

19. 5. 2026

Žádost o podání informace podle z. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Vážení,

obracím se na Vás jako na ústřední orgán státní správy na úseku stavebního práva se žádostí o metodické vyjasnění aplikace přílohy č. 1 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, konkrétně neurčitého právního pojmu „nemění se vzhled stavby“.

Důvodem žádosti je existence rozdílné správní praxe při posuzování drobných stavebních úprav spočívajících ve změnách oken a potřeba právní jistoty při určení, zda stavební úprava podléhá povolovacímu režimu.

Situace – popis:

V rámci udržovacích prací (§ 6 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon budu provádět výměnu jednoho okna v rodinném domě (je 30 let staré a zatéká jím) a při této příležitosti potřebuji změnit jeho velikost, a to tak, že šířka okna se nezmění, otvor se zvětší pouze směrem dolů od parapetu k podlaze vybouráním podokenní vyzdívky (nenosné části zdiva). Viz Příloha 1.

Situace – shrnutí parametrů změny:

- nebude zasaženo do nosných konstrukcí stavby (budu mít potvrzeno statickým posouzením – nenosná vyzdívka),
- nedojde ke změně způsobu užívání stavby,
- nedojde ke změně objemového ani výškového řešení stavby,
- nebude změněn půdorys ani vnější obrys stavby,
- úprava nebude mít negativní vliv na požární bezpečnost (budu mít potvrzeno od hasičů),
- nebude zasaženo do technické infrastruktury (přes vyzdívku v tomto místě nic nevede),
- stavba není kulturní památkou ani se nenachází v památkově chráněném území,
- nové okno bude materiálově i barevně odpovídat stávajícím výplním otvorů,
- nedojde ke změně výhledu z domu (výhled současným oknem je na střechu garáže, zůstane stejný),
- nebude změněn architektonický charakter stavby, jednotný vzhled domu ani celkové působení fasády,
- měněné okno je směrem do vlastního dvora.

Právní úvaha:

Příloha č. 1 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanoví, že „drobnými stavbami“ jsou mimo jiné stavební úpravy, pokud:

- se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby,
- nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby,
- jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby,
- nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.

K interpretaci pojmu „nemění se vzhled stavby“, který je ve stavebním zákoně a Stanovisku MMR rozhodný pro samotnou hranici mezi režimem „bez stavebního povolení“ a režimem „se stavebním povolením“, bylo Ministerstvem pro místní rozvoj vydáno stanovisko č. j. K-355/03 ze dne 12.11.2003, dle kterého:

„Vzhled domu je dán objektivně zjistitelnými fyzikálními charakteristikami, kterými jsou tvar, rozměry, povrch a barevnost jeho vnějších viditelných částí. Z toho vyplývá, že úpravami, jimiž

se mění vzhled domu, jsou takové úpravy dotčených vnějších viditelných částí domu, jejichž provedení se projeví zrakově běžně rozlišitelnou (podstatnou) změnou, byť jen jedné z uvedených charakteristik.“

V popsaném záměru:

text zákona posouzení souladu poznámka

„e) stavební úpravy, ano odstranění nenosné vyzdívky pod oknem pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby,

nezasahuje do nosné konstrukce

potvrzeno statikem

nemění se vzhled stavby,

(Ve Stanovisku MMR K-355/03 je uvedena podmínka, že vzhled stavby je změněn, když změna je „podstatná“: „provedení se projeví zrakově běžně rozlišitelnou (podstatnou) změnou“.)

neměním objem stavby

neměním urbanistické

působení,

neměním odstupy,

neměním architektonický charakter domu,

neměním celkové působení stavby,

neměním barevnost ani materiálové řešení fasády,

neměním základní členění fasády

Plocha stěny 89 m².

Změnou bude přeměněno

0,81 m² (= 0,9 m x 0,9 m

plocha vyzdívky pod oknem) plochy stěny ze stěny na okno. Tj. změna bude v rozsahu pouze 0,91% plochy stěny.

Změna není podstatná z hlediska celkového architektonického působení stavby.

nemění se způsob užívání stavby,

neměním užívání i nadále RD

jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby

neměním požární bezpečnost potvrzeno od hasičů a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,“

není kulturní památka

Jedná se pouze o lokální úpravu jednoho okenního otvoru při zachování celkové kompozice fasády.

Rozsah změny je navíc velmi omezený – změna představuje pouze malou část plochy dotčené fasády (0,91%) a nemění celkový vizuální charakter objektu.

Pokud by za změnu vzhledu stavby byla považována jakákoliv vizuálně rozpoznatelná změna bez ohledu na její významnost, vedlo by to k závěru, že povolení vyžadují i běžné výměny výplní otvorů s minimálními vizuálními odchylkami, jako výplně s odlišnými meziskelními příčkami, změny parapetů, změny barevných odstínů rámců, změny materiálů rámců, změny barev klik nebo minimální úpravy fasádních detailů, což zjevně neodpovídá účelu zákonné výjimky pro drobné stavební úpravy.

Domnívám se tedy, že neurčitý právní pojem „nemění se vzhled stavby“ nelze vykládat izolovaně čistě formalisticky, ale vždy také s ohledem na smysl a účel zákonné výjimky pro drobné stavební úpravy. Skutečnost, že určitá změna je při detailním porovnání zrakově rozlišitelná, ještě sama o sobě nemusí znamenat změnu vzhledu stavby ve smyslu stavebního zákona, pokud nedochází ke změně celkového architektonického působení stavby.

Současně se domnívám, že uvedené stanovisko MMR implicitně rozlišuje mezi změnou podstatnou a nepodstatnou, přičemž pouze změna podstatná představuje změnu vzhledu stavby ve smyslu stavebního zákona, a tedy představuje změnu podléhající povolovacímu režimu podle stavebního zákona.

Výklad, podle něhož by každá změna rozměru okenního otvoru automaticky představovala změnu vzhledu stavby vyžadující povolení, by vedl k nepřiměřenému rozšíření povolovací povinnosti i na nepodstatné úpravy bez reálného veřejnoprávního dopadu, což by bylo v rozporu se smyslem zákonné výjimky pro drobné stavební úpravy.

Mám proto za to, že uvedenou stavební úpravu lze považovat za stavební úpravu, která vzhled stavby ve smyslu přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) stavebního zákona nemění, a tedy nevyžaduje povolovací řízení, resp. povolení záměru.

Otázky

Žádám proto o metodické vyjasnění následujících otázek:

- 1) Je správný výklad, že samotná změna rozměru okenního otvoru ještě automaticky neznamená změnu vzhledu stavby ve smyslu přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) stavebního zákona a že pro posouzení je rozhodná zejména podstatnost změny a její vliv na celkové architektonické působení stavby?
- 2) Jaká obecná interpretační hlediska považuje Ministerstvo pro místní rozvoj za rozhodná při posouzení, zda stavební úprava ještě „nemění vzhled stavby“, nebo již představuje změnu vzhledu stavby?
- 3) Jakým způsobem má být v praxi vykládán pojem „zrakově běžně rozlišitelná (podstatná) změna“, konkrétně pojem „podstatná“, uvedený ve stanovisku MMR č. j. K-355/03 ze dne 12. 11. 2003?
- 4) Existují metodická doporučení nebo typové příklady stavebních úprav otvorových výplní, ze kterých lze dovodit hranici mezi změnou podstatnou a nepodstatnou?
- 5) Je možné obecně považovat stavební úpravu spočívající ve zvětšení stávajícího okenního otvoru v nenosné části obvodové konstrukce rodinného domu (tj. pouhé snížení vyzdívký pod oknem), při zachování charakteru, barevnosti a celkového architektonického řešení fasády, za stavební úpravu, která nemění vzhled stavby ve smyslu přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb.?

Důvod žádosti

A) Cílem této žádosti není nahrazování rozhodovací činnosti stavebních úřadů v konkrétní věci, ale získání obecného metodického výkladu neurčitěho právního pojmu, který je rozhodný pro určení hranice mezi režimem, kdy není vyžadováno povolení záměru (stavebního povolení) a je vyžadováno povolení záměru.

B) Výklad, podle něhož každá změna rozměru okenního otvoru automaticky představuje změnu podléhající povolovacímu režimu podle stavebního zákona, vede k nepřiměřenému rozšíření povolovací povinnosti i na drobné úpravy bez reálného veřejného dopadu, což je v rozporu se smyslem výjimky pro drobné stavby a se zásadou proporcionality výkonu veřejné správy.

C) Absence jednotných interpretačních kritérií vede k nepředvídatelnému výkladu těchto pojmů, k nepředvídatelnému rozhodování úřadů a tím právní nejistotě stavebníků.

Neurčitý právní pojem „nemění se vzhled stavby“ by měl být vykládán předvídatelně a jednotně, aby stavebníci mohli s přiměřenou jistotou určit, zda jejich záměr podléhá povolovacímu režimu.

D) Nejasnost interpretačních kritérií vede v praxi k rozdílné správní praxi, rozdílnému posuzování obdobných případů, tak k nepřiměřené administrativní zátěži stavebníků i stavebních úřadů v situacích, kdy stavební úprava nemá podstatné veřejnoprávní dopady.

E) Nejasný výklad uvedeného neurčitěho právního pojmu má v praxi výrazně asymetrické dopady na stavební úřad a na stavebníka.

Pokud stavební úřad zvolí restriktivní výklad a uzavře, že i drobná lokální úprava vyžaduje povolení záměru, nepředstavuje to pro úřad negativní důsledek. Pro stavebníka však takový závěr znamená povinnost zajistit projektovou dokumentaci od autorizovaného projektanta, absolvovat povolovací proces, tj. nést náklady v řádu desítek tisíc korun a podstoupit časovou nejistotu spojenou s výsledkem řízení. Přitom stavebník nemá k dispozici efektivní způsob, jak si ověřit správnost výkladu předem bez rizika zahájení formálního povolovacího procesu.

A pokud se stavebník nezeptá a v dobré víře vyhodnotí, že povolení není vyžadováno, protože úprava je drobná a bez reálného veřejnoprávního dopadu, vystavuje se riziku, že bude jeho postup

klidně i po mnoha letech zpětně posouzen jako nepovolená stavba se všemi souvisejícími důsledky, včetně možnosti uložení vysoké pokuty.

Považuji proto za důležité, aby pojmy „nemění se vzhled stavby“ a „zrakově běžně rozlišitelná (podstatná) změna“ byly vykládány jednotně, předvídatelně a přiměřeně účelu zákona, kterým je mimo jiné vyloučení bagatelních stavebních úprav z povolovacího režimu.

Je proto vhodné doplnit aktuálně chybějící jasná kritéria, podle kterých lze stanovit hranici mezi změnou podstatnou a nepodstatnou.

Odpověď:

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo Vaše podání označené jako žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Ve svém podání se na ministerstvo obracíte se žádostí o metodické vyjasnění aplikace přílohy č. 1 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, konkrétně neurčitého právního pojmu „nemění se vzhled stavby“. Důvodem Vaší žádosti je existence rozdílné správní praxe při posuzování drobných stavebních úprav spočívajících ve změnách oken a potřeba posílení právní jistoty při určení, zda taková stavební úprava podléhá povolovacímu režimu.

K Vašemu dotazu uvádíme následující.

Posouzení, zda konkrétní stavební úprava naplňuje podmínku, že se „nemění vzhled stavby“, je vždy výsledkem individuálního vyhodnocení všech okolností daného případu. Stavební zákon ani související právní předpisy tento neurčitý právní pojem blíže nedefinují a jeho aplikace tak v konkrétních situacích náleží příslušnému stavebnímu úřadu.

Obecně lze vycházet z toho, že vzhled stavby je dán zejména jejími vnějšími viditelnými charakteristikami, jako jsou tvar, rozměry, materiálové řešení či barevnost. Tento obecný výklad odpovídá rovněž judikатурní praxi správních soudů, která vychází z toho, že vzhled stavby je dán jejími vnějšími viditelnými charakteristikami.

Při posuzování konkrétní stavební úpravy je proto rozhodné, zda dojde ke změně těchto charakteristik v takové míře, která se projeví na celkovém architektonickém působení stavby, tedy zda se jedná o změnu podstatnou. Současně je třeba zdůraznit, že posouzení „podstatnosti“ změny nelze stanovit obecně ani paušálně, ale vždy v kontextu konkrétní stavby a místních podmínek.

Ministerstvo pro místní rozvoj jako ústřední správní orgán poskytuje v této oblasti pouze obecnou metodickou podporu a není oprávněno podávat závazný výklad právních předpisů ani posuzovat konkrétní záměry. Posouzení Vámi uvedené stavební úpravy proto přísluší příslušnému stavebnímu úřadu, který o věci rozhoduje v rámci své zákonné působnosti.