelo o chlup kooperativnější přístup u řady zřícenin. Ať se Úřad pro zastupování státu ve věch majetkových pokusí poprat s tím, kdy a proč se stát platně vzdal svého vlastnického práva a proč ho s ohledem na nový občanský zákoník nemůže vykonávat již v současné době.

#### Uložení nápravného opatření u nemovitosti, která není kulturní památka, ale nachází se na území památkové zóny nebo rezervace

**otázka:**

Orgány památkové péče prvého stupně mívají velké problémy s místně příslušnými stavebními úřady, pokud po nich chtějí, aby vymáhali odstranění staveb či nápravu úprav, které provedli vlastníci objektů, které nejsou kulturními památkami, ale nachází se v památkově chráněných územích. Jedná se především o zateplování objektů nebo výměnu oken apod. Tyto práce bývají provedeny bez souhlasu orgánů památkové péče. Stavební úřady argumentují, že se nejedná o zásahy do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání dle § 103, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a tedy ani nevyžadují stavební povolení, ani ohlášení a stavební úřady tedy nemohou vymáhat odstranění těchto zásahů. Jak v takovýchto případech postupovat nebo zda byste nám neuvedl Váš právní názor jak v takové věci postupovat a „donutit“ stavební úřad ke spolupráci.

**odpověď:**

Bohužel není žádný jednoduchý způsob, jak stavební úřady přimět k činnosti. Maximálně je možné při neochotě stavebních úřadů dosáhnout stav, kdy bude zřejmá jejich nečinnost. Orgán památkové péče nemá v památkově chráněných územích možnost sám uložit nápravné opatření jako je tomu u kulturních památek dle § 10 zákona o státní památkové péči. Je však třeba, aby orgány památkové péče taková protiprávní jednání sankcionovaly.

Zateplení je dle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona stavební úpravou a dle názoru Památkové inspekce zasahuje do vzhledu stavby a může ovlivňovat požární bezpečnost stavby, jak konec konců ve svém rozsudku ve zcela obdobné kauze naprosto jednoznačně konstatuje i Nejvyšší správní soud, viz rozsudek sp. zn. 8 As 39/2010 – 114 (k věci, která byla označena jako „Stavební úpravy - zateplení objektu“ se tam výslovně uvádí, že „právní předpis požaduje, aby stavební úprava ani nemohla ovlivnit požární bezpečnost, na rozdíl od situace, kdy stavební úprava požární bezpečnost objektivně neovlivní; tvrzení, že předmětná stavební úprava nezvyšuje požární zatížení objektu, tudíž nemusí automaticky znamenat, že požární bezpečnost nebude ovlivněna, celý text rozsudku <http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0039_8As__100_20110715125512_prevedeno.pdf>). V případě zateplení by vůbec prostor pro úvahu o aplikaci § 129 stavebního zákona vůbec neměl nastat a stavební úřad by měl činit a černou stavbu odstranit běžným postupem.

U výměny oken bychom se mohli přít, zřejmě bez výsledku, ale jedině výměna okna za kopii dodržující materiál, členění, rozměry i barevnost, nezasahuje do vzhledu, ale tento případ by nebyl předmětem sporu mezi správními orgány a z hlediska sankčního by se pak jednalo pouze o provinění proti kázni (stavebník neměl závazné stanovisko) nikoliv o věcný prohřešek. I zde je však prostor pro aktivní konání stavebního úřadu. Stavební úřady mají chránit architektonické dědictví - můžou (musí) zajistit jeho ochranu nařízením nezbytných úprav - dle § 137 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Stavební příspěvek vlastníkovi domu nenáleží, pokud se odstraňují závady vzniklé porušením nebo neplněním zákonných povinností vlastníkem domu – § 138 odst. 4 stavebního zákona, takovým porušením by klidně mohlo být provedení úprav bez závazného stanoviska orgánu památkové péče podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

Tady je asi nejdůležitějším krokem dostat konkrétní stavební úřad do pozice nečinnosti a s takto prokázanou nečinností se obrátit na nadřízený stavební úřad. Zde asi neškodí připomenout všemi úřady proklínané ustanovení § 42 správního řádu a možnost výslovně si požádat o informaci, jak bylo s podnětem naloženo. Po marném uplynutí 30 dnů je zde nečinnost jak vyšitá.

#### Nepovolené zateplení fasády u nemovitosti v památkové rezervaci a její dodatečné schvalování

**otázka:**

Vlastník nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci Z., provedl zateplení uliční fasády bez závazného stanoviska. K zateplení došlo v rámci dalších stavebních povolených prací, které jsou prováděny na základě závazným stanoviskem odsouhlaseného projektu a vydaného stavebního povolení. Oznámili jsme nepovolené zateplování stavebnímu úřadu a požádali o zastavení prací. Stavební úřad nám sdělil, že k zateplení fasády žádné povolení nevydává, takže nemá důvod práce zastavit. Vlastník nemovitosti zateplení uliční fasády dokončil. Sdělili jsme vlastníkovi, že práce nejsou v souladu s vydaným závazným stanoviskem a při závěrečné kontrolní prohlídce stavebního úřadu je nebudeme moci odsouhlasit. Vlastník se zeptal, co tedy má dělat, aby k závěrečné kontrolní prohlídce vše bylo v souladu se závazným stanoviskem. Nevíme, jak se teď máme zachovat. Lze vydat závazné stanovisko dle § 14 nebo § 11 zákona o státní památkové péči? Zateplení uliční fasády je dokončeno, stavební úřad ZS ke svému řízení nepožaduje, nejedná se o kulturní památku a pokud by vlastník o nějaké dodatečné povolení mohl požádat, asi bychom souhlasili. Nejde o fasádu se štukovou výzdobou, fasáda byla asi v 50. letech výrazně upravena, zůstaly pouze římsy a ty na polystyrénu zopakoval. Můžeme u závěrečné kontrolní prohlídky pouze do protokolu napsat, že zateplení nebylo povoleno, ale bereme ho na vědomí? Obáváme se, že by následně touto cestou mohli jít i vlastníci nemovitostí se štukovými fasádami, které nejsou kulturními památkami, a u těch bychom likvidaci autentických prvků neradi pouze přihlíželi. Máme nějakou možnost tomu zabránit? Mohli bychom sami u takové nemovitosti zastavit práce nebo nařídit odstranění zateplení?

**odpověď:**

Co se postoje stavebního úřadu týče, mám o něm řadu pochybností, které mě vedou k závěru, že v tomto případě bych doporučoval jeho závěr o tom, že ho celá záležitost nezajímá, nerespektovat. Důvodů je dle mého názoru hned několik. V daném případě nejde o samostatné zateplení objektu, ale o součást širších stavebních prací, které spolu, předpokládám, vzájemně souvisejí a vzájemně se podmiňují. Pokud ustanovení § 4 odst. 1 stavebního zákona říká, že v režimu stavby hlavní se projednají všechny stavby, pak se domnívám, že obdobná logika musí platit i v rámci rozsáhlejší rekonstrukce, na kterou stavebník přibalil další související práce „na černo“. Ano asi platí, že výměna oken sama o sobě při „zachování vzhledu stavby“ nevyžaduje ani ohlášení, ale pokud okna jsou vyměněna „na černo“ v rámci celkové rekonstrukce, nedají se dle mého soudu tyto dílčí práce oddělit od zbytku. Říci, že mě práce nad rámec stavebního povolení nezajímají, pak prakticky celý povolovací proces ztrácí smysl a postačí si požádat o drobnost a řadou dílčích úprav záměru, které samy nevyžadují ani ohlášení, pak provést celek, který je o něčem úplně jiném než v povolení [pak by například postrádal smysl celý § 118 odst. 6 stavebního zákona, který předpokládá, že změna stavby, která se nedotýká ostatních účastníků řízení, lze odsouhlasit „jednodušeji“; přičemž změnou stavby se podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona rozumí výslovně i zateplení pláště stavby]. Ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona dle mého soudu přímo ukládá stavebnímu úřadu na tento závadný stav reagovat.

Na kauzu zateplení a povinnosti mít k němu alespoň ohlášení pak reagoval i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn 8 As 39/2010 (text je k dispozici na <http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0039_8As__100_20110715125512_prevedeno.pdf>).

Spíše jen na okraj a bez znalosti místních podmínek si dovolím připomenout, že pokud zateplení přesahuje nad cizí pozemek (i nad obecní chodník), jde z povahy věci o zásah do práv dalších osob, takže tím spíše musí být předmětem posouzení stavebního úřadu.

Věcně si samozřejmě nemohu úsudek o Vaší konkrétní kauze udělat, ale tolerance nezákonného postupu dle mého názoru není správnou cestou. Buď shledáme danou úpravu navzdory její procesní protiprávnosti jako možnou, právě s ohledem na to, že na dané fasádě již nebylo co chránit (i když polystyrénová římsa asi není to, z čeho by památková péče měla jásat) nebo zase ve vztahu ke konkrétní kauze a s ohledem na ustálenou praxi, která v obdobných případech zateplení vyloučila, bude postoj k provedené dílčí úpravě negativní. Zde bych ale tyto práce nevyděloval z celkového objemu prací, pokud spolu nějak souvisí. Postoj k užívání stavby jako celku po provedených pracích jako celku by mělo být to, na co by mělo reagovat závazné stanovisko orgánu památkové péče podle § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči. Pokud na zateplení stavební úřad nebude reagovat, pak nás čeká nepříjemná cesta podnětu na nadřízený stavební úřad s tím, že nad rámce povolený stavebním úřadem byly provedeny v rámci celkové rekonstrukce ještě práce, na které stavební úřad nereagoval, ač jejich rozpor s veřejným zájmem na úseku památkové péče bránil udělení souhlasu k užívání nebo dokonce udělení kolaudačního souhlasu. V případě, že věcně nejde dle Vašeho názoru o problém a současně jsou splněny i další předpoklady pro využití § 118 odst. 6 stavebního zákona – tj. např. zateplení není nad cizím pozemkem – nechal bych stavební úřad nejdříve všechny odchylky postupem podle tohoto ustanovení schválit. Vždy se může najít někdo, kdo potom zpětně bude zpochybňovat legálnost zateplení a náš stavebník by se tím dostal i tak do prekérní situace (není nad sousedskou vzájemnost), takže i ze strany stavebníka by zde měla být vůle po tom mít na zateplení „papír“.

#### Důvody pro dodatečné povolení stavby

**otázka:**

Dům č. p. 12 v Horní Dolní se dlouhou dobu nacházel na seznamu nejohroženějších památek (staticky narušené obvodové konstrukce, zřícené stropy v přízemí, v dalších patrech byly stropní trámy silně narušené a napadené dřevomorkou). V roce 2001 byla na obnovu zpracována projektová dokumentace, která mimo jiné předpokládala dřevěné stropní trámy. Stavební povolení je z roku 2003. V roce 2005 však objekt získal do vlastnictví nový majitel, který odmítal spolupráci s úřady a zástupci památkové péče se tak do objektu obvykle nedostali. Závazné stanovisko tak bylo vydáno pouze k některým dílčím částem obnovy. Velmi podobná byla i komunikace se stavebním úřadem a na mnoho zásahů tak nebylo vydáno ani stavební povolení. Vstup do objektu byl ze strany vlastníka umožněn teprve nedávno a při této příležitosti bylo zjištěno, že namísto dřevěných stropních trámů, které předpokládala projektová dokumentace z roku 2001, byl použit železobeton. Tyto železobetonové konstrukce jsou však již zakryty sádrokartonovými podhledy a místy jsou pod sádrokartonem dřevěné trámy imitující konstrukci. Kompletně hotová je nyní již i podlaha a okna, místy obklady sociálního zázemí.

Cca před 2 lety bylo s vlastníkem ze strany stavebního úřadu zahájeno řízení o odstranění stavby. Ten využil svého práva a požádal o dodatečné povolení stavby. Řízení je nyní zastaveno do doby, než vlastník doloží příslušná vyjádření dotčených orgánů, mimo jiné i památkové péče. Kolegyně z ORP tedy nyní bude vydávat závazné stanovisko dle § 11 odst. 3 památkového zákona, ke kterému si vyžádala písemné vyjádření Národního památkového ústavu. Dle tohoto písemného vyjádření je provedení železobetonových stropů z hlediska památkové péče neakceptovatelné.

Kolegyně z orgánu památkové péče prvého stupně teď tedy řeší dilema, zda své závazné stanovisko s ohledem na vyjádření Národního památkového ústavu vydat jako nepřípustné, či provedené práce zhodnotit jako přípustné. Pokud by konstatovala nepřípustnost železobetonových stropů, vedlo by to fakticky k rozhodnutí o jejich odstranění ze strany stavebního úřadu. V praxi by to znamenalo takřka demolici objektu v době, kdy jsou interiéry skoro před dokončením a nemovitost by se tak navrátila do podobně „zruinovaného“ stavu, v jakém byla před zahájením oprav v roce 2002. S ohledem na celou situaci je toto řešení poměrně krajní a domnívám se, že ani z pohledu památkové péče jako takové by nebylo příliš efektivní - jen by se opět zhoršil stavebně-technický stav objektu.

Pokud bych vycházela čistě z ustanovení § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči, není zde konstatována povinnost orgánu památkové péče vyžádat si před vydáním závazného stanoviska vyjádření Národního památkového ústavu. Ve stanovisku Ministerstva kultury, odboru památkové péče č. j. 1234/2011 OPP ze dne 7. dubna 2011 je však konstatováno, že:

*„Pokud je nutné vydat závazné stanovisko orgánu památkové péče k tomu, aby žadatel mohl realizovat svá práva a dostát svým povinnostem, je třeba postupovat dle § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči. ...Orgán památkové péče bude aplikovat ta ustanovení § 14, která připadají v úvahu, tedy zejména odst. 3 a* ***odst. 6.“***…

Kolegyně by se tedy přiklonila spíše ke kladnému stanovisku v rozporu s vyjádřením Národního památkového ústavu, ale není si zde jistá, zda by toto její rozhodnutí nemohlo být považováno za vážné pochybení z hlediska ochrany zájmů památkové péče. Nevím, zda by se pro daný případ dal použít i např. **Rozsudek Nejvyššího správního soudu 8 As 12/2010 – 113 (z judikatury k § 11 odst. 3),** ve kterém je mimo jiné uvedeno, že *„Památková ochrana nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany“.* Proto bych se Vás ráda zeptala, jak by na celou věc nazírala např. Památková inspekce.

**odpověď:**

Pokud vlastník obnovu prováděl podle jiné orgánem památkové péče neschválené projektové dokumentace, jedná se o provádění obnovy bez závazného stanoviska. Samozřejmě mohl využít závazné stanovisko schválené dřívějšímu vlastníkovi, neboť se jedná o správní akt vážící se k věci (stavbě) a nikoliv k osobě.

Z popisu nepřímo vyplývá, že nebyla za dobu cca 8 let udělena pokuta za protiprávní jednání. Jestli tomu tak bylo, pak je to chyba, která z „pražské dálky“ z případu opravdu ční (možná je to spíš chyba toho, kdo sankční řízení blokoval než orgánu památkové péče).

Od písemného vyjádření Národního památkového ústavu je možné se odchýlit i v případě závazného stanoviska vydávaného dle § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči stejně jako je to možné v případě ZS dle § 14 odst. 1. Odchýlení musí být odůvodněné, protože jinak by závazné stanovisko trpělo vadou, když nebyly vypořádány v rozpory mezi podklady řízení a závěrem závazného stanoviska. Z našeho hlediska je jedno, zdali je stavba dokončena nebo nikoliv. Stavět bez povolení bylo riziko, do kterého černý stavebník dobrovolně šel. Měli bychom posoudit věc z hlediska památkové péče - hodnot, které kulturní památka má a které by byly provedením podmínky stanovenou v závazném stanovisku - odstraněním železobetonového stropu, ohroženy nebo narušeny. Jinými slovy je třeba znát i věcné důvody, pro které je Národní památkový ústav proti dodatečnému povolení ve svém písemném vyjádření. Nestačí, že tyto práce nepředpokládal projekt z roku 2001 a tvrdit, že proto je provedená úprava v rozporu se zájmy památkové péče. Projektů si může vlastník předložit orgánu památkové péče více a každý musí být správním orgánem posouzen. V případě dodatečného povolování platí - je to nelegální, a proto to posuzujeme nikoli ve vztahu k projektu roku 2001, ale ve vztahu k dopadu těchto provedených prací na dochované kulturně historické hodnoty. To, že je použit „nepůvodní materiál“ je sice zřejmé, ale to je ta zelená pěna taky a ty plynosilikátové či jaké tvárnice z fotografií rovněž (i ty se mají odstranit?).

Je psychologicky problematické připustit nepovolené úpravy. Tady je ale důležité, jak moc s nimi lze zpětně hnout, aniž by výsledek byl pro kulturní památku ještě víc devastující. I když se v tuto chvíli se sice nepovolení může jevit pomalu jako jediná možná sankce, ale dodatečné povolování není sankční nástroj. Je-li řízení o dodatečném povolení stavby přerušeno do doby, než vlastník si opatří doklady, že jeho černá stavba neruší chráněné veřejné zájmy. Překvapuje mě délka řízení 2 roky, respektive tím, že zřejmě nebyl stanoven termín, do kdy má dodatečná závazná stanoviska černý stavebník předložit.

#### Žádost o závazné stanovisko dle § 14 odst. 1 osoby, která není vlastníkem kulturní památky

**otázka:**

Je podána žádost o závazné stanovisko dle § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči osobou, která není vlastníkem kulturní památky (nebo je podána vlastníkem kulturní památky, dodatečně po provedení prací, které jsou předmětem žádosti). Jedná se tedy o žádost zjevně právně nepřípustnou a orgán památkové péče by měl řízení dle § 66 odst. 1 písm. b) správního řádu usnesením zastavit. Jestliže se jedná o řízení, které by bylo ukončeno vydáním závazného stanoviska dle § 149 odst. 1 správního řádu, jaká forma se použije pro zastavení řízení? Jaká z následujících variant je správná?

1. Zastavení řízení usnesením s možností podat odvolání
2. Zastavení řízení usnesením, v jehož poučení bude uvedeno, že se proti němu nelze odvolat
3. Neformální přípis, ve kterém se sdělí žadateli, že žádost je právně nepřípustná.

**odpověď:**

Zastavení řízení bych nedoporučoval. Podle § 37 odst. 1 správního řádu máme podání posuzovat podle jeho skutečného obsahu. Už jsem se setkal s tím, že žadatel byl poučen stavebním úřadem o možnosti požádat si o dodatečné stavební povolení a takovou žádost podal na formuláři městského úřadu k žádosti podle § 14, ačkoli realizovanost z daného podání jednoznačně vyplývala. Tedy ověřil bych si, zda podanou žádostí se nesnaží vlastník dosáhnout podkladu pro dodatečné povolení stavby, i když současně v podání odkazuje na § 14 památkového zákona.

Stejně tak v případě podání „nevlastníka“ bych nejdříve ve smyslu § 45 odst. 2 a § 4 odst. 2 správního řádu zaslal „žadateli“ informaci o tom, že v takové věci může řízení vyvolat pouze vlastník kulturní památky a zda v tomto případě „žadatel“ nevystupuje jako zmocněnec vlastníka. Kromě toho bych si dovolil připomenout i případ veřejně prospěšné stavby a stanovisko odboru památkové péče Ministerstva kultury č.j. 19517/2011 OPP ze dne 7. dubna 2011, jde o ty případy, kdy sice nikoli podle § 14 ale podle § 11 památkového zákona je schopen řízení před stavebním úřadem vyvolat i ten, na koho ustanovení § 14 nepamatuje.

Pokud nenastane ani jedna z výše uvedených variant, je otázkou, zda v takových případech hovoříme o žádosti „zjevně právně nepřípustné“ podle § 66 správního řádu nebo o podání, „k jehož vyřízení není věcně příslušný žádný správní orgán“. Tohle je totiž místo, kde není vyžadována „zjevnost“, a proto si dokážu představit i doplnění podání po podání žádosti a následné odložení věci, bylo by to ovšem dle mého soudu usnesením, proti kterému by bylo možné se odvolat, protože se doručuje.

#### Provedení prací, které jsou předmětem žádosti o vydání závazného stanoviska a další postup v řízení

**otázka:**

Jedná se o vleklé řízení, kde se žadatel proti nepřípustnému rozhodnutí odvolal. Krajský úřad vrátil věc k novému projednání. Před vydáním závazného stanoviska jsem si raději dojela na místo provést kontrolu a záměr byl v plném rozsahu žádosti realizován, proto jsem řízení zastavila podle ustanovení. § 66 odst. 1 písm. g) správního řádu. Žadatel se proti usnesení odvolal, spis jsem odeslala na krajský úřad. Kolega mi ústně sdělil, že to byla chyba, protože toto ustanovení se vztahuje pouze na úmrtí žadatele nebo obdobné důvody a že jsem měla vydat závazné stanovisko, třeba i nepřípustné.

**odpověď:**

Kolega se nemýlí v tom, že provedení prací, které byly předmětem žádosti o závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči podané v době, kdy práce byly teprve zamýšleny (ještě nebyly provedeny) není důvod k zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. g) správního řádu. Mýlí se však v tom, že se toto ustanovení váže na případ, kdy žadatel zemřel nebo zanikl atd. Tento důvod, který se Vašeho případu netýká, je totiž uveden pod písm. f) § 66 odst. 1 správního řádu.

V praxi jsme se totiž setkávali s případy, kdy práce byly provedeny před podáním žádosti o závazné stanovisko podle § 14 odst. 1 nebo 2 zákona o státní památkové péči a pak takové závazné stanovisko nemohlo být vydáno, neboť nebyla naplněna podmínka takové žádosti, že provedení prací účastník řízení teprve zamýšlí („***zamýšlí-li*** vlastník kulturní památky“ nebo „k ***zamýšlené*** stavbě, změně stavby, terénním úpravám,…“). Je-li tato podmínka naplněna, žádost je důvodná, účastník řízení má právo na vydání závazného stanoviska podle § 14 odst. 1 nebo 2 zákona o státní památkové péči a orgán památkové péče má povinnost takové závazné stanovisko vydat. Nic na tom nemůže změnit zjištění orgánu památkové péče, že práce byly po podání žádosti provedeny. Takový důvod pro zastavení řízení by musel být uveden ve správním řádu, a není-li uveden zde, muselo by se jednat o § 66 odst. 1 písm. h) správního řádu („z dalších důvodů stanovených zákonem“), tedy o důvod, který by musel být stanoven v zákonu o státní památkové péči, kde však takový stanoven není. Výklad bezpředmětnosti žádosti není jednoduchý a chybovaly v tom již jiné správní orgány, a to dokonce v obou instancích, takže se případ dostal před soud. Judikát je uveden v komentáři (Vedral: Správní řád, komentář, II. aktualizované vydání, Praha 2012, str. 593, 594, viz příloha).

#### Přemísťování kulturních památek a pojem stavba

**otázka:**

Je krajský úřad příslušný rozhodovat o přemístění sochy, která je prohlášená za kulturní památku v případě, že socha sv. Libora je přemisťována od kulturního domu k zámku do předzahrádky a na místě dřívějšího umístění mají zůstat základy této sochy, tj. nebude přemisťována celá stavba. Jak rozumět pojmu stavba v zákoně o státní památkové péči, když § 2 odst. 3 stavebního zákona, který stavbu definuje. Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

**odpověď:**

Od 1. ledna 2014 platí v § 18 odst. 1 zákona o státní památkové péči, že stavbu, která je kulturní památkou, lze přemístit jen s předchozím souhlasem krajského úřadu po vyjádření odborné organizace státní památkové péče. Zároveň je v článku 5 Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy stanoveno, že smluvní stát se se zavazuje zakázat přemístění celku nebo části jakékoli chráněné památky, kromě případů, kdy fyzická ochrana takových památek přemístění nezbytně vyžaduje. Za těchto podmínek přijme příslušný úřad nezbytná bezpečnostní opatření k jejich demontáži, převozu a opětovnému postavení na vhodném místě.

Zprvu je zapotřebí říci, že v otázce uvedená definice stavby je definicí veřejnoprávní danou stavebním zákonem, kde např. rozhodnutí o umístění stavby se může týkat pouze terénních úprav. Stavbou z hlediska veřejnoprávního bude činnost, jejímž výsledkem bude stavba nebo i to, co stavební zákon za stavbu označuje. Zatímco civilněprávní definice stavby je daná občanským zákoníkem č. 89/2012 v § 506 odst. 1, kde je stanoveno, že stavba s výjimkou staveb dočasných je součástí pozemku, pokud je zapuštěna v pozemku (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího správního soudu 9 As 41/2009 – 109 dne 31. března 2010. Rozdílnost pojetí pojmu „stavba“ je určena rozdílnými cíli stavebního zákona a občanského zákoníku. Občanský zákoník upravuje občanskoprávní vztahy související s vlastnictvím a užíváním stavby, cílem stavebního zákona je ochrana veřejného zájmu v souvislosti se stavbami a stavební činností obecně.)

Zákon o státní památkové péče ve znění účinném po přijetí nového občanského zákoníku i nadále pojímá stavbu v jejím civilněprávním pojetí, což je i logické, protože jeho cílem je poskytnutí ochrany výsledku stavební činnosti, u kterého byly ve správním řízení shledány hodnoty nikoliv potřebou chránit proces vznikání v budoucnu potenciální kulturní památky. V § 2, § 3, § 8 a i § 18 zákona o státní památkové péči se mluví o stavbě v civilněprávním pojetí a nikoliv ve veřejnoprávním smyslu. Pouze v § 14 zákona o státní památkové péči se používají názvy procesů, které jsou zavedeny stavebním zákonem a zákon o státní památkové péči těmto procesům časově předchází a z toho důvodu musí být logicky stejné.

Pokud má vzniknout nová stavba na jiném místě, tedy dojde k opětovnému postavení přemisťované kulturní památky na vhodném místě, jak předepisuje Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, pak není rozhodné, jestli na místě původního umístění kulturní památky zůstala část základů nebo celé základy. O rozhodovací pravomoc krajského úřadu by se nejednalo, pokud by se ze stavby, která je kulturní památkou stala věc movitá, tj. bez toho, že by nebyla zapuštěna do pozemku (např. volně postavena do lapidária atp.). I v takovém případě zná zákon o státní památkové péči nástroj, jak zajistit ochranu kulturní památky a to pomocí řízení podle § 10 odst. 1 nebo 11 odst. 2. Současně, a to nejen v případech, které nepodléhají nově regulaci podle § 18 odst. 1 zákona o státní památkové péči, platí evidenční oznamovací povinnost vůči Národnímu památkovému ústavu, jak to předpokládá ustanovení § 7 odst. 4 zákona o státní památkové péči.

#### Dočasná stavba a doba platnosti závazného stanoviska

**otázka:**

Zhruba někdy v roce 2002 bylo vydáno závazné stanovisko k umístění reklamní obrazovky na domě v památkové zóně. Výroková část závazného stanoviska zní: dočasné umístění reklamní obrazovky v rozsahu dle projektové dokumentace … je přípustné bez podmínek. Doba dočasnosti není nikterak v závazném stanovisku (ve výrokové části, ani v odůvodnění) specifikována (např. do roku 2003, nebo na 5 let apod.), taktéž (samozřejmě) projektová dokumentace dočasnost nezmiňuje (resp. její vymezení). Pouze v žádosti o závazné stanovisko je uvedeno: žádáme o závazné stanovisko k umístění reklamní obrazovky na dobu 5 let. Chtěla bych znát váš názor na to, jak k takovému závaznému stanovisku přistupovat. Zda takové závazné stanovisko považovat za takové, kterým jsme se vyjádřili jen k dočasnému umístění reklamní obrazovky, přičemž ona dočasnost je vymezena pouze v žádosti o závazné stanovisko a nikoliv v závazném stanovisku samém, a nyní (po uplynutí v žádosti vymezené doby) je tam umístěna tedy bez závazného stanoviska, nebo zda závazné stanovisko považovat za stále platné, neboť sice mluví o povolení dočasném, dočasnost však, ale nikterak nevymezuje, neomezuje, a tudíž se dovolávat uplynutí doby, na kterou bylo umístění obrazovky povoleno, nelze?

**odpověď:**

Začal bych tím, že rozhodujete o věci, kterou svou žádostí vymezil žadatel. Pokud je předmětem žádosti povolení dočasné stavby na dobu 5 let, pak uplynutím lhůty, kterou si žadatel stanovil sám. Dočasná stavba (dočasné zařízení) přichází o veřejnoprávní přivolení a stavební úřad by na takovou situaci měl reagovat podle § 129 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, na druhou stranu je otázkou, zda bylo umístění zařízení jako dočasné formulována i v žádosti či ohlášení u stavebního úřadu, což však nic nemění na skutečnosti, že uplynutím lhůty je úprava nelegální (sankce podle památkového zákona však na tento stav nereagují, tam se zkrátka počítá jen s variantou „má závazné stanovisko x nemá závazné stanovisko“ uplynutí lhůty pro dočasnost však § 35 zákona o státní památkové péči neřeší).

Vlastníkovi reklamního zařízení se nabízí dvě varianty (při předpokladu, že jde o stavbu dočasnou i z hlediska stavebního zákona, tedy zda žadatel vůbec onu drobnost uvedenou jen v žádosti o ZS – dočasnost úpravy na 5 let – zmínil i v podání vůči stavebnímu úřadu):

1. demontovat zařízení [dobrovolně nebo si podle § 129 odst. 1 písm. f) stavebního zákona dokonce nechat uložit povinnost demontovat dočasně umístěné zařízení] nebo
2. podle § 127 odst. 1 stavebního zákona oznámit stavebnímu úřadu změnu v užívání dokončené stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, přičemž k oznámení by měl doložit závazná stanoviska dotčených orgánů.

Z hlediska památkové péče se pak dostáváme do prekérní situace, sice jsme připustili úpravu dočasnou, ale při její změně na trvalou budeme jen těžko hledat z hlediska zájmů památkové péče překážku, která by bránila dalšímu setrvání zařízení na místě. Zájmy památkové péče jsou zcela stejné, jako byly v době prvotního povolení, dopady zařízení na hodnoty památkové zóny rovněž, dočasnost zařízení nebyla dána vnějšími podmínkami (šlo o zcela subjektivní rozhodnutí žadatele, které bylo nezávislé na zájmech památkové péče). Toto je důvod, pro který si dovolím trvat na závěru, že zaobírat se s dočasností v památkové péče je v naprosté většině případů (s výjimkou např. většiny zařízení staveniště) nesmysl. Jinými slovy dovolávat se dočasnosti po mém soudu lze, žadatel si to takto vymezil a má co chtěl - 5 let (víc jste s ohledem na obsah žádosti připustit nemohli). Druhou otázkou je, co s tím dělat dál? A tedy jsem s ohledem na výše uvedené více než skeptický.

#### Právní povaha varhan

**otázka:**

Řešíme teď s vlastníky evangelického kostela v obci X, zda tamní varhany jsou či nejsou kulturní památkou. Samostatně prohlášeny nebyly. Ovšem z doložitelných pramenů a literatury je zřejmé, že byly postaveny přímo pro tento kostel a stylově jsou součástí historizujícího interiéru kostela. Lze je v takovém případě chápat jako součást nemovité kulturní památky?

**odpověď:**

Za prvé se musím zeptat, zda jde o varhany „vestavěné“ (jsou nějak stavebně technicky propojené s vlastní budovou kostela) nebo jde o varhanní pozitiv? Z hlediska stávající liturgie už varhan není třeba, takže z hlediska funkce bych varhany za součást nepovažoval. Kostel dnes může plnit svou liturgickou funkci i bez varhan. Definici pojmu „součást“ obsahuje § 505 zákona č. 89/2012, občanský zákoník: „Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Věcně tedy tato definice navazuje na definici podle předchozího občanského zákoníku, a proto po mém soudu jsou závěry obsažené v připojeném stanovisku i nadále platné.

**otázka:**

K otázce technického propojení varhan se stavbou - vzduchovody varhan mezi měchem, vlastním strojem a samostatným hracím stolem a stejně tak traktura mezi hlavní skříní a hracím stolem jsou vedeny pod podlahou kruchty, nelze tedy provést jejich demontáž bez stavebního zásahu. A vzhledem k tomu, že skříň varhan je součástí jednotného architektonického konceptu interiéru kostela, který vznikl souběžně s dostavbou vlastní stavby, je možné konstatovat, že odstraněním varhan by došlo i k estetickému znehodnocení celku stavby kostela.

**odpověď:**

V takovém případě by šlo uvažovat i o využití úvah obsažených v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2250/99 ze dne 19. 6. 2001: „Právní institut součásti věci je zákonným vyjádřením skutečnosti, že existují věci, jakožto hmotné předměty, které lze z hlediska právní teorie charakterizovat jako věci složené, tedy věci, které jsou vnitřně strukturovány a tvořeny relativně samostatnými částmi více nebo méně vzájemně spojenými. Zákon staví samostatnost věci ve vztahu k věci jiné na dvou kritériích: 1. na vzájemné sounáležitosti a 2. na míře jejich oddělitelnosti. První kritérium představuje spíše subjektivní rovinu, neboť "to, co k věci podle její povahy náleží" se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Druhé kritérium je více objektivní a sleduje spojení věcí především ve smyslu fyzickém. Formulace "nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila" však nevylučuje možnost faktické separace věcí, naopak vlastně v důsledcích jejich oddělení spatřuje měřítko samostatnosti věcí. Charakter "oddělení" zákon nestanoví, a tedy nutně tento pojem musí zahrnovat celou škálu způsobů od přímých zásahů do hmotné podstaty věci (např. vybourání vestavěných oken domu), přes zásahy, které neničí podstatu věci (např. odmontování kola automobilu), po pouhé volně proveditelné odnětí věci (např. odnesení bezdrátového sluchátka od telefonního aparátu). Definici součásti věci pak z tohoto pohledu vyhovují ty případy, kdy oddělení kterýmkoliv z uvedených způsobů znamená pro věc hlavní (nikoliv též pro její oddělovanou součást) újmu na její hodnotě. Znehodnocením nemusí být ovšem jen ztráta hodnoty peněžní (byť ta bývá zpravidla výsledným odrazem ztráty jakýchkoliv jiných hodnot), nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné. Jinými slovy řečeno se znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému původnímu účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec. Teprve faktické oddělení součásti doprovázené znehodnocením věci hlavní přináší právní důsledek, že dřívější součást se stává věcí samostatnou a na dosavadní hlavní věci nezávislou“

Další úvahy obsahuje i rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2958/2008 ze dne 27. 1. 2011, ačkoli uznávám, že příměr mezi varhanami a transformátorem může pro mnohého kulhat: „Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - universitas rerum cohaerentium - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Pro úplnost dovolací soud dodává, že pokud ve své judikatuře dospěl k závěru, že transformátor je samostatnou věcí, opřel takový závěr o zcela odlišná skutková zjištění týkající se oddělitelnosti transformátoru, jeho využití ve prospěch dalších budov a přemístitelnosti technologie trafostanice, z čehož plyne, že pro souzenou věc z těchto závěrů vycházet nelze.“

Při použití argumentu a contrario varhany v kostele rozhodně souměřitelné s povahou transformátoru nebudou, jejich funkční vazba s jinými objekty bude nulová a v kombinaci s prvně uvedeným rozsudkem by tedy bylo možné u stavebně a technicky propojených konstrukcí uvažovat o tom, že by pojem „součást“ bylo možné vztáhnout i na některé případy varhanních nástrojů.

Zde bych si dovolil připomenout, že v obecné konstrukci pojmu součásti se nový občanský zákoník neodchýlil od svého předchůdce, a proto by i předchozí judikatura měla být i nadále využitelná. Zcela mimo řešený případ si však dovoluji současně zdůraznit, že nevyužitelná bude dosavadní judikatura, která se zaobírala vztahem „pozemek-stavba“. Do tohoto vztahu vstoupil nový občanský zákoník zcela odlišně a využitelnou judikaturu lze hledat maximálně v období do 1. 1. 1951, tedy jde o judikaturu k Obecnému občanskému zákoníku z roku 1811 (pro tento zákoník se vžila mimo jiné zkratka jeho německého názvu „ABGB“).

Závěry o konkrétních varhanách a konkrétním kostelu si však nemohu dovolit učinit autoritativně. Zkrátka tyto varhany neznám a bez znalosti místa zaujmout konkrétní závěr nelze, ale doufám, že jsem poskytl vodítko pro úvahy, jak daný stav hodnotit, pouze hodnocení soudu budou právně závazné.

#### Využití kontrolního řádu při práci orgánu památkové péče

**otázka:**

V jakém rozsahu lze využít v praxi zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), orgánem státní památkové péče na úrovni PIII?

**odpověď:**

Obecní úřad obce s rozšířenou působností dle 29 odst. 2 písm. g a h) zákona o státní památkové péči vykonává dozor při obnově kulturních památek a při stavbě, změně stavby, terénních úpravách, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby nebo udržovacích pracích na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu (§ 17) z hlediska památkové péče a dozírá v rozsahu své působnosti na dodržování tohoto zákona a předpisů vydaných k jeho provedení. Obecní úřad obce s rozšířenou působností využije kontrolní řád právě pro výkon dozoru pro dodržování zákonných povinností, kontrolní řád umožňuje např. získávání podkladů pro vedení sankčních řízení a to i ne příliš procesně složitým způsobem. Ne vždy bude zapotřebí provést kontrolu vlastníka, toho jak plní své povinnosti tak, jak ji zná kontrolní řád.

Např. pokud by bylo protiprávní jednání zjištěno a zdokumentováno z veřejně přístupných prostor, pak takto opatřené fotografie by mohly sloužit jako podklad pro zahájení sankčního řízení, pokud k okolnostem jejich pořízení byl v souladu s § 3 kontrolního řádu sepsán záznam. K záznamu se jako k podkladu rozhodnutí může pachatel deliktu vyjádřit při seznámení se spisem. Není potřeba pak provádět ohledání věci podle § 54 správního řádu. Ohledání věci navíc umožňuje zpřístupnit správnímu orgánu věc, která může patřit někomu jinému než pachateli. Zpřístupnění veřejného chodníku k pořízení fotodokumentace formou usnesení podle § 54 správního řádu je logicky nesmyslem, a proto cesta využití záznamu podle § 3 kontrolního řádu v době před zahájením řízení se jeví PI jako elegantní a zákonná cesta pořízení důkazu.