



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyně Mgr. Jany Jurečkové a Mgr. Andrey Veselé ve věci

žalobkyně: **S. I.,**
bytem X,
zastoupené advokátem JUDr. Ladislavem Salvetem
sídlem Sedlčanská 1044/18, Praha 4,

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, IČO: 00064581**
sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 3. 2023, č. j. MHMP 431177/2023,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Odůvodnění:

I. Základ sporu

1. Žalobkyně se domáhá zrušení rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu ze dne 6. 3. 2023, č. j. MHMP 431177/2023 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 15, odboru stavebního (dále jen „*stavební úřad*“) ze dne 21. 11. 2022, č. j. ÚMČ P15 56681/2022/OST/PDo, sp. zn. 056289/2022/OST/Pdo (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“). Prvostupňovým rozhodnutím byla dle § 137 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v rozhodném znění (dále jen „*stavební zákon*“), žalobkyni coby vlastníkově stavby „Zámek Petrovice“, areál č. p. X v k. ú. X, ul. X, na pozemku parc. č. X v katastrálním území X, nařízena povinnost opatřit do 8 měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí projektovou dokumentaci nezbytných úprav uvedené stavby a předložit ji stavebnímu úřadu.
2. Stavební úřad takto rozhodl na základě zjištění, že předmětný objekt je památkově chráněn od 3. 5. 1958. Ve druhé polovině 20. století zde byl Státní statek, po roce 1998 je areál bez využití. Žalobkyně se stala vlastníkem tohoto objektu na základě usnesení soudu o dědictví v říjnu 2021. Stavební úřad uskutečnil dne 31. 8. 2021 na místě samém kontrolní prohlídku, v jejímž rámci zjistil, že předmětná stavba je ve špatném technickém stavu, vlastník ji neudržuje, jednotlivé objekty chátrají a dochází k jejich degradaci.
3. Dne 8. 3. 2022 bylo provedeno ohledání předmětné stavby coby kulturní památky, a na základě tohoto ohledání pořízené dokumentace byl Národním památkovým ústavem zpracován dokument nazvaný Vyhodnocení stavebně technického stavu a posouzení možnosti obnovy (dále jen „*Vyhodnocení*“). Následně byl Ing. arch. O. Š. (NPÚ, územní odborné pracoviště v Praze) zpracován návrh opatření, která je na jednotlivých objektech Zámku Petrovice nezbytné provést. Na základě výše uvedených skutečností a podkladů pak stavební úřad dle § 137 odst. 5 stavebního zákona prvostupňovým rozhodnutím nařídil žalobkyni pořízení dokumentace pro nezbytné úpravy předmětné stavby.
4. Proti rozhodnutí žalovaného žalobkyně brojila žalobou ze dne 5. 5. 2023, o níž rozhodl Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 18. 9. 2024, č. j. 8A 79/2023-66, tak, že napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Městský soud takto rozhodl poté, co dospěl k závěru, že postup správního orgánu prvního stupně i žalovaného je v rozporu s § 137 odst. 5, věta druhá stavebního zákona a povinností stavebního úřadu bylo, aby s rozhodnutím, kterým nařídil opatření projektové dokumentace, současně rozhodl o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku na úhradu nákladů na pořízení této dokumentace a o podmínkách jeho vyplacení. Městský soud konstatoval, že stavební úřad byl ze zákona povinen vydat rozhodnutí o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku současně s rozhodnutím o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci nezbytných úprav, jelikož stavební úřad takto nepostupoval a pochybení stavebního úřadu nebylo zhojeno ani v řízení odvolacím přistoupil městský soud ke zrušení napadeného rozhodnutí pro jeho nezákonnost.
5. Žalovaný podal proti rozsudku městského soudu kasační stížnost, o níž rozhodl Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 20. 2. 2025, č. j. 8As 232/2024-43 (dále také jako „*zrušující*“).

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

rozsudek“). Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek městského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení, přičemž vyslovil pro Městský soud v Praze závazný právní názor, a sice, že ze systematického výkladu. § 137 odst. 5 věta druhá stavebního zákona ve spojení s § 138 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že řízení o záloze stavebního příspěvku je zahájeno na žádost a rozhodnutí o záloze není podmínkou pro vydání rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci, povinnost rozhodnout o záloze stavebního příspěvku současně s nařízením opatřit projektové dokumentace je proto nutné vykládat jako příkaz rozhodnout o záloze a povinností obstarat projektovou dokumentaci v určité časové souslednosti, tento výklad nevede k faktické nepoužitelnosti pravidla o současném poskytnutí zálohy, účel zálohy připouští, aby o ni vlastní stavby požádal v průběhu řízení o nezbytných úpravách ještě před vydáním rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci; právě v takovém případě rozhodne stavební úřad o žádosti současně s rozhodnutím o nařízení projektové dokumentace dle § 137 odst. 5 věta druhá stavebního zákona. Nesplnění této povinnosti nepůsobí nezákonnost rozhodnutí o nařízení opatření projektové dokumentace, neboť se nejedná o podmínku pro vydání tohoto rozhodnutí (Podtrženo soudem).

II.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

6. V **prvním žalobním bodu** žalobkyně namítala neurčitost a nevykonatelnost prvostupňového rozhodnutí, kdy podle výzvy stavebního úřadu měly být podle § 137 odst. 1, písm. b) stavebního zákona provedeny nezbytné úpravy, aby byly odstraněny bezpečnostní a požární závady. Není však jednoznačně a konkrétně konstatováno, jaké úpravy mají být provedeny, co musí dokumentace zahrnovat a řada dalších aspektů, aby bylo možno v tomto mimořádně obtížném případě a s přihlédnutím k aspektu účelnosti prováděných prací účinně postupovat. Žalovaný zásadně pochybil, pokud se ve svém rozhodnutí vůbec nezabýval námitkou nepřezkoumatelnosti prvostupňového rozhodnutí z uvedeného důvodu, čímž byl porušen § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*správní řád*“).
7. Ve **druhém žalobním bodu** žalobkyně namítala dílčí vady odůvodnění napadené rozhodnutí.
8. Uvedla, že v odůvodnění žalovaný odkazuje na Vyhodnocení zpracované Ing. J. V. Tento dokument však není vůbec znaleckým posudkem podle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, protože nesplňuje náležitosti dané hlavou VI tohoto zákona, a tudíž z něj nelze přijmout účinné závěry, které by mohly směřovat k obnově objektu. Jedná se o pouhé vyjádření názoru Ing. J. V. a vůbec nezohledňuje statický stav objektu, jenž je stěžejní pro možnost jakýchkoli obnovných prací. V této souvislosti žalovaný zcela přehlédl „Odborné vyjádření ke stavu objektů v areálu Zámku Petrovice“ vypracované Bukovský SPS, s.r.o., kde ze závěrů obsažených na stranách 46 až 60 je zcela zjevné statické narušení a další aspekty. Pokud žalovaný činil jakékoli věcné závěry na základě dokumentu Ing. V., činil tak chybně, jelikož tento dokument nehodnotil to podstatné, statický stav objektů. Pokud žalovaný při svém rozhodnutí vyhodnocoval i možnosti obnovy zámku, vyhodnocoval je chybně, poněvadž si nevyjasnil základní otázku, zda je možno dané práce vůbec provést, zda je to bezpečné jak pro pracovníky samotné, tak pro třetí osoby (sousedy apod.) a zda je

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

zachována historická hodnota zámku, pokud žalobkyně přistoupí na dosud ničím nepotvrzenou tezi, že zámek a další objekty jsou kulturní památkou.

9. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí zabývá dokumentem Ing. V., který hájí, byť poznamenává, že jej použil pouze jako informaci o jednotlivých objektech kulturní památky. Opomněl ovšem doplnit, že veškeré práce byly nařízeny právě na základě tohoto dokumentu, a ačkoli je Ing. V. autorizován v ČKAIT, jeho dokument obsahuje pouze vyhodnocení stavebně technického stavu a nikoli statické posouzení, ačkoli je tak u ČKAIT zapsán. Nelze přitom pominout absenci autorizace s odůvodněním, že dokument zajišťoval NPÚ. Z Vyhodnocení tak nelze činit jakékoli závěry, a to jak kvůli absentující autorizaci, tak kvůli absenci statického zhodnocení stavu objektu, absenci konkrétních měření, absenci podrobných stavebně – technických průzkumů atd.
10. Dále žalobkyně namítala, že ji žalovaný osočuje ze záměny čísel pozemků, „jež jsou předmětem rozhodnutí a jsou součástí národní kulturní památky“. K tomu uvedla, že se v případě zámku nejedná o „národní kulturní památku“ podle § 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o památkové péči“), ale jen o „kulturní památku“ podle § 2 tohoto zákona, což je podstatný rozdíl, a to jak v zápisu těchto památek, tak ve způsobu ochrany. Žalovaný chybně označil druh památky, když přidal v prvním odstavci šesté strany napadeného rozhodnutí adjektivum „národní“.
11. Žalobkyně čísla pozemků nezaměnila, ale jen vycházela z údajů uvedených v katastru nemovitostí, kde jsou chráněny jako „nemovitá kulturní památka“ i pozemky č. parc. XB, XC, XD, XE, XF, XG a XJ – vše v katastrálním území X. Pouhý náhled do katastru nemovitostí tuto skutečnost potvrzuje, což s ohledem na fakt, že objekty jsou převážně umístěny na pozemku č. parc. XA, nasvědčuje chaosu v evidenci různých státních orgánů. Toto ostatně sám žalovaný potvrzuje na straně 5 napadeného rozhodnutí a konstatováním, že „popis památky je do určité míry nepřehledný“. Není tak možno přisvědčit závěru žalovaného, že není pochyb o tom, že potřeba zpracovat dokumentaci se týká pouze staveb na pozemku č. parc. XA v k. ú. X.
12. Další námitka žalobkyně souvisela s výkladem § 3 odst. 4 stavebního zákona, kde se výklad a judikatura shodují na tom, že „údržba stavby“ na rozdíl od všech ostatních základních pojmů je vymezena jejím účelem, když stanoví, proč, za jakým účelem je třeba údržbu stavby provádět. Právě účel provádění nařízených prací je hlavním faktorem, který je třeba brát v potaz. Žalobkyně poukázala na havarijní statický stav objektů, které by měly být podrobeny udržovací pracím, jež nařídil žalovaný. Nemůže proto odpovídat za případné škody, které by byly způsobeny, a to zejména na zdraví všech osob provádějících tyto práce, resp. nemůže začít s prováděním prací, pokud nemá postaveno najisto, které konkrétní práce mají být provedeny, jakého druhu mají být, jaké má být zabezpečení, jaký materiál a řada dalších aspektů, které je při takto závadovém stavu třeba brát v potaz. V tomto spatřuje žalobkyně nevykonatelnost výzvy ze strany žalovaného.
13. Žalobkyně dále namítala, že žalovaný poukazuje na nutnost vypracovat takovou dokumentaci, aby mohly být práce na objektech prováděny, kdy je tento argument neurčitý a nepřezkoumatelný. Žalobkyně dodala, že je pravdou, že zatím nepožádala o stavební příspěvek, avšak je tomu tak z důvodu, že je výzva žalovaného nevykonatelná a žalobkyni není známo, jaká dokumentace má být vyžádána, tedy jaké zadání má odborným osobám uložit. Pokud napříště bude výzva konkrétní a určitá, žalobkyně tak učiní.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

14. Žalobkyně dále namítla, že kontrolní prohlídka objektu byly pouze dvě, přičemž byly povrchní, bez příslušných měření či průzkumů, a bez konkrétních odborných zjištění, přičemž uvedené žalovaný nepřipustně bagatelizuje. Jedinou odbornou prohlídku vykonal Bukovský SPS, s.r.o., o níž také opřel své závěry obsažené v jeho odborném vyjádření.
15. Ve **třetím žalobním bodu** žalobkyně namítala porušení podmínek § 137 odst. 5 stavebního zákona. Uvedla, že každou stavbu lze užívat jen v souladu s podmínkami stanovenými rozhodnutím stavebního úřadu (zde stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím) a její vlastník ji musí udržovat v takovém stavu, aby odpovídala dokumentaci ověřené stavebním úřadem. V daném případě taková dokumentace neexistuje, což nelze klást k tíži žalobkyni jak s ohledem na dobu vzniku předmětné stavby, tak s ohledem na zacházení stavby v období nesvobody před rokem 1989.
16. Podmínka výroku č. 2 [žalobkyni v žalobě označená jako č. 3 – pozn. soudu] prvostupňového rozhodnutí nařizuje: *„Projekt nezbytných úprav, jimiž se zejména v souladu v souladu s §137 odst. 1 písmeno i) zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví a jimiž se dále v souladu s §137 odst. 1 písmeno b) stavebního zákona odstraňují bezpečnostní a požární závady.“* Žalobkyně namítá, že obě žalovaná rozhodnutí ničím nedefinují žádné požární závady staveb, a takové závady ani neexistují, nemají oporu ve spise a zjištěném skutkovém stavu. Rozhodnutí žalovaného je tak ve spojení s prvostupňovým rozhodnutím nesrozumitelné a nevykonatelné, neboť není ani v náznaku zřejmé, co je požadováno a v jakém rozsahu má dojít k odstranění neznámých požárních závad.
17. Napadená rozhodnutí dále neobsahují poučení podle věty třetí § 137 odst. 5 stavebního zákona, podle které *„Nesplní-li vlastník uloženou povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad na jeho náklad; na tento postup musí vlastníka předem upozornit.“*
18. Obsah výroku napadených rozhodnutí se současně zcela míjí se smyslem a obsahem § 137 stavebního zákona, neboť § 137 odst. 5 stavebního zákona neumožňuje stavebnímu úřadu nařizování průzkumů, jako jsou restaurátorské práce nebo pasport cenných prvků a typově se v žádném případě nejedná o nezbytné úpravy.
19. Podmínka výroku č. 5 prvostupňového rozhodnutí nařizuje žalobkyni s odkazem na zmocnění v § 137 odst. 5 stavebního zákona provést zajištění, aby provádění navržených prací bylo průběžně konzultováno s dotčeným orgánem státní památkové péče, přičemž je opět zcela mimoběžná se smyslem § 137 odst. 5 stavebního zákona a bez opory v zákoně. Předmětem řízení bylo opatření projektové dokumentace, nikoli provádění stavebních prací.
20. Podmínka výroku č. 6.2. prvostupňového rozhodnutí nařizuje žalobkyni, aby projektová dokumentace zapracovala Vyhodnocení. Tento podklad ale není součástí rozhodnutí ani v podobě přílohy, a tudíž nemůže být součástí výroku rozhodnutí, který je proto v rozporu s § 68 odst. 2 správního řádu.
21. Zcela bez opory v zákoně a proti smyslu institutu nezbytných úprav je nařízení v podmínce č. 8 prvostupňového rozhodnutí, co do obsahu dokladové části projektové dokumentace.
22. Ve **čtvrtém žalobním bodu** žalobkyně namítala porušení podmínek § 137 odst. 5 stavebního zákona tím, že správní orgány nerozhodly o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku žalobkyni, přičemž žalovaný pochybení stavebního úřadu bagatelizoval a

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

odkázal na neznámé budoucí rozhodnutí. Jedná se přitom o naprosto nepominutelnou náležitost § 137 stavebního zákona.

23. **Žalovaný** ve svém vyjádření navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout.
24. Poznamenal, že právní předchůdkyní žalobkyně, předchozím vlastníkem předmětného objektu, byla paní A. I., matka žalobkyně. Stěží lze tedy uvěřit tvrzení žalobkyně, že jí stav objektu nebyl do října 2021, kdy se stala na základě dědického usnesení jeho vlastníkem, znám.
25. Žalovaný uvedl, že NPÚ vede evidenci kulturních památek, které jsou zde zapsány pod rejstříkovými čísly. Evidence kulturních památek je vedena jak v podobě papírových evidenčních listů v kartotékách, tak i ve formě digitální v celostátní on-line databázové aplikaci Památkový katalog. Údaje o nemovitých kulturních památkách tak jsou veřejně přístupné. „Zámek Petrovice“ je v katalogu kulturních památek veden pod rejstříkovým číslem 40826/1-1706; u této kulturní památky se v katalogu nachází poznámka, že je v havarijním stavu. O tom, že se v daném případě jedná o kulturní památku, tedy objekt podléhající zájmu státní památkové péče, tak není pochyb.
26. Ze strany stavebního úřadu nešlo o svévolné nařízení nezbytných úprav, resp. předložení projektové dokumentace nezbytných úprav, nýbrž o postup, k němuž přikročil na základě podnětu dotčeného orgánu na úseku státní památkové péče (odboru památkové péče MHMP). V podnětu orgán státní památkové péče připouští, že žalobkyně objekt zdědila v havarijním stavu, zároveň však zdůrazňuje její povinnosti jako vlastníka kulturní památky dle zákona o státní památkové péči. V uvedeném podání se dále uvádí, že Ministerstvo kultury nařídilo na den 8. 3. 2022 kontrolní prohlídku, na jejímž základě bylo následně vypracován statikem NPÚ, Ing. J. V., Vyhodnocení. Následně byl Ing. arch. O. Š. (NPÚ) zpracován návrh opatření, které je na jednotlivých objektech stavby „Zámek Petrovice“ nezbytné provést. Zároveň bylo konstatováno, že předmětné práce je nezbytné realizovat bez odkladu, aby dotčená kulturní památka dále nedegradovala. Žalovanému přitom není známo, na základě jakého požadavku či právního předpisu by měl mít dokument Vyhodnocení charakter znaleckého posudku, když byl zjevně zpracován odborně vybavenou autorizovanou osobou (Ing. J. V. je autorizován v ČKAIT v oboru pozemní stavby a statika a dynamika staveb, veden je jako Projektant specializovaný na obnovu, konzervaci a rekonstrukci památek).
27. Pokud jde o námitky týkající se nepřesného označení objektů, na něž se mají nezbytné úpravy vztahovat, pojmu „údržba“ v souvislosti se škodami, které mohou v důsledku jejího provádění vzniknout, počtu dosud uskutečněných kontrolních prohlídek předmětného objektu a otázky veřejného zájmu, žalovaný odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí, v němž jsou veškeré tyto námitky dostatečně vypořádány a vysvětleny.
28. K námitce žalobkyně, že podmínka č. 3 výroku prvostupňového rozhodnutí uvádí jako důvod pro nařízení nezbytných úprav i požární závady objektu, které však neexistují, žalovaný uvedl, že se správně jedná o podmínku č. 2 a odkázal na závěr vyjádření NPÚ ze dne 15. 8. 2022, č. j. NPÚ-311/67592/2022, jež je součástí spisu.
29. K otázce nároku na zálohu stavebního příspěvku na úhradu nákladů na pořízení dokumentace nezbytných úprav, žalovaný uvedl, že žalobkyně by zřejmě měla na poskytnutí stavebního příspěvku (příp. jeho zálohu) nárok, ovšem pouze za předpokladu,

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

že o něj požádala, což zjevně neučinila. Rozhodnutí o poskytnutí stavebního příspěvku, příp. jeho zálohy a o podmínkách jejího vyplacení, lze rozhodnout i samostatně.

30. Ohledně námitky týkající se upozornění stavebního úřadu na následky nesplnění povinnosti opatřit projektovou dokumentaci, žalovaný uvedl, že jde o námitku, jež nebyla uplatněna v rámci odvolání. Skutečnost, že stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí žalobkyni neupozornil, že pokud nesplní uloženou povinnost, opatří potřebné podklady na její náklad, nemůže mít vliv na zákonnost rozhodnutí. Teoreticky stavební úřad může na uvedenou skutečnost vlastníka objektu upozornit až po vydání samotného rozhodnutí, resp. nesplnění uložené povinnosti, avšak předtím, než k opatření potřebných podkladů na jeho náklad přistoupí. Navíc postup stavebního úřadu v případě nesplnění uložené povinnosti vyplývá přímo ze zákona.
31. K nedodržení § 137 odst. 5 stavebního zákona uložením podmínek v rozhodnutí, které tento zákon uložit neumožňuje, žalovaný uvedl, že stavební zákon hovoří o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, není tedy důvod, proč by stavební úřad nemohl požadovat v případě zpracování projektové dokumentace pro nezbytné úpravy stavby, jež je kulturní památkou, i restaurátorské průzkumy či pasport cenných prvků, pokud má za to, že jsou potřeba. Stejně tak není důvod, proč by nemohl vlastníkově stavby, která je kulturní památkou, uložit povinnost zpracovat do takové projektové dokumentace dokument NPÚ Vyhodnocení zpracovaný autorizovanou osobou a trvat na konzultaci dokumentace s dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče.
32. Žalobkyně reagovala **replikou**. V ní uvedla, že sama skutečnost, že předchozí vlastníci objektu byla její matka, nijak nedokazuje, že jí samotné byl stav objektu znám. Se stavem objektu se žalobkyně seznamuje dodnes při postupném důkladném zjišťování havarijního stavu, přičemž některé skutečnosti nejsou patrné ani z obsáhlých odborných vyjádření.
33. Žalobkyně trvá na tom, že zápis jejího objektu mezi kulturní památky není spolehlivě doložen. Ač žalovaný nemusí mít o této skutečnosti, tj. o zařazení objektu mezi kulturní památky, subjektivně žádnou pochybnost, bylo dle § 3 správního řádu jeho úkolem zjistit ve správním řízení stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Tento stav žalovaný nezjistil a objektivní pochybnosti nadále trvají. Ústřední seznam kulturních památek není dle zákona o státní památkové péči veřejným seznamem. V jeho případě se proto neuplatní zásada materiální publicity, která by umožňovala bez dalších důkazů nahlížet na skutečnosti uvedené v seznamu jako na prokázané/osvědčené. To platí právě i o zařazení objektu mezi kulturní památky. Samotným zápisem do tohoto seznamu tedy není statut kulturní památky ani deklarován, ani založen. I když je tedy objekt v seznamu veden pod č. 40826/1-1706, není to důkaz o tom, že byl „Zámek Petrovice“ zařazen mezi kulturní památky. Příslušný správní akt dokladující ochranu tohoto objektu od 3. 5. 1958 nebo jinou okolnost, která by takové zařazení doložila, žalovaný neuvedl.
34. Národní památkový ústav dříve odkazoval na listinu ze dne 7. 1. 1964, která také není k dispozici. Pozoruhodný pak je náhled do metainformačního systému NPÚ, kde jsou v rubrice datum vzniku „01.04.1968-30.11.2015 (neověřeno)“ a v rubrice „Právní akty“ tyto záznamy: č. 2-2133, zámek čp. 1 + socha sv. Jana Nepom. v nice ohr. zdi – zápis do státního seznamu kulturních památek ze dne: 31. 12. 1966; č. 1-1706, čp. 1 - zámek a socha sv. Jana Nepomuckého – zápis do státního seznamu kulturních památek ze dne: 1. 4. 1968. Žádný z těchto „právních aktů“ ovšem není k dispozici a z Evidenčního listu kulturní památky (který je založen k této údajné památce i na tomto serveru NPÚ) je pouze patrný

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

zápis o stavu kulturní památky ze dne 9. 1. 1968, ale žádné rozhodnutí státního orgánu k němu není přiloženo.

35. Dle žalobkyně mezi úkoly, které zákon NPÚ svěřil, nepatří odhalování požárních závad na stavbách, a to ani na stavbách kulturních památek. Vyjádření k existenci požárních závad stavby by proto bylo vyjádřením mimo jeho pravomoc i působnost. V závěru vyjádření, které žalovaný citoval, žádné požární závady objektu identifikovány ani nejsou. Tento závěr bez dalšího odůvodnění obsahuje pouze tvrzení o „vysoké požární zátěži v objektu“ a o „nebezpečí vzniku požáru“. Lze jen spekulovat, co stojí za příčinami tohoto konstatování; o požární závadě objektu ve smyslu závady na stavbě však NPÚ na tomto místě svého vyjádření nehovoří a shromážděné podklady žádné požární závady na objektu neprokazují.
36. Ohledně stavebního příspěvku žalobkyně uvedla, že se již v minulosti obracela na příslušné orgány se žádostmi (byť nikoli ve smyslu § 138 stavebního zákona), avšak ačkoli muselo být dotčeným orgánům zřejmé, že požaduje poskytnutí zálohy stavebního příspěvku, a navíc požadované práce se pohybují v řádech milionů, neposoudily její žádosti podle jejich obsahu, čímž ve své činnosti zásadně pochybily. Žalobkyně považuje za nepodstatnou otázku, zda lze rozhodnutí o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku vydat samostatně, či nikoliv. Podstatné je pouze, že zákon stanoví, že rozhodnutí o poskytnutí zálohy je nutno vydat současně s rozhodnutím o opatření projektové dokumentace nezbytných úprav, což stavební úřad v daném případě neučinil. Žádné rozhodnutí o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku totiž nevydal ani samostatně, ani jinak.
37. Skutečnost, že žalobkyně o stavební příspěvek nepožádala, není důvodem pro nevydání rozhodnutí dle § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona. Stavební úřady rozhodují o poskytnutí stavebního příspěvku na základě žádosti v případě dle § 138 stavebního zákona. Vydávají přitom rozhodnutí, v němž stanoví výši stavebního příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Oproti tomu dle § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona nerozhodují stavební úřady o poskytnutí stavebního příspěvku, nýbrž o poskytnutí jeho zálohy a o podmínkách jejího vyplacení. Stavební zákon v § 137 odst. 5 neuvádí, že by tak měly stavební úřady postupovat pouze na základě žádosti. Nebylo by to ani logické, neboť ukládají-li stavební úřady povinnost opatřit projektovou dokumentaci nezbytných úprav z moci úřední, plyne z toho, že stejným způsobem by měly současně rozhodovat i o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku.
38. K neupozornění žalobkyně ze strany stavebního úřadu, že nesplní-li uloženou povinnost, opatří potřebné podklady na její náklad sám, tato uvedla, že prostým jazykovým výkladem § 137 odst. 2 stavebního zákona by bylo skutečně možné dospět k tomu, co uvedl žalovaný, tj. že stavební úřady mohou upozornění učinit v kterékoliv době od vydání rozhodnutí do opatření potřebných podkladů na náklad povinné osoby. Tento neurčitý termín lze však upřesnit dalšími metodami výkladu. Pokud je neuposlechnutí rozhodnutí o opatření projektové dokumentace spojeno pro povinnou osobu s nepříznivými následky, tj. s tím, že stavební úřad opatří projektovou dokumentaci na její náklady, bylo by nelogické umožnit stavebnímu úřadu, aby o těchto nepříznivých následcích poučil povinnou osobu až následně, tj. nejen současně s vydáním rozhodnutí, ale i později, např. v době, kdy již povinná osoba projektovou dokumentaci opatřila nebo zahájila kroky k jejímu opatření. Již v okamžiku, kdy se s rozhodnutím seznamuje, musí mít totiž povinná osoba k dispozici všechny informace, které je stavební úřad povinen ji dle zákona poskytnout, aby se mohla rozhodnout, zda rozhodnutí uposlechně, či nikoliv (i za cenu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

následků, které to pro ni přinese). V jiných ustanoveních právních předpisů, podle nichž stavební úřady ukládají osobám povinnosti, jejichž neuposlechnutí je spojeno s nepříznivými následky (např. v podobě zastavení řízení, „překlopení“ žádosti do složitějšího povolení režimu nebo vydání rozhodnutí o zjednání nápravy), je výslovně uvedeno, že osoba musí být poučena současně se stanovením povinnosti (např. § 95 odst. 3 a § 96 odst. 5 stavebního zákona, § 45 odst. 2 správního řádu nebo § 18p písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb.). Není proto důvod vykládat § 137 odst. 5 stavebního zákona odlišně.

39. Tvzení žalovaného, že žalobkyně podala námitku, kterou neuvedla v odvolání, není pro posouzení žaloby podstatné. I kdyby totiž žalobkyně skutečně uplatnila v žalobě argumenty, které neuplatnila již dříve v řízení před správními orgány, nebyly by tyto žalobní námitky bez dalšího nepřijatelné. Žalobkyně je obecně oprávněna uplatnit v žalobě i takové argumenty, které neuplatnila již v odvolacím řízení.
40. Uvedl-li žalovaný, že není důvod, proč by nemohl uložit žalobkyni povinnost zapracovat do projektové dokumentace dokument NPÚ vytvořený autorizovanou osobou a trvat na konzultaci předmětné dokumentace s dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče, žalobkyně oponuje, že důvodem, který tomu brání, je absence zákonného zmocnění. Žádný právní předpis totiž neumožňuje stavebnímu úřadu naříditi takovou povinnost. Stavební úřad i žalovaný pak mohou činit pouze to, co jim zákon umožňuje.
41. K tvrzení žalovaného, že není důvod, proč by nemohl trvat na konzultaci předmětné dokumentace s dotčeným orgánem na úseku státní památkové péče, žalobkyně uvedla, že stavební úřad formuloval danou podmínku jinak, konkrétně, *„aby provádění navržených prací bylo průběžně konzultováno s dotčeným orgánem státní památkové péče“*. Tato podmínka je ovšem nesrozumitelná. Stavební úřad svým rozhodnutím provádění žádných prací nenařídil a na jeho rozhodnutí bezprostředně žádné práce navazovat nebudou, kromě případného opatření projektové dokumentace.
42. Při jednání dne 18. 9. 2024 setrvali účastníci na své argumentaci. Žalobkyně zdůraznila, že nesouhlasí s tím, že by předmětný objekt měl být chráněn jako kulturní památka. Poukázala na obsah předloženého odborného vyjádření ke stavu objektů v areálu zámku Petrovice zpracovaného společností Bukovský SPS s. r. o. pod číslem SPS 21–34 v lednu 2022, který soud provedl v rámci ústního jednání jako důkaz. Soud konstatoval, že součástí odborného vyjádření je rozsáhlá fotodokumentace, ze které je patrný neutěšený stav všech dotčených objektů. Jak se podává ze závěru tohoto vyjádření, minimálně budova zámku byla nejpozději v roce 1987 v havarijním stavu. Závadný stav stavby existuje již nejméně 34 roků. Do objektů zatéká srážková voda. Orgány památkové péče tento stav tolerovaly asi 22 let až následně po změně vlastníka se vzchopili k sankčním řízením s posledním vlastníkem.
43. Zjištěný stav jednotlivých staveb areálu zámku (jde například o přístřešek, čelední byty, sklad umělý hnojiv, vážní domek, dřevník, různé kolny, stodola, konírna a další) znalecký ústav hodnotí jako závadný s tím, že stavby po obvodu areálu ohrožují bezpečné užívání přiléhajících pozemků a hrozí nejméně částečným zřícením. Požadované zabezpečení objektů, byť dočasného charakteru, nelze provést, neboť nosné konstrukce nesplňují požadavky mechanické odolnosti a stability dle § 40 nařízení č. 10/2016 Sb. hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze ve znění nařízení číslo 14/2018.

44. Znalecký ústav dále uvedl, že nosné konstrukce střech, ale též stěny vykazují riziko náhlého nebo postupného zřícení, popřípadě jiné destruktivní poškození kterékoliv části stavby nebo přilehlé stavby, respektive nepřipustné přetvoření konstrukce, zejména v případě přetížení střech sněhem nebo jiným mimořádným zatížením.
45. Žalobkyně dále předložila a soud jako důkaz konstatoval obsah žádosti o určení právního vztahu podle § 142 správního řádu, kterou žalobkyně podala dne 3. 11. 2023. Žalobkyně se touto žádostí domáhá, aby ministerstvo kultury ve smyslu § 142 správního řádu vydalo deklaratorní rozhodnutí, jímž určí, že soubor staveb „zámek Petrovice“ se všemi jeho vyjmenovanými součástmi není kulturní památkou a právní vztah plynoucí z ochrany určité věci jako kulturní památky neexistuje. Žalobkyně k tomu uvedla, že o žádosti doposud nebylo rozhodnuto.
46. Dále žalobkyně předložila a soud jako listinný důkaz provedl doplnění odůvodnění kasační stížnosti podané proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2024, č. j. 14 A 160/2023-70, z nichž se podává, že dne 24. 1. 2022 žalobkyně požádala ministerstvo kultury, aby zrušilo prohlášení souboru „zámek Petrovice“ za kulturní památku; žádosti žalobkyně nebylo vyhověno. Proti pravomocnému rozhodnutí ministerstva kultury žalobkyně podala žalobu, kterou Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 10. 4. 2024, č. j. 14 A 160/2023-70 zamítl. Žalobkyně je přesvědčena, že soud rozhodl vadně, tím že neprovedl důkaz znaleckými posudky a ohledáním na místě, dospěl k nesprávnému závěru, pokud jde o skutkový stav. Rovněž nesprávně posoudil otázku, zda je objekt kulturní památkou, a nakonec žalobkyně nesouhlasí se závěrem soudu, že havarijní stav budov není důvodem pro zrušení památkové ochrany. Žalobkyně navrhla, aby Nejvyšší správní soud rozsudek Městského soudu v Praze zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení; o kasační stížnosti nebylo dosud rozhodnuto.
47. Městskému soudu je pak z jeho vlastní činnosti známo, že o kasační stížnosti žalobkyně proti uvedenému rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2024, č. j. 14 A 160/2023-70, rozhodl Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 28. 11. 2024, č. j. 6As 124/2024-36, Nejvyšší správní soud zrušil jak rozsudek Městského soudu v Praze z 10. 4. 2024, tak i rozhodnutí ministra kultury se dne 19. 9. 2023, č. j. MK 28604/2023 OP a věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení.
48. Při ústním jednání konaném dne 7. 5. 2025 účastníci setrvali na svých stanoviscích. Žalobkyně uvedla, že stavební úřad až dosud nezahájil řízení o poskytnutí zálohy. Dále uvedla, že podala podnět dle § 142 správního řádu k určení rozsahu kulturní památky, návrh byl zamítnut a proti rozhodnutí podala rozklad.
49. Městský soud proto doplnil dokazování listinou – rozkladem proti rozhodnutí Ministerstva Kultury ze dne 4.4.2025, č. j. MK27603/2025OPP, z něhož vzal za prokázané, že ministerstvo až dosud setrává na závěru, že soubor „Zámek Petrovice“ je kulturní památkou evidovanou v ústředním seznamu pod rejstříkovým číslem 40826/1-1706 a sestává z pozemku parcelní číslo 1 a jeho součástí, což je stavba zámku s hospodářským křídlem, trojkřídlá hospodářská budova bývalých chlévů bez čísla popisného, hospodářská budova. II bývalé konírny, ohradní zeď areálu s nikou a sochou svatého Jana Nepomuckého, vstupní brána areálu, druhá vstupní brána a branka vstupu do zahrady, a pozemky parcel. číslo XF, XH, XI a XG, jejichž součástí je zahrada se schodištěm a zahradní terasou, a pozemky parcel. číslo XB, XC, XD, XE a 10, vše v k. ú. X na území hlavního města Prahy městská část Praha – Petrovice.

50. V podaném rozkladu žalobkyně vyjádřila nesouhlas s tímto závěrem, dovolává se ochrany vlastnického práva a setrvává na tom, že soubor „Zámek Petrovice“ byl zapsán v omezeném rozsahu, nikoliv tak široce jako ministerstvo ve výroku napadeného rozhodnutí vymezuje.
51. Zejména pak žalobkyně poukázala na recentní rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 11. 2024, č. j. 6As 124/2024–36, týkající se sporné otázky, zda zámek Petrovice vůbec je kulturní památkou (viz bod 46 a 47 a body 64 až 66 tohoto rozsudku). Uvedla, že věc byla uvedeným rozsudkem vrácena do stadia správního řízení, bude zapotřebí provést obsáhlé dokazování za této situace navrhl, aby soud řízení přerušil do doby, než ve věci bude rozhodnuto ministerstvem kultury, potažmo správními soudy v přezkumu konečného rozhodnutí.

III.

Posouzení žaloby

52. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán, přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí podle § 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), jsa zároveň vázán závazným právním názorem vysloveným Nejvyšším správním soudem ve zrušujícím rozsudku. Vady napadeného rozhodnutí, ke kterým by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud u napadeného rozhodnutí neshledal.
53. Podle § 137 odst. 1 písm. b) a i) stavebního zákona může „(s)tavební úřad může nařídít *vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy*
b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,
i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.“
54. Podle § 137 odst. 3 stavebního zákona „*nezbytné úpravy podle odstavce 1 může stavební úřad nařídít pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu. Jsou-li stavba nebo zařízení postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, může stavební úřad nařídít nezbytné úpravy podle odstavce 1 jen v případě prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly.*“
55. Podle § 137 odst. 5 stavebního zákona „*vyžaduje-li provedení nezbytných úprav projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejdříve nařídí jejich opatření vlastníku stavby nebo stavebního pozemku, na kterých mají být úpravy provedeny, a stanoví lhůtu k jejich předložení. Současně rozhodne o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku na úhradu nákladů na pořízení této dokumentace a o podmínkách jejího vyplacení. Nesplní-li vlastník uloženou povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad na jeho náklad; na tento postup musí vlastníka předem upozornit.*“
56. Podle § 138 odst. 1 stavebního zákona „*vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, kterému bylo nařízeno provedení nezbytných úprav podle § 137 odst. 1 písm. c) až i) nebo nezbytných opatření podle zvláštního právního předpisu, náleží na*

úhradu nákladů stavební příspěvek, pokud o něj požádá. Stavební příspěvek se poskytuje na úhradu té části nákladů, které se přímo dotýkají provedení nařízených nezbytných úprav.“

57. Soud se zabýval žalobkyní tvrzenou nepřezkoumatelností prvostupňového rozhodnutí, kterou dle její námitky žalovaný nevypořádal v napadeném rozhodnutí (**první žalobní bod**). Nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí spočívá podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, přičemž nepřezkoumatelnost rozhodnutí správního orgánu pro nesrozumitelnost předchází případné nepřezkoumatelnosti pro nedostatek jeho důvodů; důvody rozhodnutí lze zkoumat toliko u rozhodnutí srozumitelných (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2008, č. j. 3 As 51/2007-84). Za nesrozumitelnost rozhodnutí soudy považují například případy, kdy odůvodnění nedává smysl, který by svědčil o skutkových a právních důvodech, které vedly správní orgán k vydání rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2003, č. j. 7 A 547/2002-24); pro rozpor výroku s odůvodněním (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2003, č. j. 2 Ads 33/2003-78) či pro výrok, který nemá oporu v zákoně (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2003, č. j. 7 A 181/2000-29), nebo není-li rozhodnutí rozčleněno na výrok a odůvodnění, protože není zřejmé, zda správní orgán rozhodl o všech návrzích účastníka řízení (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 10. 1994, č. j. 6 A 63/93-22).
58. S ohledem na zásadu jednotnosti správního řízení je nutné napadená rozhodnutí posuzovat jako celek (viz přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 2. 2013, č. j. 6 Ads 134/2012-47). Napadená rozhodnutí posoudil soud optikou výše uvedené judikatury a dospěl k závěru, že rozhodnutí nepřezkoumatelná nejsou. Z jejich odůvodnění je zřejmé, z jakého skutkového stavu správní orgány vyšly, jak vyhodnotily pro věc rozhodné skutkové okolnosti a jak je následně právně posoudily. Rozhodnutí jsou řádně odůvodněna a jsou plně srozumitelná. Úvahy ve vztahu k žalobkyni jsou individualizovány. Napadená rozhodnutí tak obsahují veškeré náležitosti stanovené § 68 odst. 2 správního řádu.
59. Žalobní námitka není důvodná.
60. Žalobkyně dále **ve druhém žalobním bodu** rozporovala vybrané části napadeného rozhodnutí, kterými žalovaný vypořádal její odvolací námitky. Přitom však ve většině případů toliko zopakovala svou argumentaci uvedenou již v odvolání (byť někde jinými slovy) a zcela pominula závěry žalovaného v napadeném rozhodnutí, který se s každou její odvolací námitkou zcela srozumitelně a věcně správně vypořádal.
61. K rozporovanému charakteru Vyhodnocení soud ve shodě s žalovaným uvádí, že Ing. J. V. je autorizován v ČKAIT pod č. 0000769 v oboru pozemní stavby a statika a dynamika staveb, veden je jako Projektant specializovaný na obnovu, konzervaci a rekonstrukci památek, v oboru historické konstrukce provádí pedagogickou a publikační činnost. Jedná se tak o autorizovanou osobu. Vyhodnocení Ing. V. pak bylo v řízení se žalobkyní použito jako informace o jednotlivých objektech kulturní památky a nebylo jí nařizováno se jím řídit jako závazným dokumentem pro provedené jakýchkoliv prací. Jak uvádí sama žalobkyně v další části žaloby skrze citaci napadeného rozhodnutí, naopak se jí nařizuje, aby aktivně sama obstarala potřebné průzkumy, které budou součástí dokladové části dokumentace.
62. Soud zároveň dospěl k závěru, že si správní orgány opatřily a shromáždily informace relevantní a dostatečné pro rozhodnutí ve věci – nařízení opatření podkladových dokumentů žalobkyni. Na základě Vyhodnocení Ing. V. a kontrolních prohlídek též

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

disponovaly dostatečnými odbornými znalostmi, aby na základě opatřených podkladů mohly přijmout kvalifikované rozhodnutí. Z ničeho současně nevyplývá, že by byly správní orgány povinny, dokonce bez návrhu žalobkyně, opatřovat si znalecké posudky. Ani soud pro takový postup v řízení neshledal žádný důvod.

63. Soud neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí ani ve skutečnosti, že nebyla zcela jasně vymezena čísla pozemků, ke kterým má žalobkyně předložit projektovou dokumentaci, resp. na jejím základě v budoucnu provést udržovací práce. Soud přisvědčuje žalovanému, že veškeré objekty, které jsou předmětem napadeného rozhodnutí, se nacházejí na pozemku č. parc. XA v k. ú. X. Rozdílné označení některých objektů žalobkyní a územní identifikací NPÚ pak žalovaný zcela logicky a srozumitelně vysvětlil na str. 4 a 5 napadeného rozhodnutí. Pod číslem popisným (č. p.) X je pak sice vedena pouze jedna budova, jež je součástí pozemku číslo parcelní (č. parc.) XA, na kterém se nemovitost nachází, to však není pro projednávanou věc nijak podstatné, protože rozhodné objekty správní orgány identifikovaly a označily skrze čísla parcelní. Na pozemcích č. parc. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG a XJ v k.ú. X, které jsou taktéž ve vlastnictví žalobkyně, se žádné stavby nenacházejí. Zastavěným pozemkem je pouze pozemek č. parc. XA v k. ú. X a stavbou zapsanou do katastru nemovitostí je pouze budova č. p. X.
64. Ke sporné otázce, zda „Zámek Petrovice“ vůbec je kulturní památkou, pak soud vyšel ze závěrů rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 11. 2024, č. j. 6As 124/2024–36.
65. Žalobkyně dne 26. 1. 2022 požádala Ministerstvo kultury podle § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, o zrušení prohlášení tohoto souboru za kulturní památku, žádosti rozhodnutím ze dne 9. 11. 2022, č. j. MK 61535/2022 OPP, nebylo vyhověno. Zrušení památkové ochrany nedoporučil Národní památkový ústav (dále jen „NPÚ“) ani odbor památkové péče Magistrátu hl. města Prahy. Rozklad podaný žalobkyní zamítl ministr kultury ze dne 19. 9. 2023, č. j. MK 28604/2023 OLP.
66. Nejvyšší správní soud rozhodnutí ministra kultury zrušil s tím, že skutkové závěry, o které správní orgány opřely vydaná správní rozhodnutí, nemají oporu ve spisovém materiálu. Současně Nejvyšší správní soud vyslovil, že: *„řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku není opravným prostředkem proti prohlášení věci za kulturní památku a nejde ani o přezkumné řízení ve vztahu k posouzení, zda zápis památky proběhl v souladu s tehdy účinnými předpisy. Prostřednictvím daného řízení však může žalovaný s účinky do budoucna z určité věci sejmut status kulturní památky.“* (bod 21 citovaného rozsudku).
67. Městský soud vyšel tedy z toho, že v době vydání napadeného rozhodnutí nemovitost kulturní památkou byla a i v době soudního přezkumu jí stále zůstává, byť je vedeno – dosud pravomocně neskončené - řízení o zrušení tohoto prohlášení.
68. Ohledně další žalobní námitky žalobkyně týkající se specifikace počtu kontrolních prohlídek soud uvádí, že správní orgány obou stupňů přesvědčivě vysvětlily a doložily, že kontrolní prohlídky byly v případě předmětného objektu prováděny již v minulosti, v době před nabytím objektu do vlastnictví žalobkyně v roce 2021. Pro odůvodnění nutnosti provedení nezbytných úprav, resp. pro uložení povinnosti předložit dokumentaci pro jejich provedení, přitom není podstatný počet prohlídek, ale skutečný aktuální stav daného objektu. Žalobkyní uváděný počet dvou kontrolních prohlídek nemovitosti, které proběhly od roku 2021, kdy se stala vlastníkem objektu, do vydání prvostupňového rozhodnutí, je tak v pořádku a nezákonnost napadených rozhodnutí nezpůsobuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

69. Co se týče žalobkyní namítané nekonkrétnosti výzev správních orgánů, soud tento názor nesdílí.
70. Zákodárce v § 137 stavebního zákona rozlišuje, zda provedení nezbytných úprav vyžaduje zpracování projektové dokumentace či nikoliv. Pokud realizace nezbytných úprav předpokládá zpracování projektové dokumentace či zpracování jiných podkladů, stavební úřad uloží vlastníkovu lhůtu k jejich předložení. Děje se tak v případech rozsáhlých a stavebně složitých nezbytných úprav nebo nezbytných úprav na nemovitých kulturních památkách. Pokud vlastník povinnost nesplní, projektovou dokumentaci či jiné podklady opatří stavební úřad na náklady vlastníka. Rozhodnutí o povinnosti předložit projektovou dokumentaci či jiné podklady je předběžnou otázkou pro řízení ve věci nařízení nezbytných úprav (viz Komentář k § 137 Stavebního zákona, In: PRŮCHA, Petr, Jana GREGOROVÁ aj., *Stavební zákon: Praktický komentář*, Nakladatelství Leges, ASPI, právní stav k 1. 1. 2020). Prvostupňové rozhodnutí přitom obsahuje v celkem osmi bodech zcela srozumitelné vyložení požadavků kladených na žalobkyni včetně charakteru dokumentace, kterou má opatřit. Stavební úřad zcela v souladu s rozhodnou právní úpravou vymezil potřebné podklady, uvedl důvody pro jejich vyhotovení, a stanovil lhůtu k jejich předložení. V následování díkce zákona přitom soud nesrozumitelnost, či dokonce nepřezkoumatelnost prvostupňového rozhodnutí neshledal. Žalovaný pak nijak nepochybil, pokud co do této odvolací námitky prvostupňové rozhodnutí jako věcně správné potvrdil a blíže zdůvodnil potřebnost stavebních úprav a naplnění podmínek pro vyžadování opatření stavební dokumentace.
71. Skutečnost, že žalovaný použil v napadeném rozhodnutí adjektivum „národní“ kulturní památka, pak nezákonnost napadeného rozhodnutí nezpůsobuje. Předmětem řízení v nyní projednávané věci charakter a označení předmětných objektů, pro něž má být opatřena projektová dokumentace, nebyly. Žalovaný současně v napadeném rozhodnutí jasně vymezil, o jaký objekt se v rozhodnutí jedná a podle jakého předpisu a jakým způsobem je označen, což soud považuje za zcela dostatečné.
72. K námitce žalobkyně, že není jasné, jaké konkrétní práce mají být na objektu provedeny, soud uvádí, že žalobkyni bylo prvostupňovým rozhodnutím výslovně nařízeno opatřit projektovou dokumentaci nezbytných úprav a předložit ji stavebnímu úřadu, a to v souladu s § 137 odst. 5 stavebního zákona. Jedná se o první krok v řízení, kdy k samotnému provedení (jakýchkoliv) stavebních prací může dojít až na základě opatření projektové dokumentace. Žalobkyni tak napadenými rozhodnutími povinnost provedení žádných stavebních prací uložena nebyla. Rozhodovat o bližší specifikaci stavebních prací či o odpovědnosti za škodu, ke které by při nich hypoteticky mohlo dojít, by bylo ze strany správních orgánů předčasné.
73. Námitky soustředěné pod druhý žalobní bod tak soud neshledal důvodnými.
74. Ve **třetím žalobním bodu** žalobkyně souhrnně namítala, že jsou jí uloženy povinnosti v rozporu s § 137 odst. 5 stavebního zákona.
75. Žalobkyně předně rozporovala podmínku č. 3 výroku prvostupňového rozhodnutí (dle znění výroku prvostupňového rozhodnutí však pravděpodobně měla na mysli podmínku č. 2) s tím, že obě žalovaná rozhodnutí ničím nedefinují žádné požární závady staveb, a takové závady ani neexistují, neboť nemají oporu ve spise a zjištěném skutkovém stavu.

76. S uvedenou námitkou se soud neztotožnil. Vyjádření NPÚ ze dne 15. 8. 2022, č. j. NPÚ-311/67592/2022, jež je součástí spisu [nachází se v souhrnně označeném svazku č. 1 – pozn. soudu], ke stavu objektu na str. 7 uvádí, že „(u) některých objektů nebo jejich částí byly zjištěny havarijní stavy, které mohou ohrozit bezpečnost osob pohybujících se v areálu, způsobit vážné škody nebo ztrátu památkových hodnot. Stejně tak je třeba upozornit na vysokou požární zátěž v objektu a nebezpečí vzniku požáru a tím i značných či zásadních škod (viz vyhořelý zámeček Čertousy)“. O havarijním stavu objektu obecně pak hovoří jednak Vyhodnocení Ing. V. a dokládá jej jím pořizená fotodokumentace, jednak právě Vyjádření ředitele NPÚ, územní odborné pracoviště v Praze, PhDr. Jaroslava Podliska, Ph.D. ze dne 15. 8. 2022, č. j. NPÚ-311/67592/2022. Uvedené skutečnosti pro uložení vyhotovení předmětné části projektové dokumentace postačují. Vlastní navazující stavební práce by pak probíhaly až na základě žalobkyní opatřené projektové dokumentace a v reakci na v ní obsažená zjištění, mj. ohledně doposud existující protipožární ochrany v objektu a s přihlédnutím k identifikované (ne)existenci požárních závad staveb.
77. Dále žalobkyně namítala absenci poučení jí jako vlastníka stavby o tom, že nesplní-li uloženou povinnost a nedoloží vyžadovanou podkladovou dokumentaci, opatří potřebné podklady stavební úřad na její náklad, což mělo být v rozporu s § 137 odst. 5 stavebního zákona.
78. Soud dává žalobkyni za pravdu, že jí namítaná absence poučení je vadou rozhodnutí. Nejedná se však o takovou vadu, která by sama o sobě vedla ke zrušení napadených rozhodnutí pro jejich nezákonnost. Uvedený postup, tj. opatření potřebných podkladů stavebním úřadem na náklady vlastníka stavby při nesplnění povinnosti uložené § 137 stavebního zákona, nadto vyplývá přímo ze zákona.
79. Soud neshledal důvodnou ani námitku žalobkyně, že § 137 odst. 5 stavebního zákona neumožňuje stavebnímu úřadu nařizování podobných průzkumů, jako jsou restaurátorské práce nebo pasport cenných prvků a typově se v žádném případě nejedná o nezbytné úpravy.
80. Je nutné vzít v potaz, že § 137 odst. 5 stavebního zákona hovoří o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, které blíže nespecifikuje. Je tak na stavebním úřadu jako správním orgánu I. stupně v daném konkrétním řízení, aby uvedl, jaké podklady je třeba vlastníkem stavby opatřit a z jakého důvodu. Při existenci správního uvážení pro výklad v citovaném ustanovení neurčitého pojmu „jiné podklady“ tak lze pro nezbytné úpravy stavby, která je kulturní památkou, nařídít též restaurátorské průzkumy či pasport cenných prvků za předpokladu, že stavební úřad (resp. žalovaný v řízení o odvolání) jejich nutnost srozumitelně zdůvodní. K tomu v projednávané věci došlo.
81. Ze stejného důvodu nevnímá soud jako jakkoliv excesivní požadavek konzultace prováděných prací s dotčeným orgánem státní památkové péče (podmínka č. 5), který je naopak ve vztahu k cenné kulturní památce v havarijním stavu žádoucí. O překročení zákonného zmocnění dle § 137 odst. 5 stavebního zákona se dle soudu nejedná. Nezákonnost neshledal soud ani v požadavku konzultace „průběžné“, kde se tímto slovem rozumí do vyhotovení projektové dokumentace a jejího předložení stavebnímu úřadu.
82. Soud nepřisvědčil ani námitce žalobkyně, že není možné nařídít splnění podmínky č. 6.2. výroku prvostupňového rozhodnutí požadující po žalobkyni, aby projektová dokumentace zapracovala Vyhodnocení od Ing. V., protože tento podklad není součástí rozhodnutí.

83. Uvedený podklad je součástí správního spisu a správní orgány obou stupňů jím v průběhu řízení opakovaně argumentovaly. Nadto se žalobkyně, jak sama uvádí, s podkladem seznámila, a na závěry v něm obsažené obsáhle reagovala. Není tak pravdou, že by správní orgány požadovaly po žalobkyni zapracování dokumentu, který neměla k dispozici, nebo jehož text jí nebyl znám.
84. Soud pak neshledal nezákonným ani požadavek v podmínce č. 8 výroku prvostupňového rozhodnutí, aby projektová dokumentace obsahovala dokladovou část tvořenou v podmínce blíže vyjmenovanými souhlasnými stanovisky, závaznými stanovisky, vyjádřeními, rozhodnutími apod. Je tomu tak proto, že znění podmínky č. 8 je třeba chápat ve spojení s předchozími požadavky uvedenými v podmínkách č. 1 až 8 výroku prvostupňového rozhodnutí. Požadavky uvedené v podmínce č. 8 reagují na konkrétní činnosti a podklady, které bude třeba vykonat a opatřit v rámci tvorby projektové dokumentace. Soud oproti žalobkyni zastává názor, že by žalobkyně bez splnění požadavku v podmínce č. 8 nebyla dost dobře schopna dostat ostatním požadavkům prvostupňového rozhodnutí, tj. opatřit podklady jím požadované. Znění podmínky č. 8 je tak v pořádku. K tomu soud dodává, že se v případě žalobkyně jedná o opatření projektové dokumentace u rozsáhlých a stavebně složitých nezbytných úprav nemovité kulturní památky, kde bez podkladů uvedených demonstrativně v podmínce č. 8 ani postupovat nelze.
85. Dílčí žalobní námitky uvedené žalobkyní v rámci třetího žalobního bodu tak jsou sice částečně důvodné, soud v nich ovšem neshledal tak výrazné pochybení, které by bylo důvodem pro nezákonnost napadených rozhodnutí, a tedy pro jejich zrušení.
86. **Důvodným pak ve světle zrušujícího rozsudku Nejvyššího správního soudu není ani čtvrtý žalobní bod**, v němž žalobkyně namítala nezákonnost napadeného rozhodnutí z důvodu absence rozhodnutí o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku, čímž mělo dojít k porušení podmínek § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona.
87. Stavební příspěvek se poskytuje výhradně jako peněžní náhrada. Na stavební příspěvek je za splnění zákonných podmínek nárok, ale vlastník stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku o něj musí požádat. Řízení o přiznání příspěvku je tedy řízením o žádosti podle správního řádu. Žádost se podává u stavebního úřadu, který nařídil provedení prací.
88. V rozsudku ze dne 20. 2. 2025, č. j. 8As 232/2024-43, podal Nejvyšší správní soud podrobný výklad právní úpravy zálohy stavebního příspěvku dle § 137 odst. 5 věty druhé stavebního zákona v souvislosti s právní úpravou stavebního příspěvku dle § 138 odst. 1 stavebního zákona viz body 18 až 22 odkazovaného rozsudku, na něž městský soud plně odkazuje.
89. Právní názor vyslovený Nejvyšším správním soudem je jednoznačný: *„řízení o záloze stavebního příspěvku je zahájeno na žádost a rozhodnutí o záloze není podmínkou pro vydání rozhodnutí o povinnosti opatřit projektovou dokumentaci“*.
90. Napadené rozhodnutí není nezákonné jen pro to, že stavební úřad o současném poskytnutí zálohy nerozhodl. Ve světle vysloveného právního názoru Nejvyššího správního soudu proto napadené rozhodnutí ob stojí, ani poslední část žalobních námitek není důvodná a soud proto žalobu v plném rozsahu zamítl.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

91. S ohledem na vše shora uvedené dospěl soud k závěru, že rozhodnutí žalovaného, kterým bylo odvolání žalobce zamítnuto, bylo vydáno v souladu se zákonem a shora uvedené žalobní námitky uplatněné žalobcem nejsou důvodné. Soudu tedy nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.
92. Soud rovněž nevyhověl návrhu žalobkyně na přerušení řízení.
93. Podle § 48 odst. 3 s.ř.s. *předseda senátu řízení usnesením může přerušit, jestliže zjistí, že probíhá jiné řízení, jehož výsledek může mít vliv na rozhodování soudu o věci samé nebo takové řízení sám vyvolá.*
94. „Příkladem právě uvedeného postupu je rozhodování ÚS o ústavnosti soudem aplikovaného zákona, řízení SDEU o výkladu práva EU, které se týká též věci řešené soudem, resp. rozhodování RS NSS o sporné právní otázce, která je významná i pro rozhodování ve věci řešené soudem v nyní přerušovaném řízení“. (viz § 48 Přerušení řízení. In: KÜHN, Zdeněk, Tomáš KOCOUREK aj. Soudní řád správní: Komentář [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2025-5-7]. ASPI_ID KO150_2002CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X).
95. Podle § 75 odst. 1 s.ř.s. *při přezkoumání rozhodnutí vychází soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.*
96. Městský soud vyšel z toho, že v době vydání napadeného rozhodnutí byl „Zámek Petrovice“ nepochybně (jako soubor nemovitostí) zapsán jako kulturní památka a je jí i v době rozhodování soudu. Ačkoli se žalobkyně v jiném správním řízení domáhá vynětí nemovitostí z památkové ochrany, je třeba odkázat na dříve již citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 11. 2024, č. j. 6As 124/2024–36, v němž Nejvyšší správní soud konstatuje, že: „zápis zámku Petrovice v ústředním seznamu, včetně rozsahu památkové ochrany. Z výpisu dodaného NPÚ ze dne 4. 3. 2024 a připojených dokumentů jednoznačně plyne, že nejpozději během tzv. generální aktualizace, která proběhla v letech 1984 až 1987 v souběhu s přijetím zákona o státní památkové péči za účelem zpřesnění evidence nemovitých kulturních památek, byl soubor tvořící zámek Petrovice zapsán v ústředním seznamu v rozsahu, v jakém je evidován i dnes.“ A v již citovaném bodu 21 dále: „Řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku není opravným prostředkem proti prohlášení věci za kulturní památku a nejde ani o přezkumné řízení ve vztahu k posouzení, zda zápis památky proběhl v souladu s tehdy účinnými předpisy. Prostřednictvím daného řízení však může žalovaný s účinky do budoucna z určité věci sejmut status kulturní památky.“
97. Z uvedeného je zřejmé, že důvody pro přerušení řízení nejsou splněny a soud proto návrhu žalobkyně nevyhověl.
98. Výrok o nákladech řízení má oporu v § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně v řízení úspěšná nebyla, proto jí právo na náhradu nákladů řízení nepřísluší. Žalovanému, který měl v řízení plný úspěch, však žádné náklady spojené s tímto řízením nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Proti tomuto rozhodnutí není kasační stížnost přípustná (§ 104 odst. 3 písm. a) s.ř.s.)

Praha 7. květen 2025

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.