HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor památkové péče
Oddělení státní správy památkové péče

MHMPXPS3BGJ5

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1006555/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 700908/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Miroslav Daňhel
236 002 087
Počet listů/příloh: **4/0**
Datum:
2. 11. 2026

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 vlastníků dotčené nemovitosti společností ,
a , kterou podala ,
, v zastoupení na základě plných mocí ze dne 16. 12. 2024 a ze dne 16. 9. 2026, o vydání závazného stanoviska **ve věci modernizace nemovitosti č. p. 472, k. ú. Staré Město, ul. Melantrichova 12, Praha 1**, která je nemovitou kulturní památkou „měšťanský dům U zelené lípy, U zlaté svině", zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod R.č.Ú.s. 38551/1-247 a je v památkové rezervaci v hlavním městě Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze,

spočívající v úpravách s následujícími podrobnostmi:
- návrh rekonstrukce prostorů objektu KP v 2. PP – 3. NP s restauračním využitím a kuchyňským zázemím pro restauraci a bary: modernizace kuchyně a sociálního zázemí 2. PP a 1. NP, modernizace stávajícího prostoru kuchyně ve 3. NP,
- 2.NP: dostavba prostoru m. č. 006 toaletami s opětovným zaslepením jižního prostupu m. č. 004 (číslování místností dle technické zprávy a výkresů z revize 06/2025),
- 1.NP: zrušení m. č. 108 a 109 s vestavbou invalidního WC,
- vložení dělicí stěny s kyvnými dveřmi do vstupní domovní chodby,
- osazení jednokřídlých vstupních dveří do domu,
- 3.NP: vestavba kuchyňského vybavení do prostoru m. č. 307,
- zrušení dveřního prostupu v novodobé rozdělovací příčce v gotickorenesančním sále m. č. 305/310 s umístěním skladu potravin v m. č. 305,

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 1 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 „Restaurace Durty Nellys – modernizace kuchyně a sociál. zázemí", kterou zpracovala společnost v 6/2025 a výkresy „Komerční objekt Melantrichova", které zpracovala společnost / 10/2025, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

1. Bude zpracován detailní návrh konstrukčního řešení vložených samonosných konstrukcí dostavby WC včetně vedení VZT technologií, který bude MHMP OPP předložen k posouzení v samostatném správním řízení.

2. Historické vstupní dveřní výplně domovního vstupu budou zachovány stávající, vnitřní dělicí stěna s kyvnými dveřmi u vstupu bude realizována v charakteru zachované dveřní obloukové výplně ve 2. NP. Bude zpracován detailní návrh dveřních prvků v měřítku 1:5, který bude MHMP OPP předložen k posouzení v samostatném správním řízení.

3. SDK podhledy budou realizovány pouze v místě sociálního vybavení, kuchyně a skladů. Ve veřejně přístupných interiérech objektu nebudou umístěny, stávající stropní konstrukce (klenební plochy, štukové omítky) budou opraveny a prezentovány v historickém povrchovém řešení. Veškeré obklady budou umístěny na předstěny, rozvody nebudou zasekávány, ale vedeny v podlahách nebo povrchově za předstěnami.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 30. 6. 2026 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené jiné úpravy kulturní památky v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:
- plnou moc
- elaborát stavebně-historického průzkumu
- projekt identifikovaný.

K žádosti nebylo doloženo:
- kvalifikovaná, datovaná plná moc vlastníků nemovitosti k projednání věci s MHMP OPP
- revidovaná projektová dokumentace, která bude obsahovat geodetické zaměření objektu stávajícího stavu všech dotčených prostorů (včetně uvedení a zaměření klenebních konstrukcí a prostupů, s plným kótováním), včetně stavebně konstrukčního průzkumu se zakreslením TZB dotčených prostorů a umístění stávajících technologií VZT a jejich výdechů. Součástí bude i upřesnění postupu a materiálů užitých ke kotvení VZT rozvodů do klenebních konstrukcí. Rovněž bude upřesněna skutečná konstrukce jídelního výtahu umístěného ve 2. a 3. NP. Projektová dokumentace bude obsahovat rozlišení úprav již provedených a úprav navrhovaných (dle předmětu žádosti)
- aktualizovaný stavebně historický průzkum a soupis uměleckořemeslných prvků objektu

budou opraveny a prezentovány v historickém povrchovém řešení. Veškeré obklady budou umístěny na předstěny, rozvody nebudou zasekávány, ale vedeny v podlahách nebo povrchově za předstěnami".

NPÚ připojil následující upozornění, cit.: „*NPÚ ÚOP PR upozorňuje, že ještě v 90. letech 20. století bylo ve 2. PP, ve všech jeho prostorách, středověké omítkové souvrství. Jeho otlučení a rozkrytí zdiva je úpravou provedenou bez vědomí MHMP OPP a NPÚ ÚOP PR.*

Příslušné restaurátorské práce bude provádět restaurátor s platným povolením MK dle třídníku specializací restaurátorských prací, který je přílohou č. 1 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči. (Obnovu kulturních památek nebo jejich částí, které jsou díly výtvarných umění nebo uměleckořemeslnými pracemi, mohou provádět fyzické osoby na základě povolení vydaného podle § 14a zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, přičemž restaurováním se rozumí souhrn specifických výtvarných, uměleckořemeslných a technických prací respektujících technickou a výtvarnou strukturu originálu. Požadavek na restaurátora s platným povolením MK s příslušnou specializací vychází z historické, architektonické a umělecké hodnoty architektury dotčeného objektu kulturní památky).

Zástupci NPÚ ÚOP PR bude umožněno provádění památkového dohledu nad prováděním prací v rámci kontrolních dní stavby, a to ve smyslu § 32 odst. 2 písmeno g, zák. č. 20/1987 Sb. O státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Účast zástupce NPÚ ÚOP PR na kontrolních dnech či v průběhu prací požadujeme pro zabezpečení odborného dohledu nad prováděním komplexní péče o kulturní dědictví, kterým je odborná organizace ze zákona pověřena.

Zahájení prací bude písemně oznámeno NPÚ ÚOP PR (dopisem, e-mailem adresovaným na odbor péče o památkový fond: Terezie Rubešová, tel. 602 230 833, rubesova.terezie@npu.cz)".

Podmínky č. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 a 11 a dále část podmínky č. 7, stanovené ve výše uvedeném písemném vyjádření NPÚ, se vztahují k již provedeným pracím na dotčené nemovitosti; řešení provedených prací je předmětem správního řízení MHMP OPP sp. zn. S-MHMP 1003795/2026, viz uvedeno níže.

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 využil dne 14. 10. 2026 a s podmínkami písemného vyjádření NPÚ souhlasil.

MHMP OPP rozhodl usnesením ze dne 21.10.2026 v souladu s § 140 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, tak, že z důvodu rozdílného posouzení části žádosti a tím související rozdílnou formou rozhodnutí MHMP OPP ve věci, ze společného řízení vylučuje část žádosti spočívající v pracích provedených na nemovitosti již před podáním žádosti (jmenovitě: 2.PP - *vestavba a rozšíření sociálního zázemí ze SDK konstrukcí s podlahovými hydroizolačními stěrkami, vybourání zázemí pro zaměstnance m. č. 006 s vestavbou dvou WC, zvýšení podlahy o dva stupně plošně v m. č. 006, rozšíření prostupů odbouráním šikmin vstupní šíje v gotickém zdivu m. č. 004, vybourání patrně románského zdiva pro rozšíření vstupního průrazu z m. č. 002 do m. č. 003 se zrušením dveřních konstrukcí, vybourání části dělicí stěny gotické vstupní šíje v prostoru 005 a zkrácení této stěny, celkové otlučení a osekání omítkového souvrství z klenebních konstrukcí a stěn místnosti č. 004 s odhalením drobné struktury kamenného zdiva, vybourání dělicí stěny m. č. 001/002 pro pohledové otevření interiéru PP ze schodiště, odbourání středověké obvodové stěny studny z m. č. 006 pro pohledové prezentace prostoru, umístění středového sloupu do m. č. 006*; 1.PP - *vybourání dělicí stěny od schodiště s osazením kovaného zábradlí, s uložením tankových těles*; 1.NP - *zazdění spojovacího otvoru pro provozní oddělení*

m. č. 101 od nárožní místnosti/mázhauzu (tzv. neřešený prostor) blíže neznámou konstrukcí, zrušení prostoru přípravny m. č. 106 s otevřením druhého prostupu v gotické stěně, osazení technologie VZT vyvěšené na táhlech z gotických valených kleneb a z křížové klenby, vybourání prostorů sociálního zázemí m. č. 103 s vybouráním zazdívky historického prostupu do vstupní domovní chodby s umístěním nízkonákladové dveřní výplně, otevření průrazem v podlaze m. č. 103 otvor tělesa studny; 2.NP - *umístění jídelního výtahového tělesa v m. č. 207, vložení vnitřních okenních výplní (pro hlukové utlumení) v celém podlaží z ocelových/plastových profilů s pákovým kováním, zaslepení stávající pavlačové stěny předsazenou stavbou vertikálního výdechu, zaslepení stávající pavlačové stěny předsazenou stavbou vertikálního výdechu, jsou zrušeny dveřní výplně v m. č. 203, 204, 205 s ponecháním pouhých dvou dvoukřídlých dveřních výplní*; 3. NP - *umístění jídelního výtahového tělesa v m. č. 307, vybourání prosklené stěny u schodiště, dozdění otvoru s osazením typových dveřních výplní na plochu terasy, zrušena vestavba přístřešku na ploše terasy se střechou skloněnou do dvorního prostoru sousední zástavby, s tesařskou konstrukcí, osazení chaoticky sestavené řady rozměrných chladicích venkovních jednotek nad okenní a dveřní otvory na konzoly kotvené ve zdivu dvorního průčelí (mezi 3. – 4. NP), umístění typových dveřních výplní otevíravých do prostoru dvora, zrušení dvou dvoukřídlých vstupních dveří ze schodišťového prostoru s umístěním typových jednokřídlých dveřních výplní do vstupní chodby m. č. 303, vestavba provozního zázemí do prostoru po vířivce a sauně, vestavby příčkových rozčlenění, vestavba skladu m. č. 306 do hlavního přístupového koridoru m. č. 303, vložení vnitřních okenních výplní (pro hlukové utlumení) v celém podlaží z ocelových/plastových profilů s pákovým kováním, osazení klima jednotky v m. č. 311 do stropní plochy*), která bude řešena pod sp. zn. S-MHMP 1003795/2026, a bude o ní rozhodnuto samostatně.

K těmto již provedeným pracím na nemovitosti č. p. 472, k. ú. Staré Město, ul. Melantrichova 12, Praha 1 (tato část návrhu je dále vedena pod sp. zn. S-MHMP 1003795/2026), MHMP OPP, jako dotčený orgán státní správy, vydá ve smyslu ustanovení § 184 odst. 2 písm. e), zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů, § 11 odst. 2, § 14 odst. 4, § 29 odst. 2 písm. b), § 44a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, závazné stanovisko podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s podmínkami č. 3, 7 a 12 písemného vyjádření NPÚ s tím, že navrhované práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek, uvedených v závazné části závazného stanoviska. Podmínky č. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 a 11 a dále část podmínky č. 7 písemného vyjádření NPÚ se vztahují ke správnímu řízení MHMP OPP sp. zn. S-MHMP 1003795/2026, viz uvedeno výše.

Nemovitost č. p. 472, k. ú. Staré Město, ul. Melantrichova 12, Praha 1 je nemovitou kulturní památkou „měšťanský dům U zelené lípy, U zlaté svině“, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod R.č.Ú.s. 38551/1-247 a je v památkové rezervaci v hlavním městě Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

Předmětem památkové ochrany je u kulturních památek objekt jako celek, zejména jeho historické vodorovné a svislé konstrukce (zdivo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků a detailů), ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dveřní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, včetně všech autentických historických prvků a detailů).

NPÚ uvedl ve svém písemném vyjádření následující definici hodnot objektu, cit.: „*Památková hodnota spočívá ve více rovinách. Předně je objekt sloučen z konstrukcí realizovaných na základě románské zástavby s goticko-renesančními konstrukcemi do 3. NP včetně. Jedná se o sloučený celek, patrně ze dvou starších raně gotických domů již v předhusitské době, výpravně vybudovaných v několika etapách, který dokládá vysokou úroveň středověkého městského stavitelství. A to jednak zachováním raně a vrcholně gotické parcelace, jednak dochováním autentických stavebních konstrukcí a detailů, odpovídajících středověké a renesanční výstavbě. Dále památková hodnota spočívá v autentické hmotné dokumentaci postupného stavebního vývoje od raně a zejména vrcholně gotického městského objektu, přes renesanční a barokní stavební fáze charakteru městských paláců, kdy byly prostory užívány jako representativní prostory, až po klasicistní nájemní bytové využití. Všechny zásadní stavební etapy jsou doloženy hmotnými pozůstatky – hodnotnými stavebními konstrukcemi a stavebními a umělecko-řemeslnými detaily. Všechny stavební fáze dokumentují pozoruhodný stavební, architektonický i urbanistický vývoj dotčené části města i předmětného objektu*“.

Předložený návrh počítá s dílčí modernizací části prostor související s provozem baru. Navržené úpravy navazují na množství úprav provedených bez vědomí orgánů státní památkové péče, které jsou řešeny samostatně pod sp. zn. S-MHMP 1003795/2026. Jedná o návrh úprav kuchyně, vstupního prostoru a modernizaci toalet. Dále se počítá se zazděním dveřního otvoru ve vestavěné příčce v 3. NP. Pro minimalizaci zásahu navrhovaných prací stanovil MHMP OPP podmínky uvedené ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.

Podmínka č. 1: NPÚ k odůvodnění uvedené podmínky uvádí, cit.: „*Rozšíření soc. vybavení vychází ze stávající úpravy rozvodů z roku 1986 – 1990 a opětovně se do daného prostoru navrací. Proto je vhodné zachovat původní architektonické řešení s konstrukčním navázáním. Tj. veškeré konstrukce budou realizovány jako vložený samonosný box bez provazování příčkového členění do zdiva a bez realizace rozvodů zasekávaných do středověkého zdiva klenutých suterénních konstrukcí. Podlahové konstrukce je nezbytné realizovat s provětrávaným složením*“. MHMP OPP se s uvedeným odůvodněním ztotožňuje, považuje jej za dostatečné, výstižné a logické a od svého dalšího odůvodnění upouští.

Podmínka č. 2: NPÚ k odůvodnění uvedené podmínky uvádí, cit.: „*Ve 2. NP je zachována již jen jediná oblouková stěna původních okenních výplní dvorního průčelí. Tento dochovaný typ je vhodné použít v modifikovaném tvaru pro vloženou stěnu i výstup na terasu. Ve veřejném prostoru schodiště domu, restaurace, chodeb a barů je předpokladem a očekáváním uživatelů historické řešení výplňových prvků, nikoliv typové dveře v ocelové zárubni. Tento typ výplní je akceptovatelný pouze ve vnitřních prostorách sociálního vybavení. Celek objektu je kulturní památkou, tedy i prvky výplňové (okna, dveře, mříže), podlahové povrchy, omítky apod. Spolu s pláštěm budovy tvoří objekt chráněný celek, který musí být stavebně upravován s respektem k jeho chráněným hodnotám*“. MHMP OPP se s uvedeným odůvodněním ztotožňuje, považuje jej za dostatečné, výstižné a logické a od svého dalšího odůvodnění upouští.

Podmínka č. 3: NPÚ k odůvodnění uvedené podmínky uvádí, cit.: „*SDK podhledy jsou v objektech KP vyloučeny. Historickou chráněnou konstrukcí jsou štukové rákosové podhledy, které při zakrytí SDK výrazně stárnou, nevětrají a nejsou pravidelně udržovány. Stavební úpravy kuchyňského celku je nezbytné zpracovat včetně umístění VZT odvětrávacích technologií, konstrukce předstěn. Výdechy VZT je nezbytné ukončit v charakteru historických komínových konstrukcí, s opláštěním, aby se pohledově neprezentovaly ve fasádním dvorním a střešním celku plášťů budovy*“. MHMP OPP se s uvedeným odůvodněním ztotožňuje, považuje jej za dostatečné, výstižné a logické a od svého dalšího odůvodnění upouští.

Při splnění uvedených podmínek nejsou navrhované práce v rozporu s předmětem ochrany dotčené kulturní památky.

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.

Mgr. Jiří Skalický
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
-24-

Rozdělovník:

I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky:

II. Na vědomí:
NPÚ (DS)
Stavební úřad (DS)

III. MHMP OPP - spis