

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1339479/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 1012747/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch., MgA. Ondřej Goetz
236 002 431
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
29.12.2025

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost správce dotčené nemovitosti Společenství vlastníků-Černomořská čp. 204, IČO: 28226399, Černomořská 204/4, 10100 Praha 10, Praha 3, kterou podal [REDAKCE] v zastoupení na základě plné moci ze dne 3. 11. 2025, o vydání závazného stanoviska ve věci **opravy střechy na nemovitosti č. p. 204, k. ú. Vršovice, Černomořská 4, Praha 10**, která je v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany,

spočívající v úpravách s následujícími podrobnostmi:

- **oprava střechy:**
 - demontáž pálené krytiny typu bobrovka, latování, pojistné vrstvy a klempířských prvků;
 - demontáž stávajících střešních oken;
 - sanace a opravy stávajícího krovu (zachování tvaru střechy a výšky hřebene) – lokální výměna poškozených prvků (krokví, pásků, kleštín), nové dřevěné části opatřeny biocidní impregnací proti houbám a hmyzu;
 - zhotovení nových podkladních vrstev – pokládka celoplošného dřevěného záklopu tl. 24 mm, difuzně otevřená pojistná hydroizolace, montáž kontralatí, latí a kotevních prvků krytiny, instalace držáků žlabů, háků sněholamů, prostupů a výlezů;
 - montáž nové plechové střešní krytiny vč. klempířských prvků – falcovaná krytina z lakovaného hliníkového plechu tl. 0,6–0,7 mm s dvojistou stojatou drážkou (RAL 7037–7043, šedý mat), montáž žlabů, svodů, oplechování komínů, atik a závětrných lišt z hliníku;
 - instalace sněholamů nad střešními okny a výlezem;
 - osazení větracích průchodů kanalizace DN 110 (2 ks);
 - instalace nové hromosvodové soustavy

– **nová střešní okna:**

- ve spodní úrovni střechy na uliční straně osazena tři střešní okna o rozměrech 1140 × 2100 mm; okna složena ze dvou částí: horní část výklopná, spodní fixní;
- v horní úrovni střechy na dvorní straně osazeno jedno okno o rozměrech 1140 × 1400 mm a jeden střešní výlez o rozměrech 780 × 1180 mm;

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 v souladu s § 14 odst. 3, 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, toto **závazné stanovisko podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Navrhované práce v rozsahu předložené dokumentace „Oprava střešního pláště“, kterou zpracoval [redacted] v září 2025, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustné** za těchto základních podmínek:

1. Na uliční straně střechy budou osazena maximálně čtyři střešní okna o maximálních rozměrech 800 × 1600 mm. Mezi okny bude položen alespoň jeden pás keramické střešní krytiny.
2. Střešní výlez a střešní okno na dvorní straně střechy budou mít shodné rozměry, maximálně 780 × 1180 mm.
3. Rámy střešních oken, jejich oplechování (lemování) a další klempířské prvky střechy budou mít barvu keramické střešní krytiny.
4. Novou krytinu uliční strany střechy bude tvořit keramická pálená krytina typu bobrovka, kladená v korunovém krytí. Plechová krytina na dvorní straně střechy bude mít barvu keramické střešní krytiny.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 29. 9. 2025 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedených stavebních úprav předmětné nemovitosti v rozsahu předložené dokumentace. K žádosti nebylo doloženo: datovaná plná moc správce dotčené nemovitosti k zastupování zmocněncem při projednání věci s příslušným orgánem státní památkové péče a kompletní technická zpráva architektonicko-stavebního řešení, obsahující úplný popis stávajících a nových konstrukcí a popis navrženého postupu prací.

MHMP OPP v souladu s § 177 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), vyzval žadatele, aby ve lhůtě 30 dnů od oznámení výzvy chybějící přílohy žádosti doplnil:

Současně MHMP OPP poučil žadatele, že pokud ve stanovené lhůtě nebudou odstraněny vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko nemůže být vydáno, že po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží a že nová lhůta pro vydání závazného stanoviska počne běžet až ode dne odstranění vad žádosti. Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 21. 10. 2025 a dne 3. 11. 2025 žadatel chybějící přílohy doplnil.

V souladu s § 178 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 76 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl MHMP OPP usnesením č. j. MHMP 1278087/2025 ze dne 3. 12.

2025, že lhůta pro vydání závazného stanoviska činí 60 dnů od podání bezvadné žádosti o závazné stanovisko.

MHMP OPP požádal dne 10. 11. 2025 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/99784/2025 ze dne 1. 12. 2025, které MHMP OPP obdržel dne 2. 12. 2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot za těchto podmínek:

- 1. Nová krytina uliční části střechy bude keramická, pálená, typu bobrovka, korunové krytí. Krytina směrem do dvora může být navrhovaná plechová falcovaná, avšak v barvě pálené střešní krytiny.*
- 2. Nová střešní okna směrem do ulice nebudou tvořena sestavou jednotlivých střešních oken. Osadit lze buď samostatná střešní okna do max. rozměru 780 × 1400 mm v jedné řadě v max. počtu 4 kusů nebo atypické ateliérové okno se subtilním dělením v kombinaci se střešním oknem max. rozměru do 780 × 1400 mm z každé strany. Definitivní návrh bude předložen NPÚ ÚOP PR k posouzení.*
- 3. Nová střešní okna směrem do dvora budou shodné velikosti a to max. 780 × 1180 mm.*

Žadateli byla analogicky podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním závazného stanoviska ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska. Žadatel této možnosti nevyužil.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že navrhované práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek uvedených v závazné části tohoto závazného stanoviska.

Nemovitost č. p. 204, k. ú. Vršovice, Černomořská 4, Praha 10, je v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Ve vztahu k předloženému záměru je dle čl. 3, odst. b) této vyhlášky předmětem ochrany architektura objektu a jeho exteriér. V tomto konkrétním případě je předmětem střecha objektu.

Předmětný bytový dům se secesně historizující fasádou byl postaven v roce 1911 podle projektu stavitele Zázvorky. Dnes má na uliční straně nastavěné jedno podlaží v podobě tzv. falešné mansardy, na dvorní straně má o jedno podlaží více. Střecha je kryta keramickou krytinou typu bobrovka, podkrovní byty jsou prosvětleny na uliční straně rozměrnými sestavami střešních oken. Na dvorní straně jsou osazena dvě menší okna a nachází se zde také terasa o rozměrech přibližně 4 x 4 m. I přes tyto novodobé úpravy si objekt v zásadě zachoval svůj původní historický výraz. Památková hodnota objektu spočívá v jeho kvalitním architektonickém řešení a řemeslném zpracování a v sourodém začlenění do urbanistické struktury jednotně koncipovaného historického celku, vzniklého na konci 19. a v první polovině 20. století. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v daném časovém a slohovém období a je součástí architektonického řešení dané lokality.

Projekt nástavby na dvorní straně, půdní vestavby a úpravy střechy byl MHMP OPP předložen v roce 1998. Bylo k němu vydáno závazné stanovisko č. j. OPP 6511/98 ze dne 23. 9. 1998, ve kterém byly stanoveny i podmínky týkající se nových střešních oken na uliční straně. Jejich maximální počet byl stanoven na čtyři kusy a jejich maximální rozměry měly být 78 x 118 cm. Navržené práce v tomto bodě byly následně provedeny v souladu se stanoviskem, mezi lety 2003 a 2007 (dle dostupných leteckých snímků) byly na uliční straně střešní okna nahrazena jejich rozměrnými sestavami s přibližně dvojnásobnou prosklenou plochou. Na dvorní straně střechy byla osazena dvě menší střešní okna. Tyto práce byly provedeny bez závazného stanoviska MHMP OPP.

Další úpravy podkroví a související úpravy střechy včetně nástavby vikýře byly na MHMP OPP projednány v roce 2014 a bylo k nim vydáno závazné stanovisko č. j. S-MHMP 1785424/2014. Tyto navržené práce ale realizovány nebyly.

V názoru na aktuálně předložené úpravy se MHMP OPP v zásadě shoduje s NPÚ a zároveň navazuje na svoje předchozí rozhodnutí č. j. OPP 6511/98 ze dne 23. 9. 1998. K výše uvedeným podmínkám, jimiž MHMP OPP omezil provedení záměru žadatele, uvádí MHMP OPP následující odůvodnění:

K podmínkám č. 1, 2, 3: MHMP OPP je při stanovování maximálních rozměrů střešních oken veden snahou, aby vizuální dopad těchto novodobých prosvětlovacích prvků na historickou střešní krajinu byl co nejmenší a nenarušoval celkový ráz dotčené historické střešní krajiny, tvořené původně téměř zcela kompaktními plochami sedlových střech. Základní pravidla pro osazování těchto prosvětlovacích prvků a jejich maximální rozměry jsou stanoveny na základě dlouhodobé rozhodovací praxe a jsou uvedeny i v metodické příručce „Prosvětlovací prvky střech a vikýře“, kterou MHMP OPP v roce 2018 vydal (dostupné např. na internetových stránkách MHMP OPP). Ze stejných důvodů MHMP OPP stanovuje barevnost okenních rámců a dalších souvisejících prvků střechy. Sestavy střešních oken, které jsou na dotčené střeše v současné době, zde byly osazeny bez vědomí MHMP OPP. Svými rozměry i konstrukčním řešením působí v ploše střechy značně rušivým, robustním dojmem, který nelze akceptovat. Nová okna tento stav napravují jen mírně, zvláště navržený formát nových oken je z pohledu MHMP OPP stále nadměrný.

K podmínce č. 4: Na střeše předmětného objektu se dodnes dochoval původní druh keramické krytiny, tj. keramická taška typu bobrovka, kladená v korunovém krytí. Střešní krytina je jedním z podstatných prvků architektury dotčeného objektu a z hlediska památkové péče je proto třeba trvat na jeho zachování alespoň na uliční straně střechy. Na dvorní straně střechy, která má dnes výrazně nižší sklon, a která je samozřejmě méně pohledově exponovaná, je možné nahradit keramickou tašku falcovaným plechem s tím, že ale zároveň musí být zachována původní barevnost.

Protože se záměr dotýká pouze veřejného zájmu na úseku památkové péče, který za Magistrát hlavního města Prahy hájí MHMP OPP, neuplatní se postup vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a k záměru je vydáno toto závazné stanovisko, které je podle § 29 odst. 2 písm. b), § 14 odst. 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 1 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

v z. Ing. Ivana Síbrtová

vedoucí oddělení státní správy památkové péče

Mgr. Jiří Skalický

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky:

[Redacted address]

- II. Na vědomí:
NPÚ
OVýs MČ Praha 10

- III. MHMP OPP - spis