

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1281448/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 2309142/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Karin Fiačanová**

**236 003 414**

Počet listů/příloh: **11/0**

Datum:

**15.06.2023**

## ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen „MHMP OPP“), jako věcně a místně příslušný správní orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy dle ustanovení § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), a ustanovení § 62 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOP“), **rozhodl** ve společném řízení vedeném v souladu s ustanovením § 88 odst. 2 ZOP a ustanovením § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle ustanovení § 67 a násl. a § 140 odst. 7 správního řádu a ustanovení § 93 ZOP **t a k t o :**

### I.

Právnícká osoba **Go & Get, s.r.o., se sídlem U Kamýku 284/11, 142 00 Praha 4 - Kamýk, IČO: 03288463, se uznává vinnou z přestupku** dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona, kterého se dopustila tím, že v měsících září až listopad roku 2022 prováděla na nemovitosti č. p. 1433 na pozemku parc. č. 1919, k. ú. Nové Město, Ječná 9, Praha 2, na území památkové rezervace v hl. m. Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, jejímž je spoluvlastníkem, změnu stavby, resp. stavební úpravy, konkrétně:

- zbourání středové zdi mezi 1. a 2. traktem (od uliční fasády) v rozsahu 1. PP až 4. NP,

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

- zbourání části štítové zdi při sousedním domě Ječná 548/7 v rozsahu část 1. PP, celé 1. NP až 5. NP,
- zbourání celého stropu nad 1. PP (částečně povoleno, částečně měl zůstat)

bez závazného stanoviska MHMP OPP dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona, t e d y že prováděla změnu stavby na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci bez závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle § 14 odst. 2 památkového zákona.

Za spáchání uvedeného přestupku **s e** právnické osobě **Go & Get, s.r.o.**, identifikované výše, **u k l á d á** podle ustanovení § 35 písm. b) a § 46 ZOP a ustanovení § 35 odst. 5 písm. a) památkového zákona **správní trest p o k u t y ve výši 45 000 Kč** (slovy čtyřicetpět tisíc korun českých).

Podle ustanovení § 95 odst. 1 ZOP ve spojení s ustanovením § 79 odst. 5 správního řádu a v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění pozdějších předpisů, **s e** právnické osobě **Go & Get, s.r.o.**, identifikované výše, **u k l á d á povinnost n a h r a d i t n á k l a d y ř í z e n í ve výši 1 000 Kč** (slovy jedentisíc korun českých).

Uložená pokuta a náhrada nákladů řízení jsou splatné **do 30 dnů** ode dne právní moci tohoto rozhodnutí na účet číslo **30015-5157998/6000**, k. s. **0558**, v. s. **4200002074**, PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6.

## II.

Právnická osoba **Strong & Confident, s.r.o.**, se sídlem **U Kamýku 284/11, 142 00 Praha 4 – Kamýk, IČO: 02562758**, **s e u z n á v á v i n n o u z přestupku** dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona, kterého se dopustila tím, že v měsících září až listopad roku 2022 prováděla na nemovitosti č. p. 1433 na pozemku parc. č. 1919, k. ú. Nové Město, Ječná 9, Praha 2, na území památkové rezervace v hl. m. Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, jejímž je spoluvlastníkem, změnu stavby, resp. stavební úpravy, konkrétně:

- zbourání středové zdi mezi 1. a 2. traktem (od uliční fasády) v rozsahu 1. PP až 4. NP,
- zbourání části štítové zdi při sousedním domě Ječná 548/7 v rozsahu část 1. PP, celé 1. NP až 5. NP,
- zbourání celého stropu nad 1. PP (částečně povoleno, částečně měl zůstat)

bez závazného stanoviska MHMP OPP dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona, t e d y že prováděla změnu stavby na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci bez závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle § 14 odst. 2 památkového zákona.

Za spáchání uvedeného přestupku se právnické osobě **Strong & Confident, s.r.o.**, identifikované výše, **u k l á d á** podle ustanovení § 35 písm. b) a § 46 ZOP a ustanovení § 35 odst. 5 písm. a) památkového zákona **správní trest p o k u t y** ve výši **45 000 Kč** (slovy čtyřicetpět tisíc korun českých).

Podle ustanovení § 95 odst. 1 ZOP ve spojení s ustanovením § 79 odst. 5 správního řádu a v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění pozdějších předpisů, se právnické osobě **Strong & Confident, s.r.o.**, identifikované výše, **u k l á d á p o v i n n o s t n a h r a d i t n á k l a d y ř í z e n í** ve výši **1 000 Kč** (slovy jedentisíc korun českých).

Uložená pokuta a náhrada nákladů řízení jsou splatné **do 30 dnů** ode dne právní moci tohoto rozhodnutí na účet číslo **30015-5157998/6000**, k. s. **0558**, v. s. **4200002075**, PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6.

#### **Odůvodnění:**

Nemovitost č. p. 1433 na pozemku parc. č. 1919, k. ú. Nové Město, Ječná 9, Praha 2 (dále jen „předmětná nemovitost“ nebo „dům“) se nachází v památkové rezervaci v hl. m. Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze (dále jen „nařízení“).

Dne 7. 12. 2022 byl MHMP OPP doručen podnět Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen „NPÚ“) č. j. NPÚ-311/98877/2022 ze dne 7. 12. 2022, v němž NPÚ sdělil, že při provádění své činnosti v souladu s ustanovením § 32 památkového zákona zjistil dne 29. 11. 2022, že na předmětné nemovitosti došlo k bourání konstrukcí nad rámec prací povolených závazným stanoviskem MHMP OPP č. j. MHMP 1229714/2020, sp. zn. S-MHMP 499018/2020, ze dne 23. 9. 2020, konkrétně:

- vybourání středové zdi mezi trakty ve všech patrech,
- vybourání části štítové zdi u objektu č. p. 548, k. ú. Nové Město, Ječná 7, Praha 2.

NPÚ dále ve svém podnětu uvedl, že dle schválené projektové dokumentace měla spolu s uličním průčelím zůstat zachována středová zeď předmětné nemovitosti s komínovými tělesy. V současné době byly zbourány všechny konstrukce kromě uliční fasády. Jedná se o nevratný zásah, kterým byly zničeny pozůstatky původních dispozic objektu.

MHMP OPP je v souladu s ustanovením § 42 správního řádu povinen přijímat podněty k zahájení řízení z moci úřední.

Dne 7. 12. 2022 odborný referent MHMP OPP prošetřil na místě skutečnosti uvedené v podnětu NPÚ, a zjistil, že na předmětné nemovitosti byly realizovány tyto stavební úpravy:

- zbourání středové zdi mezi 1. a 2. traktem (od uliční fasády) v rozsahu 1. PP až 4. NP,
- zbourání části štitové zdi při sousedním domě Ječná 548/7 v rozsahu část 1. PP, celé 1. NP až 5. NP,
- zbourání celého stropu nad 1. PP (částečně povoleno, částečně měl zůstat).

Zjištěný stav byl fotograficky zdokumentován a pořízené fotografie jsou součástí spisu v dané věci.

Dne 3. 1. 2023 proběhla kontrolní prohlídka předmětné nemovitosti nařízená Úřadem městské části Praha 2, odborem výstavby (dále jen „stavební úřad“). Této kontrolní prohlídce se zúčastnil odborný referent MHMP OPP. Fotografie pořízené při kontrolní prohlídce jsou součástí spisu v dané věci.

Výpisem z veřejného seznamu – Katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (list vlastnictví č. 3961), MHMP OPP zjistil, že spoluvlastníky předmětné nemovitosti je pět fyzických osob a dvě právnické osoby – společnost Go & Get, s.r.o., se sídlem U Kamýku 284/11, 142 00 Praha 4 - Kamýk, IČO: 03288463 a společnost Strong & Confident, s.r.o., se sídlem U Kamýku 284/11, 142 00 Praha 4 – Kamýk, IČO: 02562758 (dále též „obviněné“). Údaje obviněných MHMP OPP ověřil výpisem z ROS.

Z písemností stavebního úřadu (z rozhodnutí č. j. výst.: OV/178969/2018/Mach ze dne 20. 11. 2018, usnesení č. j. MCP2/001343/2023/OV-OUZR/Nov ze dne 9. 1. 2023) MHMP OPP zjistil, že stavebníky ve věci stavby „nástavba uliční a dvorní části domu, přístavba do dvora domu č. p. 1433, Praha 2, Nové Město, Ječná 9, související se změnou užívání bytového domu na polyfunkční dům s hotelem (60%) a byty (40%) na pozemku parc. č. 1919 v katastrálním území Nové Město“ jsou společnost Go & Get, s.r.o. a společnost Strong & Confident, s.r.o.

*Podle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny (§ 17), povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a, § 17).*

Z uvedeného je zřejmé, že provedení změny stavby na nemovitosti v památkové rezervaci podléhá povinnosti dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona. Tedy zamýšlené provedení změny stavby musí být posouzeno z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí v závazném stanovisku MHMP OPP vydaném dle uvedeného zákonného ustanovení na základě žádosti oprávněného subjektu (vlastníka nemovitosti), a to výhradně před provedením prací.

Závazné stanovisko k zamýšlené změně stavby dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona je ve smyslu ustanovení § 44a odst. 3 památkového zákona a § 149 správního řádu úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem a jako takové je závazným podkladem pro navazující postup příslušného stavebního úřadu dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Až rozhodnutím místně příslušného stavebního úřadu, nebo jeho souhlasem s provedením ohlášeného záměru provést změnu stavby, je založeno právo oprávněného subjektu (vlastníka nemovitosti) změnu stavby realizovat a z tohoto závazného stanoviska, resp. rozhodnutí či souhlasu vyplývá i povinnost postupovat při provádění prací, tj. při provádění změny stavby s tímto závazným stanoviskem, resp. rozhodnutím či souhlasem v souladu (§ 128 stavebního zákona).

*Podle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona se právnická nebo podnikající fyzická osoba dopustí přestupku tím, že provádí stavbu, změnu stavby, terénní úpravy, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravu dřevin nebo udržovací práce na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny bez závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle ustanovení § 14 odst. 2 nebo nedodrží podmínky uvedené v tomto závazném stanovisku, nejde-li o případ vyloučení povinnosti tohoto vlastníka (správce, uživatele) vyžádat si závazné stanovisko (§ 17).*

Ze spisové evidence MHMP OPP zjistil, že k úpravám předmětné nemovitosti vydal v minulosti tato závazná stanoviska:

- závazné stanovisko č. j. MHMP 232147/2008 ze dne 23. 6. 2008 (nová hmota dvorní fasády vč. dostavby 2 NP nad římsou uličního domu, odtěžení celé plochy dvora, výměna oken, nahrazení všech stropů železobetonovými),
- závazné stanovisko č. j. MHMP 444280/2008 ze dne 10. 10. 2008 (zřízení vjezdu do parkliftu v levé uliční straně fasády, dispoziční změny uličního objektu, prostupy klenbami 1. PP a výše pro výtah),
- závazné stanovisko č. j. MHMP 242872/2009 ze dne 30. 4. 2009 (zřízení vjezdu do parkliftu v pravé uliční straně fasády, vestavba garáže ve dvoře, 3 ks ateliérových oken v uliční střešní rovině).

MHMP OPP dále ze spisové evidence zjistil, že k žádosti obviněných vydal závazné stanovisko č. j. MHMP 1324482/2017, sp. zn. S-MHMP 843661/2017, ze dne 22. 8. 2017 ve věci přestavby předmětné nemovitosti a provedení novostavby (na místě původního dvorního objektu), zřízení nového vjezdu pro osobní automobily z ulice Ječná, zřízení nového vstupu pro zadní objekt, zřízení tří nových výtahů KONE a parkovacího zakladače Parklift 413D pro uložení 6 aut a točny uvnitř uličního objektu, celkové rekonstrukci stávající trafostanice umístěné v suterénu objektu a vytvoření nového dvorního parteru, blíže popsanych v projektové dokumentaci pro územní a stavební řízení „Stavební úpravy, přístavba, nástavba a dostavba objektu Ječná 9, čp. 1433, kat. území Nové Město, č. kat. 1919 v souvislosti se změnou užívání na hotel \*\*\*\* a bytový dům“,

kteřou zpracoval Ing. Jan Javůrek, ČKAIT 0004934, Atelier JL, Na Pískách 7, Praha 6, v 11/2016. MHMP OPP v tomto závazném stanovisku vyjádřil přípustnost výše uvedených prací z hlediska zájmů státní památkové péče a pro jejich provedení stanovil 8 základních podmínek. MHMP OPP v odůvodnění tohoto závazného stanoviska uvedl, že k úpravám předmětné nemovitosti již byla vydána závazná stanoviska MHMP OPP č. j. 232147/2008, č. j. 444280/2008 a č. j. 242872/2009. Neogotický uliční dům s pozdějším dvorním křídlem a úzkým dvorem dlouhodobě chátral a předchozí vlastník své záměry, k nimž bylo vydáno rovněž stavební povolení, nerealizoval. Předložený návrh, popsáný ve výrokové části, vychází ze schválených úprav a řeší dílčí změny, které nejsou v rozporu s režimem ochrany na území památkové rezervace. MHMP OPP dále v odůvodnění uvedl, že dotčený blok vymezený ulicemi Ječná, Karlovo náměstí, Malá Štěpánská a Štěpánská charakterizuje specifická urbanistická struktura. Původní středověká a mladší novověká zástavba zde během 19. a první poloviny 20. století zcela zanikla a byla nahrazena zástavbou novou. Ta v západní části bloku nevytváří volný prostor vnitrobloku se zástavbou po obvodu anebo dvorními křídly, ale urbánní strukturu s paralelními dvorními objekty osazenými rovnoběžně s ulicí Ječnou v jižní části bloku, k níž měly původně obdobně přimykát dvorní objekty v severní části bloku. V této severní části starší zástavba zanikla a podstatnou část této části bloku zaujímá funkcionalistická budova polikliniky Všeobecné fakultní nemocnice č. p. 554 s charakteristickými dvorními křídly. Jedná se o heterogenní, atypickou urbánní strukturu. Z hlediska půdorysného uspořádání, terénních nivelet, celkové siluety objektu ani z hlediska architektonického tvarosloví a materiálového pojetí není nový návrh v rozporu s režimem ochrany památkové rezervace.

MHMP OPP dále ze spisové evidence zjistil, že k žádosti spoluvlastníků předmětné nemovitosti vydal závazné stanovisko č. j. MHMP 1229714, sp. zn. S-MHMP 499018/2020, ze dne 23. 9. 2020 ve věci změny stavby před dokončením na předmětné nemovitosti spočívající v úpravách uličního a dvorního objektu (uliční objekt – hotel s bytovými jednotkami v 7. NP, dvorní objekt - bytový dům), oproti závaznému stanovisku sp. zn. S-MHMP 843661/2017 ze dne 22. 8. 2017, blíže popsáné v projektové dokumentaci „Stavební úpravy, přístavba, nástavba a dostavba objektu Ječná 9, č. p. 1433, kat. území Nové Město, č. kat. 1919 v souvislosti se změnou užívání na hotel \*\*\*\* a bytový dům“, kterou zpracoval: Ing. Jan Javůrek, ČKAIT 0004934, Atelier JL, IČO: 16075463, U lípy 21, 150 21 Praha 5, v 01/2020 pro změnu územního rozhodnutí a změnu stavby před dokončením. MHMP OPP v tomto závazném stanovisku vyjádřil přípustnost změny stavby před dokončením z hlediska zájmů státní památkové péče a pro její provedení stanovil 12 základních podmínek. V odůvodnění tohoto závazného stanoviska MHMP OPP mimo jiné uvedl, že předmětem předložené projektové dokumentace je změna stavby před dokončením, kdy k přestavbě předmětné nemovitosti bylo vydáno několik závazných stanovisek MHMP OPP od roku 2008 do roku 2017, která obsahovala i dostavbu dvorní fasády a nástavbu domu, stavební úpravy dvorního objektu, prohloubení dvora, výměnu všech stropů za železobetonové a zřízení nového vjezdu do domu z uliční fasády, resp. zřízení nového vstupu na uliční fasádě a další dispoziční úpravy stavby jako celku. Dále k témuž a novostavbě dvorního objektu (na místě dříve zaniklého) bylo jako poslední vydáno závazné stanovisko MHMP OPP č. j. MHMP 1324482/2017, sp. zn. S-MHMP 843661/2017, ze dne 22. 8. 2017, kde MHMP OPP v upraveném projektu akceptoval stavební úpravy uličního objektu spojené, mimo jiné s vybouráním některých nosných zdí či jejich částí, výměně krovu, redesignem dvorní fasády

uličního domu a novostavbu konstrukčně železobetonového dvorního objektu v upravené formě se sedlovou střechou a vikýři (namísto dříve odsouhlaseného plochostropého řešení). K tomuto projektu bylo vydáno stavební povolení stavebního úřadu č.j. OV/178969/2018/Mach ze dne 20. 11. 2018. Nyní je předkládána změna stavby před dokončením, která obsahuje redesign fasád a navýšení hřebenů střech a další stavební úpravy.

Závazné stanovisko MHMP OPP dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona, kterým by byla realizace stavebních úprav specifikovaných ve výrokové části tohoto rozhodnutí shledána z hlediska zájmů státní památkové péče přípustnou, není evidováno v programu spisové služby MHMP OPP.

MHMP OPP ještě ze spisové evidence zjistil, že k žádosti obviněných vydal závazné stanovisko č. j. MHMP 800848/2023, sp. zn. S-MHMP 305302/2023, ze dne 17. 4. 2023 ve věci změny stavby předmětné nemovitosti, spočívající ve změně stavby před dokončením oproti závaznému stanovisku MHMP OPP č.j. MHMP 1229714/2020, sp. zn. S-MHMP 499018/2020, ze dne 23. 9. 2020 (stavební úpravy uličního a dvorního objektu: uliční objekt – hotel s bytovými jednotkami v 7. NP, dvorní objekt – bytový dům), blíže popsané v projektové dokumentaci „PD pro dodatečné povolení změny stavby před jejím dokončením - Stavební úpravy, přístavba, nástavba a dostavba objektu Ječná 9, č. p. 1433, kat. území Nové Město, č. kat. 1919 v souvislosti se změnou užívání na hotel \*\*\*\* a bytový dům“, kterou zpracoval: Ing. Jan Javůrek, ČKAIT 0004934, Atelier JL, IČO: 16075463, U lípy 21, 150 21 Praha 5, v 01/2023 pro změnu stavby před dokončením. MHMP OPP v tomto závazném stanovisku vyjádřil přípustnost změny stavby před dokončením z hlediska zájmů státní památkové péče a pro její provedení stanovil 4 základní podmínky. MHMP OPP v odůvodnění tohoto závazného stanoviska uvedl, že k dodatečnému návrhu odstranění mezitraktové stěny a kleneb v 1. PP, které již od roku 2022 reálně neexistují, konstatuje, že odstranění mezitraktové stěny a dále kleneb v 1. PP (2. a 4. travě od východu) dle rozsahu předložené dokumentace, provedl stavebník svévolně, bez předem vydaného závazného stanoviska MHMP OPP. Následkem postupu stavebníka je ztráta těch hodnot, k jejichž ochraně je MHMP OPP povolán, a které by MHMP OPP posuzoval v řízení o vydání závazného stanoviska z hlediska jejich ohrožení či narušení zamýšleným zásahem. Hodnoty, které MHMP OPP v daném případě chránil byly nejen hodnoty kulturněhistorické, kdy dochované (a k ponechání dříve zamýšlené) konstrukce byly dokladem stavebního řemesla a historické výstavby na území památkové rezervace v hl. městě Praze, která je od roku 1992 prohlášena za památku světového kulturního dědictví UNESCO, ale i hodnoty stavební. Odstraněna byla stěžejní část hmotné podstaty domu. Mezitraktová stěna je základním konstrukčním a staticky zásadním prvkem stavby, stejně tak i klenby v 1. PP, které zajišťovaly stabilitu jak uliční fasády, tak i výše uvedené mezitraktové stěny. Vybouráním všech kleneb stěna logicky ztratila stabilitu. MHMP OPP od stavebníka neobdržel ani oznámení o zahájení bouracích prací, ani žádné upozornění, že konstrukce dotčené stavby vykazují nedostatky a nastalý stav je třeba řešit. MHMP OPP nezbylo než nastalý stav akceptovat.

Podkladem tohoto závazného stanoviska MHMP OPP ze dne 17. 4. 2023 bylo vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/15000/2023 ze dne 14. 03. 2023, v němž NPÚ uvedl, že dům svým výrazovým pojetím dokumentoval historický vývoj městské zástavby na počátku 20. století a tvořil nedílnou

součástí urbanistického řešení dané lokality. Památková hodnota domu spočívala v jeho dochovaném architektonickém a výtvarném pojednání a zároveň v jeho sourodém začlenění do jednotně koncipovaného historického urbanistického celku. NPÚ dále ve svém vyjádření uvedl, že celková rekonstrukce domu je řešena od roku 2008 formou postupných úprav. Poslední vydaná závazná stanoviska jsou ze dne 22. 8. 2017 a 23. 9. 2020. Tato závazná stanoviska povolila s podmínkami rozsah rekonstrukce, nástavbu a dvorní přístavbu, odstranění téměř veškerých konstrukcí a uměleckořemeslných prvků kromě uliční fasády, středové zdi, konstrukcí v suterénu a barokní sochy sv. Jana Nepomuckého. Předkládaná žádost je změnou konstrukčního řešení v návaznosti na odstranění středové zdi a také kleneb v suterénu. NPÚ poté ve svém vyjádření uvedl, že neoprávněnou demolicí středové zdi a kleneb v suterénu žadatel odstranil poslední zbytky historických konstrukcí. Jedinou dochovanou konstrukcí je stále stojící uliční fasáda. Podstatou památkové péče není uchovávat uliční fasády jako historické reliкty, za které lze umístit nové dispozice ze železobetonu. Celková rekonstrukce historického objektu v rámci Pražské památkové rezervace předpokládá zachování většiny původních konstrukcí a konstrukce v nevyhovujícím stavu jsou nahrazovány v původním rozsahu, příp. i materiálu. Jsou přípustné dílčí změny dispozic a výměna prvků.

Vzhledem k tomu, že přestupky společnosti Go & Get, s.r.o. a společnosti Strong & Confident, s.r.o. spolu souvisejí, skutková podstata přestupků se týká právních povinností ve stejné oblasti veřejné správy, zde na úseku státní památkové péče a k jejich projednání je příslušný též správní orgán (MHMP OPP), byly přestupky uvedených společností projednány ve společném řízení (§ 88 odst. 2 ZOP).

Oznámení o zahájení společného řízení o přestupcích bylo oběma obviněným doručeno prostřednictvím datové schránky dne 28. 3. 2023 a tímto dnem bylo v souladu s ustanovením § 78 odst. 2 ZOP společné řízení o přestupcích obviněných zahájeno.

MHMP OPP poučil v oznámení o zahájení řízení přestupky společnost Go & Get, s.r.o. a společnost Strong & Confident, s.r.o., že obdržetím oznámení se stávají obviněnými z výše specifikovaných přestupků v souladu s ustanovením § 69 ZOP, o dalších právech a povinnostech, které v souvislosti s obviněním z přestupku vyplývají ze zákona, o postupu správního orgánu při stanovení výše pokuty, tj. o tom, že správní orgán přihlédne zejména k povaze a závažnosti posuzovaného přestupku (§ 38 ZOP), a také k polehčujícím (§ 39 ZOP), eventuálně přitěžujícím okolnostem (§ 40 ZOP). MHMP OPP současně podle ustanovení § 80 odst. 2 ZOP nařídil ústní jednání na den 19. 4. 2023, neboť to shledal nezbytným pro plné zjištění stavu věci.

Dne 19. 4. 2023 se konalo ústní jednání o daných přestupcích, o čemž byl pořízen protokol. K ústnímu jednání se v zastoupení obviněných dostavil pan Mgr. Karel Štochl, nar. 5. 6. 1977, trvale bytem Dubinská 300, Hostomice, který se prokázal substitučními plnými mocemi udělenými mu dne 17. 4. 2023 Mgr. Martinem Žižkou, advokátem č. osv. ČAK 08063, se sídlem Václavské náměstí 864/1, 110 00 Praha 1, zástupcem obviněných na základě plných mocí ze dne 21. 6. 2021. Jmenovaný po seznámení s předmětem ústního jednání a obsahem spisu do protokolu uvedl, že vzhledem k rozsahu odůvodnění skutkových souvislostí a okolností,

za jakých k předmětným přestupkům došlo, shrne jmenovaný tuto argumentaci písemně a zašle ji oficiálně nejpozději do 5. 5. 2023.

Dne 4. 5. 2023 obdržel MHMP OPP vyjádření obviněných z téhož dne. Námitky obviněných obsažené v tomto vyjádření lze shrnout takto:

1. Obviněné přiznávají formálně procesní pochybení v tom, že nedošlo k předběžnému projednání daných odchylek v provedení stavby, avšak uvádějí několik důvodů, které je vedly k zahájení realizace stavby, tj. změny stavby před dokončením číslo 2 (v létě 2022) dle upravené projektové dokumentace, která byla ještě ve stavu projednávání stavebním úřadem. Jedním z těchto důvodů bylo odmítnutí městské části Praha 2 vést řízení o povolení druhé změny stavby před dokončením, a to s ohledem na historicky problematický a havarijní stav objektu do té doby, dokud nebude započato se stavebními pracemi. Druhý důvod souvisel s úvěrovým financováním stavby.
2. Potřebu odstranění střední zdi domu potvrdil statik v zápisu do stavebního deníku dne 13. 10. 2022.
3. Fakticky bylo vzhledem k dlouhodobě neudržovanému a zanedbanému stavu domu postupně orgánem památkové péče povoleno vybourání větší části havarijních a nehodnotných vnitřních konstrukcí domu. Postupné zhoršování stavu domu vlivem dlouhodobého zatékání vedlo k další nesoudržnosti a nestabilitě konstrukcí, a nakonec znamenalo i objektivní potřebu realizovat stavbu v části střední odlišným způsobem.
4. Obviněné nejsou profesionálním developerem a jsou ze zahraničí. Nevyhodnotily tak dostatečně správně formálně procesní důsledky nalezení statické poruchy střední zdi a kleneb a spolehly se na profesní způsobilost přizvaného statika a stavební firmy. Neuvědomily si nezbytnost předběžného projednání této situace s orgánem státní památkové péče a stavebním úřadem.
5. Obviněné jsou přesvědčeny, že jednaly v dobré víře, protože reálný stavebně-technický stav desítky let chátrající nemovitosti fakticky neumožňoval žádné jiné řešení.
6. Z faktické podstaty věci a také ze znění závazného stanoviska MHMP OPP č. j. MHMP 800848/2023, sp. zn. S-MHMP 305302/2023, ze dne 17. 4. 2023 vyplývá, že nedochází k památkové újmě, protože střední zeď zůstává v původní pozici a klenby budou obnoveny.
7. Obviněné žádají o zohlednění finanční stránky celého projektu a špatné finanční situace investora projektu, protože obviněné financovaly dalších cca 25 mil. Kč (které nebyly v bankovním rozpočtu obviněných určeny jako investiční kapitál, ale rezerva), aby mohly zahájit výstavbu v létě 2022. Samotné zastavení stavby obviněné v současné době stojí mimořádné náklady na udržení si kapacity stavební firmy a zajištění stavby.

K tomuto vyjádření byla přiložena kopie žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, podaná dne 14. 6. 2022, kopie vyjádření městské části Praha 2 ze dne 22. 7. 2022 ke změně stavby před dokončením, kopie části smlouvy o úvěru uzavřené dne 21. 9. 2021, kopie listu č. 688324 zápisu stavebního deníku, obsahující zápis hlavního statika ze dne 13. 10. 2022, kopie závazného stanoviska č. j. MHMP 800848/2023, sp. zn. S-MHMP 305302/2023, ze dne 17. 4. 2023.

Dle zápisu hlavního statika ve stavebním deníku ze dne 13. 10. 2022 byla provedena celková prohlídka stavby, postupu prací a stavu konstrukcí. Zdivo hlavní střední podélní zdi je v nevyhovujícím stavu, je poškozeno četnými svislými a šikmými trhlinami a degradací malty a staviva v místech komínů. Zdivo je nutné odstranit a nahradit novou konstrukcí.

Součástí spisu jsou dále písemnosti zaslané MHMP OPP stavebním úřadem, z nichž MHMP OPP pro posouzení dané věci považuje za podstatné následující:

- rozhodnutí stavebního úřadu č. j. výst.: OV/178969/2018/Mach ze dne 20. 11. 2018, jímž byl schválen stavební záměr na změnu stavby: nástavba uliční a dvorní části předmětné nemovitosti, přístavba do dvora předmětné nemovitosti související se změnou užívání bytového domu na polyfunkční dům s hotelem a byty,
- usnesení stavebního úřadu č. j. MCP2/001343/2023/OV-OUZR/Nov ze dne 9. 1. 2023 o zastavení společného územního a stavebního řízení ve věci změny stavby před dokončením ve věci nástavby uliční a dvorní části předmětné nemovitosti a přístavby do dvora předmětné nemovitosti související se změnou užívání bytového domu na polyfunkční dům s hotelem a byty, v jehož odůvodnění je uvedeno, že dne 14. 6. 2022 podal stavebník (obviněný) žádost o vydání společného povolení, kterou stavební úřad posoudil jako žádost o změnu stavby před dokončením, a že dne 3. 1. 2023 provedl stavební úřad kontrolní prohlídku stavby, při které zjistil, že bourací práce byly provedeny nad rámec vydaného povolení ze dne 20. 11. 2018 pod č. j. OV/178969/2018/Mach i projednávané změny stavby před dokončením (tj. byly vybourány všechny nosné konstrukce kromě štitové stěny a uliční fasády), o které je třeba rozhodnout v řízení podle ustanovení § 129 stavebního zákona.

Dne 9. 5. 2023 obdržel MHMP OPP podání NPÚ ze dne 5. 5. 2023, označené jako „mimořádný nálezkový doplnění podnětu“, jehož obsahem je jednak upozornění na skutečnost, že dotčená štitová zeď v sobě skrývá substrukce patrně již středověkého původu, jak dokládá objevené nároží armovaného gotickými kvádry, jednak upozornění, že při pokračování výkopových a demoličních prací na dotčeném pozemku je nutné postupovat jako při ochraně archeologického dědictví. MHMP OPP proto přípisem č. j. MHMP 1110863/2023 ze dne 29. 5. 2023 umožnil obviněným vyjádřit se k podkladům tohoto rozhodnutí.

MHMP OPP konstatuje, že obviněným bylo umožněno uplatnit svá procesní práva v rámci vedeného přestupkového řízení v plném rozsahu.

MHMP OPP posoudil dané skutky následovně.

*Podle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny (§ 17), povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě*

*dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a, § 17).* Podle odstavce 3 citovaného ustanovení v závazném stanovisku se vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmu státní památkové péče přípustné a stanoví se základní podmínky, za kterých lze práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.

Dikce památkového zákona (§ 14 odst. 2 zákona) je jasná v tom smyslu, že závazné stanovisko orgánu státní památkové péče musí mít vlastník (správce, uživatel) nemovitosti nacházející se v památkové rezervaci před zahájením změny stavby na takové nemovitosti, nejde-li o případ, kdy je tato jeho povinnost vyloučena (§ 6a, § 17 zákona).

Skutečnost, že vlastník (správce, uživatel), který je právnickou osobou, provádí změnu stavby na nemovitosti nacházející se v památkové rezervaci bez závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona, nejde-li o případ vyloučení povinnosti tohoto vlastníka (správce, uživatele) vyžádat si závazné stanovisko, zakládá jeho odpovědnost za spáchaný přestupek a představuje naplnění skutkové podstaty přestupku dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona.

Realizované stavební úpravy popsané ve výrokové části tohoto rozhodnutí jsou změnou stavby ve smyslu ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona. Podle ustanovení § 2 odst. 5 stavebního zákona změnou dokončené stavby je:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

MHMP OPP vycházel při specifikaci výčtu nepovolených prací uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí ze zjištění učiněných NPÚ dne 29. 11. 2022, zjištění MHMP OPP učiněných dne 7. 12. 2022 a ze zjištění učiněných při kontrolní prohlídce konané stavebním úřadem dne 3. 1. 2023. Tyto podklady MHMP OPP porovnal s vydanými závaznými stanovisky.

Skutková podstata přestupku podle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona předpokládá pro naplnění skutkové podstaty provedení prací bez závazného stanoviska. Pokud jsou prováděny práce, které nebyly řešeny závazným stanoviskem, ač jím řešeny být měly, je jejich provádění naplněním skutkové podstaty přestupku „provedení prací bez závazného stanoviska“. Tuto skutkovou podstatu pachatel naplní i v případě, kdy provede jiné práce, než byly popsány v závazném stanovisku.

Pro posouzení toho, je-li naplněna skutková podstata přestupku dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona, je rozhodné, že tu existovala závazná stanoviska MHMP OPP a že

obviněné provedly jiné práce, než byly popsány v těchto závazných stanoviscích. Obviněné byly povinny závazná stanoviska k provedení prací respektovat, což neučinily a svévolně provedly jiné práce, než byly popsány v závazných stanoviscích MHMP OPP.

Z toho, co vyšlo v řízení najevo, je zřejmé, že k provedení předmětných stavebních úprav došlo bez závazného stanoviska dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona. Jedním ze základních předpokladů pro posouzení zamýšleného záměru či zásahu na území, kde svůj zájem uplatňuje státní památková péče, zde na území památkové rezervace v hl. m. Praze, je předchozí posouzení záměru či zásahu. Důvodem pro tento požadavek je skutečnost, že cílem státní památkové péče je zajistit zachování autentické kvality památkově chráněného území. Tato autenticita není dána jen zachováním vnějšího výrazu, ale předpokládá i nemalou míru zachování hmotné podstaty chráněného statku. Cílem památkové péče je zachování hmotné podstaty těch objektů, které jsou součástí památkové rezervace v hl. m. Praze. Z tohoto důvodu je předchozí posouzení zásahu tak významné a je zcela nezbytné, aby otázka přípustnosti provedení prací byla z hlediska zájmů státní památkové péče posouzena v rámci standardizovaného procesu vydání závazného stanoviska a aby záměr vlastníka (správce, uživatele) byl zvážen z hlediska kritérií obsažených v ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona.

Památkovou rezervaci vymezuje ustanovení § 5 památkového zákona jako *území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek*. Z toho vyplývá, že předmětná nemovitost tvoří celek s prostředím, které je vymezeno jako součást památkové rezervace již od roku 1971.

Zájem státní památkové péče, který musí být v daném případě chráněn, je vyjádřen nejen v památkovém zákoně, ale také v nařízení, které upravuje poslání, předmět ochrany, a především podmínky pro stavební a další činnost v památkové rezervaci v hl. m. Praze. Tímto zájmem je zcela nepochybně ochrana kulturního dědictví, a tedy ochrana památkové rezervace v hl. m. Praze tvořené souborem nemovitých kulturních památek a nemovitostmi bez statutu kulturní památky, které však dotvářejí památkovou rezervaci v hl. m. Praze, resp. její charakter a prostředí. Právě tyto nemovitosti mají svým umístěním, charakterem a architekturou v prostředí památkové rezervace v hl. m. Praze nezastupitelné místo. Všechny tyto dílčí skutečnosti tvoří celek, který musí být chráněn před negativními, novodobými zásahy, které mohou ohrozit či poškodit chráněné hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze. Dosaženo tohoto účelu má být mimo jiné tím, že na nemovitostech v památkové rezervaci v hl. m. Praze nebudou provedeny žádné zásahy významné z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí či se těchto zájmů dotýkající bez jejich předchozího závazného posouzení v procesu vydání závazného stanoviska, kterým MHMP OPP závazně posoudí přípustnost zamýšlených zásahů z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí (§ 14 odst. 3 památkového zákona), a následným postupem vlastníka (správce, uživatele) v souladu s vydaným závazným stanoviskem MHMP OPP. Předmětem památkové ochrany jsou na území památkové rezervace v hl. m. Praze kromě prohlášených kulturních památek rovněž nemovitosti, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale které vykazují dílčí památkové nebo urbanistické hodnoty dotýkající se vnitřní i vnější architektury. Od této skutečnosti se pak odvíjí také možnost stavebních úprav a dalších zásahů, které musí být v souladu s účelem památkové rezervace.

Podmínky pro zabezpečení ochrany památkové rezervace v hl. m. Praze stanoví § 3 nařízení. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) nařízení veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů a objektů, které vykazují dílčí památkové nebo urbanistické hodnoty (objekty památkového zájmu), dotýkající se vnitřní i vnější architektury, musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí. Urbanistická i dílčí památková hodnota předmětné nemovitosti ve vztahu k památkové rezervaci v hl. m. Praze je s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) nařízení nepochybná. Předmětem ochrany podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) nařízení je objemová a prostorová skladba včetně architektonické podoby exteriéru a veřejného interiéru domu, na které musí být dbáno při úpravách nechráněných objektů.

Veškeré úpravy objektů v památkové rezervaci v hl. m. Praze by měly vést k uchování jejich památkových hodnot nebo v případě jejich poškození k jejich regeneraci. Realizací změny stavby bez předem vydaného závazného stanoviska může být vzhled stavby značně poškozen a může tak dojít k ohrožení či k poškození státem chráněných hodnot.

Jednalo se o řadový nájemní dům se 4 NP a 1 PP a sedlovou střechou, který byl postaven v roce 1863 stavitelem J. Kudláčkem na místě demolovaného staršího barokního objektu. Novostavba domu nebyla stavěna s průjezdem, neboť v době výstavby byl projektovaný dům součástí společné majetkové držby se sousedním domem dnešní č. p. 548, který měl vlastní vjezd do dvora, jenž byl pro oba objekty společný. Po zbourání tohoto domu na počátku 20. století vznikla na jeho místě novostavba a dvůr byl rozdělen. Sedmiosá uliční fasáda ve stylu tudorské neogotiky má po stranách rizality ukončené štíty, v hlavní ose je v rozsahu 2. až 3. NP arkýř zakončený ve 4. NP balkonem, který byl k původní fasádě aditivně přidán až po dokončení fasády v následujících letech. V roce 1911 došlo k rekonstrukci domu. Sklepy v byly původně zaklenuty segmentovými klenbami na příčných pasech, horní patra byla plochostropá.

V daném případě jsou či byly předmětem ochrany nosné konstrukce domu (stěny, zdi, klenby a stropy) a veřejné interiérové prvky a povrchy.

Následkem odstranění mezitraktové stěny a dále kleneb v 1. PP je ztráta nejen hodnot kulturněhistorických, kdy dochované (a k ponechání dříve zamýšlené) konstrukce byly dokladem stavebního řemesla a historické výstavby na území památkové rezervace v hl. městě Praze, ale i hodnoty stavební. Odstraněna byla stěžejní část hmotné podstaty domu. Mezitraktová stěna je základním konstrukčním a staticky zásadním prvkem stavby, stejně tak i klenby v 1. PP, které zajišťovaly stabilitu jak uliční fasády, tak i výše uvedené mezitraktové stěny. Vybouráním všech kleneb stěna logicky ztratila stabilitu. V důsledku realizovaných prací došlo ke snížení chráněných hodnot památkové rezervace v hl. m. Praze.

Odpovědnost za přestupek spáchaný právníkem osobou je odpovědností objektivní, odpovědností za výsledek, resp. následek, bez ohledu na zavinění.

MHMP OPP je povinen zkoumat naplnění obligatorních znaků objektivní stránky v dané věci dotčené skutkové podstaty, kterými jsou: jednání, následek a příčinná souvislost mezi nimi. Provedení předmětných prací podléhá povinnosti dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona, nesplnění této povinnosti znamená porušení právní povinnosti a vyvolání, resp. způsobení protiprávního stavu. MHMP OPP má za prokázané, že v daném případě jsou dány všechny shora uvedené obligatorní znaky skutkové podstaty přestupku dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona a že výše popsáním jednáním se obviněné dopustily protiprávního jednání, v jehož důsledku nastal památkovým zákonem předpokládaný škodlivý následek.

MHMP OPP konstatuje, že v posuzované věci bylo nepochybně zjištěno, že předmětná nemovitost není kulturní památkou, ale nachází se na území památkové rezervace v hl. m. Praze. MHMP OPP dále konstatuje, že se v dané věci nejedná o případ, kdy by byla povinnost vlastníka (správce, uživatele) vyžádat si k zamýšleným pracím závazné stanovisko dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona vyloučena. Z písemností založených ve spise, především pak z podnětu NPÚ č. j. NPÚ-311/98877/2022 ze dne 7. 12. 2022, záznamu MHMP OPP č. j. MHMP 2403638/2022 ze dne 17. 2. 2023, závazných stanovisek MHMP OPP č. j. MHMP 1324482/2017, sp. zn. S-MHMP 843661/2017, ze dne 22. 8. 2017 a č. j. MHMP 1229714, sp. zn. S-MHMP 499018/2020, ze dne 23. 9. 2020, usnesení stavebního úřadu č. j. MCP2/001343/2023/OV-OUZR/Nov ze dne 9. 1. 2023, vyjádření obviněných ze dne 4. 5. 2023, zápisu hlavního statika do stavebního deníku ze dne 13. 10. 2022, jakož i z fotodokumentace ze dne 29. 11. 2022, 7. 12. 2022 a 3. 1. 2023, která je součástí spisu, bylo nepochybně zjištěno, že obviněné v měsících září až listopad roku 2022 prováděly na předmětné nemovitosti, na území památkové rezervace v hl. m. Praze, jejímiž jsou spoluvlastníky, změnu stavby, resp. stavební úpravy, konkrétně:

- zbourání středové zdi mezi 1. a 2. traktem (od uliční fasády) v rozsahu 1. PP až 4. NP,
- zbourání části štítové zdi při sousedním domě Ječná 548/7 v rozsahu část 1. PP, celé 1. NP až 5. NP.
- zbourání celého stropu nad 1. PP (částečně povoleno, částečně měl zůstat)

bez závazného stanoviska MHMP OPP dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona.

Lze tedy shrnout, že v průběhu společného přestupkového řízení bylo jednoznačně prokázáno, že obviněné realizací předmětných stavebních úprav (změny stavby) bez závazného stanoviska MHMP OPP dle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona naplnily skutkovou podstatu přestupku dle ustanovení § 35 odst. 1 písm. g) památkového zákona.

MHMP OPP v rámci vedeného řízení o přestupcích postupoval v souladu s ustanovením § 2 odst. 4 správního řádu, kdy správní orgán musí dbát, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. MHMP OPP v souladu s ustanovením § 3 správního řádu zjišťoval stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 správního řádu zjistil všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu a zjistil všechny skutečnosti svědčící ve prospěch i neprospěch toho, komu má být v řízení uložena povinnost. V souladu s ustanovením § 50 odst. 4 správního řádu MHMP OPP

hodnotil všechny podklady a důkazy v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů, každý jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, současně MHMP OPP přihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo.

Z výpisu LV z veřejného seznamu – Katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, se podává, že je zde uveden způsob ochrany: památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci. Obviněným byla povinnost vyžádat si závazné stanovisko k pracím na předmětné nemovitosti známa, neboť – jak již bylo uvedeno – o jeho vydání v souvislosti se stavebními záměry na předmětné nemovitosti opakovaně požádaly.

Podle ustanovení § 35 odst. 5 písm. a) památkového zákona lze za přestupek dle ustanovení § 35 odst. 1 uložit pokutu do 2 000 000 Kč.

MHMP OPP při určení druhu správního trestu a jeho výměry přihlížel v souladu s ustanovením § 37 a § 38 ZOP ke všem relevantním kritériím (uvedeným demonstrativním výčtem): k povaze a závažnosti přestupků, k polehčujícím a přitěžujícím okolnostem (§ 39 a § 40 ZOP), k době trvání protiprávního jednání, resp. stavu, k rozsahu způsobené škody a k povaze činnosti právnických osob (obviněných). S ohledem na tyto meze správního uvážení uložil každé z obviněných za daný přestupek správní trest pokuty a stanovil její výši.

MHMP OPP při stanovení výše pokuty přihlédl ve smyslu ustanovení § 38 ZOP k povaze a závažnosti přestupku, zejména k významu památkovým zákonem chráněného zájmu, který byl přestupkem obviněné porušen, jímž je v daném případě ochrana hodnot památkové rezervace v hl. m. Praze a podíl předmětné nemovitosti na těchto hodnotách, jakož i k dopadu porušení památkového zákona.

Závažnost protiprávního jednání obviněných, včetně důsledku, resp. následku tohoto jednání, MHMP OPP hodnotí jako nižší.

Předmětná nemovitost se nachází na území památkové rezervace v hl. m. Praze. Památková rezervace v hl. m. Praze, představující historické jádro Prahy, která byla pro svou vynikající univerzální hodnotu v roce 1992 zařazena na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Předmětem památkové ochrany jsou na území památkové rezervace v hl. m. Praze kromě prohlášených kulturních památek rovněž stavby a jejich soubory, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale vykazují dílčí památkové nebo urbanistické hodnoty dotýkající se vnitřní i vnější architektury. Mezi objekty památkového zájmu nepochybně patřila také předmětná nemovitost.

Jednalo se o řadový nájemní dům se 4 NP a 1 PP a sedlovou střechou, který byl postaven v roce 1863 stavitelem J. Kudláčkem na místě demolovaného staršího barokního objektu. Sedmiosá uliční fasáda ve stylu tudorské neogotiky má po stranách rizality ukončené štíty, v hlavní ose je v rozsahu 2. až 3. NP arkýř zakončený ve 4. NP balkonem, který byl k původní fasádě aditivně přidán až po dokončení fasády v následujících letech. V roce 1911 došlo

k rekonstrukci domu. Sklepy v byly původně zaklenuty segmentovými klenbami na příčných pasech, horní patra byla plochostropá.

V daném případě jsou či byly předmětem ochrany nosné konstrukce domu (stěny, zdi, klenby a stropy) a veřejné interiérové prvky a povrchy.

Následkem odstranění mezitraktové stěny a dále kleneb v 1. PP je ztráta nejen hodnot kulturněhistorických, kdy dochované (a k ponechání dříve zamýšlené) konstrukce byly dokladem stavebního řemesla a historické výstavby na území památkové rezervace v hl. městě Praze, ale i hodnoty stavební. Odstraněna byla stěžejní část hmotné podstaty domu. Mezitraktová stěna je základním konstrukčním a staticky zásadním prvkem stavby, stejně tak i klenby v 1. PP, které zajišťovaly stabilitu jak uliční fasády, tak i výše uvedené mezitraktové stěny. Vybouráním všech kleneb stěna logicky ztratila stabilitu. V důsledku realizovaných prací došlo ke snížení chráněných hodnot památkové rezervace v hl. m. Praze.

Závažnost přestupku snižuje skutečnost, vzhledem k dlouhodobě neudržovanému a zanedbanému stavu domu dřívějším vlastníkem bylo v minulosti vydanými závaznými stanovisky povoleno vybourání větší části havarijních a nehodnotných vnitřních konstrukcí domu.

MHMP OPP zohlednil v souladu s ustanovením § 39 písm. b) jako polehčující okolnost zejména to, že obviněné přistoupily k odstranění střední zdi v důsledku nalezení statické poruchy (viz zápis hlavního statika ve stavebním deníku ze dne 13. 10. 2022), byť tato skutečnost nenaplnuje podmínky krajní nouze. MHMP OPP dále přihlédl jako k polehčující okolnosti dále k tomu, že v případě obviněných jde o první případ porušení předpisů na úseku státní památkové péče v oblasti působnosti MHMP OPP. Jako k polehčující okolnosti přihlédl MHMP OPP také k tomu, že obviněné poskytly v rámci společného řízení potřebnou součinnost a že se doznaly k předmětným stavebním úpravám.

MHMP OPP přitěžující okolnosti neshledal.

MHMP OPP konečně přihlédl i k povaze činnosti obviněných, jakožto právnických osob. V této souvislosti MHMP OPP konstatuje, že se u obou obviněných jedná o podnikatelský subjekt s předmětem podnikání – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

MHMP OPP se zabýval i otázkou možného likvidačního charakteru výše uložené pokuty. Obviněné nepředložily žádné doklady, z nichž by MHMP OPP mohl posoudit její majetkové poměry. V souladu s judikaturou určil MHMP OPP majetkové poměry obviněných odhadem na základě údajů obsažených ve veřejných registrech. Z katastru nemovitostí vyplývá, že obviněné jsou vlastníky pozemku parc. č. 1919 v k. ú. Nové Město a na něm stojícího domu č. p. 1433. V dané souvislosti přihlédl MHMP OPP k tvrzením obviněných ohledně jejich špatné finanční situace jako investora projektu, protože obviněné financovaly dalších cca 25 mil. Kč (které nebyly v bankovním rozpočtu obviněných určeny jako investiční kapitál, ale rezerva), aby mohly zahájit výstavbu v létě 2022. S ohledem na to, že se v případě obviněných jedná

o podnikatelský subjekt a s ohledem na výši uložené pokuty je zjevné, že uložená pokuta nemá likvidační charakter.

To ovlivnilo výši sankce, která musí být taková, aby mohla splnit funkci represivní, tzn. postih za porušení povinností stanovených zákonem a funkci preventivní, která směřuje k předcházení porušování zákona, resp. k takovému chování, které je v souladu se zákonem.

MHMP OPP neshledal žádné důvody pro uložení pokut obviněným v různé výši.

S ohledem na tyto meze správního uvážení MHMP OPP stanovil výši pokuty 45 000 Kč u každé z obviněných, kdy horní hranice činí 2 000 000 Kč. Vzhledem ke zjištěnému porušení zákona a po posouzení a zhodnocení všech výše uvedených důkazů a skutečností má MHMP OPP za to, že pokuta uložená v dolní úrovni zákonné sazby je přiměřená a odpovídající všem okolnostem případu.

O povinnosti nahradit náklady řízení paušální částkou MHMP OPP rozhodl podle ustanovení § 95 odst. 1 ZOP ve spojení s ustanovením § 79 odst. 5 správního řádu a v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění pozdějších předpisů. Náklady řízení činí částku ve výši 1 000 Kč.

MHMP OPP se dále zabýval námitkami obviněných uplatněnými v jejich vyjádření ze dne 4. 5. 2023, které posoudil následovně.

Ad námitka č. 1

Námitka obviněných, kdy obviněné uvádějí důvody, které je k zahájení realizace stavby, tj. změny stavby před dokončením číslo 2 (v létě 2022) dle upravené projektové dokumentace, která byla ještě ve stavu projednávání stavebním úřadem (odmítnutí městské části Praha 2 vést řízení o povolení druhé změny stavby před dokončením, a to s ohledem na historicky problematický a havarijní stav objektu do té doby, dokud nebude započato se stavebními pracemi a souvislost s úvěrovým financováním stavby), je pro dané přestupkové řízení irelevantní. Veřejný zájem na zachování památkových hodnot prostředí památkové rezervace je prosazován pravidlem, podle kterého mohou být úpravy nemovitostí v památkové rezervaci prováděny pouze na základě předem vydaného závazného stanoviska orgánu památkové péče a pouze v souladu s ním.

Ad námitka č. 2

Námitku obviněných, že potřebu odstranění střední zdi domu potvrdil statik v zápisu do stavebního deníku dne 13. 10. 2022, považuje MHMP OPP za lichou.

MHMP OPP nemá za to, že by zjištění statika učiněné dne 13. 10. 2022 vyžadovalo okamžitý zásah k odvrácení nebezpečí, navíc způsobem, který obviněné zvolily. O klenbách se pak zápis statika nijak nezmiňuje. Jestliže došlo v průběhu stavebních prací ke zjištění statických poruch střední zdi, byly obviněné povinny oznámit tento stav stavebnímu úřadu, který by pak na základě

svého zjištění postupoval dle příslušných ustanovení stavebního zákona. Obviněné takto nepostupovaly a svévolně přistoupily k demoličním pracím.

V daném případě lze z okolností usuzovat, že obviněné měly reálně čas oznámit stavebnímu úřadu zjištěný stav a vyčkat jeho postupu a že měly reálně čas o zjištěných skutečnostech informovat MHMP OPP. Odpovědnému subjektu nic nebránilo v tom, aby postupoval v souladu s právními předpisy. Podmínka bezprostřednosti hrozby nebezpečí dle názoru MHMP OPP v tomto případě splněna nebyla. Nelze proto dovodit, že obviněné za přestupky neodpovídají, protože jednaly v krajní nouzi.

MHMP OPP zde ještě zdůrazňuje, že pokud by přistoupil na výklad práva, kterého se domáhají obviněné, legalizoval by v podstatě pro vlastníky památkově chráněných objektů, při tvrzení, které bylo v daném případě předestřeno, výjimku z památkového zákona. Tuto námitku obviněných MHMP OPP zohlednil jako polehčující okolnost.

Ad námitka č. 3

K námitce obviněných, že fakticky bylo vzhledem k dlouhodobě neudržovanému a zanedbanému stavu domu postupně orgánem památkové péče povoleno vybourání větší části havarijních a nehodnotných vnitřních konstrukcí domu, MHMP OPP přihlédl při posuzování závažnosti spáchaných přestupků.

Ad námitka č. 4

Případná není ani námitka obviněných, že nejsou profesionálním developerem a jsou ze zahraničí, a nevyhodnotily tak dostatečně správně formálně procesní důsledky nalezení statické poruchy střední zdi a kleneb a spolehli se na profesní způsobilost přizvaného statika a stavební firmy. Tato argumentace obviněných je nemůže vyvinít a ani nemůže mít vliv na výši uložené pokuty.

MHMP OPP ještě považuje na tomto místě za nezbytné zdůraznit, jak to již učinil Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 14. 1. 1997, č. j. 7 A 185/94-23, publikovaném v Judikatuře o právu životního prostředí 1990 – 1999, č. II/C/5, že *„právní úprava odpovědnosti za správní delikty právnických či fyzických osob spadá do oblasti práva veřejného; jejím cílem je zajistit dodržování povinností stanovených zákonem na ochranu hodnot, na jejichž vytváření a ochraně je veřejný zájem, a postihovat protiprávní jednání, jež je v rozporu se zájmy společnosti, je společensky škodlivé nebo nebezpečné. Odpovědnosti za správní delikt v oboru práva veřejného se nelze zásadně vyhnout poukazem na smluvní či jiné ujednání mezi účastníky soukromoprávního vztahu ani poukazem na porušení povinnosti ze strany jiného subjektu.“*

Ad námitka č. 5

Nedůvodná je rovněž námitka obviněných, že jednaly v dobré víře, protože reálný stavebně-technický stav desítky let chátrající nemovitosti fakticky neumožňoval žádné jiné řešení. Dobrou víru lze nabýt na základě souhlasného závazného stanoviska. Pokud obviněné realizovaly řešené stavební úpravy bez závazného stanoviska MHMP OPP, nelze v takovém jednání spatřovat dobrou víru.

Jak již MHMP OPP uvedl výše, jestliže došlo v průběhu stavebních prací ke zjištění statických poruch střední zdi (dříve zamýšlené k ponechání), byly obviněné povinny oznámit tento stav stavebnímu úřadu, který by pak na základě svého zjištění postupoval dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Ad námitka č. 6

Námitka obviněných, že z faktické podstaty věci a také ze znění závazného stanoviska MHMP OPP č. j. MHMP 800848/2023, sp. zn. S-MHMP 305302/2023, ze dne 17. 4. 2023 vyplývá, že nedochází k památkové újmě, protože střední zeď zůstává v původní pozici a klenby budou obnoveny, není důvodná. Dopadem nepovolených prací na chráněné památkové hodnoty se MHMP OPP zabýval podrobně výše. Lze pak připomenout, že následkem odstranění mezitraktové stěny a dále kleneb v 1. PP je ztráta nejen hodnot kulturněhistorických, kdy dochované (a k ponechání dříve zamýšlené) konstrukce byly dokladem stavebního řemesla a historické výstavby na území památkové rezervace v hl. městě Praze, ale i hodnoty stavební. Odstraněna byla stěžejní část hmotné podstaty domu. Mezitraktová stěna je základním konstrukčním a staticky zásadním prvkem stavby, stejně tak i klenby v 1. PP, které zajišťovaly stabilitu jak uliční fasády, tak i výše uvedené mezitraktové stěny. Vybouráním všech kleneb stěna logicky ztratila stabilitu. V důsledku realizovaných prací došlo ke snížení chráněných hodnot památkové rezervace v hl. m. Praze.

MHMP OPP se zabýval i otázkou zachování lhůt pro projednání přestupku. Podle ustanovení § 8 ZOP trvajícím přestupek je takový přestupek, jehož znakem je jednání pachatele spočívající ve vyvolání a následném udržování protiprávního stavu nebo jednání pachatele spočívající v udržování protiprávního stavu, který nebyl pachatelem vyvolán. Daný přestupek spočívající v provádění změny stavby bez závazného stanoviska je tzv. přestupkem trvajícím, jenž trvá až do ukončení deliktního jednání, tj. do okamžiku odstranění protiprávního stavu. K ukončení protiprávního stavu dojde faktickým zastavením prací a až od tohoto okamžiku počíná běžet promlčecí doba. Jednání, jímž obviněná udržuje protiprávní stav, tvoří jeden skutek, a to až do okamžiku ukončení protiprávního stavu. Protiprávní činnost obviněných probíhala v měsících září až listopad roku 2022.

Podle ustanovení § 30 písm. b) ZOP činí promlčecí doba 3 roky, neboť dle ustanovení § 35 odst. 5 písm. a) památkového zákona lze uložit správní trest – pokutu s horní hranicí 2 000 000 Kč. Podle ustanovení § 31 ZOP promlčecí doba počíná běžet dnem následujícím po spáchání přestupku. Podle ustanovení § 31 odst. 2 písm. c) ZOP promlčení doba počíná u trvajících přestupku běžet dnem následujícím po dni, kdy došlo k odstranění protiprávního stavu. Běh promlčecí lhůty se však podle ustanovení § 32 odst. 2 ZOP přerušuje oznámením o zahájení řízení o přestupku, vydáním rozhodnutí, jímž je obviněný uznán vinným nebo vydáním rozhodnutí o schválení dohody o narovnání, přičemž přerušením promlčecí doby počíná promlčecí doba nová. Pokud byla promlčecí doba přerušena, odpovědnost za přestupek zaniká nejpozději 5 let od jeho spáchání (§ 32 odst. 3 ZOP). MHMP OPP konstatuje, že lhůta pro uložení pokut byla zachována.

Vzhledem k výše uvedenému rozhodl MHMP OPP jak je uvedeno ve výrokových částech tohoto rozhodnutí.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto společnému rozhodnutí, resp. proti níže uvedeným jeho výrokovým částem má právo podat v souladu s ustanovením § 96 a násl. ZOP a ustanovením § 81 a násl. správního řádu odvolání:

obviněná: společnost Go & Get, s.r.o., a to pouze proti výrokové části č. I.,

obviněná: společnost Strong & Confident, s.r.o., a to pouze proti výrokové části č. II.

Odvolání lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to k Ministerstvu kultury, podáním u MHMP OPP, na výše uvedenou adresu zdejšího úřadu. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet podle ustanovení § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu dnem následujícím po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno.

Odvolání musí obsahovat údaje o tom, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, v čem se spatřuje namítaný rozpor s právními předpisy, případně poukáže na jinou nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Podle ustanovení § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je dokument, který byl dodán do datové schránky, doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se ve lhůtě do 10 dnů ode dne dodání do datové schránky, považuje se dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

Včas podané odvolání má odkladný účinek.

**Mgr. Jiří S k a l i c k ý**

ředitel odboru

otisk úředního razítka

podepsáno elektronicky

**Rozdělovník:**

I. Doručuje se datovou schránkou do vlastních rukou:

Mgr. Karel Štochl, Hostomice 300, 267 24 Hostomice, adresa pro doručování: Jindřicha  
Plachty 3311/18, 150 00 Praha 5 (ID DS: a4ec6nr)

II. MHMP OPP - spis