

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2022

Jan Sedláček

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Sedláček** Jméno: **Jan** Osobní číslo: **466483**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Development památkově chráněných staveb

Název diplomové práce anglicky:

Development of the listed buildings

Pokyny pro vypracování:

Seznam doporučené literatury:

ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon České národní rady o státní památkové péči. In: . Praha, 1987, ročník 1987, číslo 20.
LAMBECK, Richard. Urban Construction Project Management. 2008. New York City: McGraw-Hill Education, 2008. ISBN 9780071544689.
HORÁČEK, Martin, Ludmila HŮRKOVÁ, Vít JESENSKÝ, Alexander MATOUŠEK, Miloš SOLAŘ, Markéta ŠANTRŮČKOVÁ a Jan UHLÍK. Teoretické základy památkové péče na prahu 21. století. Editor Dalibor PRIX. Praha: Artefactum, nakladatelství Ústavu dějin umění AV ČR, 2019. ISBN 978-80-88283-27-0.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Aleš Tomek, CSc., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **27.09.2021** Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

DEVELOPMENT PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH STAVEB

Development of the listed buildings

Anotace

Tato práce se věnuje památkové péči a developmentu kulturních památek. Úvodní část popisuje systém památkové péče v České republice, způsoby a typy ochrany staveb a územních celků. V druhé části jsou popsány konkrétní kroky, které musí developer vykonat v případě, že chce provést redevelopment stavby, která je kulturní památkou. Ve třetí – praktické – části je pak formou případové studie popsán konkrétní projekt, na jehož redevelopment se podílel autor této práce. Cílem praktické části je konfrontovat zkušenosti autora získané při redevelopment projektu Hyberská 1 s metodikami a příručkami ze kterých vychází teoretická část této práce.

Annotation

This work describes monument care and development of cultural monuments and listed buildings. The introductory part describes the system of monument care in the Czech Republic, methods and types of protection of buildings and territorial units. The second part describes the specific steps that a developer must take if he wants to redevelop a building which is a cultural monument. In the third - practical - part, a specific project is described in the form of a case study. Author of this work participated in the redevelopment. The aim of the practical part is to confront the author's experience gained during the redevelopment of the project Hyberská 1 with the methodologies and manuals on which the theoretical part of this work is based.

Klíčová slova

památková péče, kulturní památka, památková zóna, památková rezervace, development, redevelopment, rekonstrukce, obnova, archeologie

Keywords

historic preservation, cultural monument, heritage zone, heritage reservation, development, redevelopment, reconstruction, restoration, archeology

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce doc. Ing. Aleše Tomka, CSc. a v souladu s metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum:

Podpis:

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu diplomové práce doc. Ing. Aleši Tomkovi, CSc. za cenné rady poskytnuté při psaní práce a zejména pak za ochotu a vstřícnost při volbě tématu, ale i jeho následném zpracování.

Dále bych chtěl poděkovat Ing. Michalu Kořínkovi za cenné odborné a praktické rady a za informace poskytnuté v oblasti památkové péče a řízení projektů.

Obsah:

1	Úvod.....	11
ČÁST PRVNÍ: PAMÁTKOVÁ PÉČE V ČESKÉ REPUBLICE		13
2	PAMÁTKOVÁ PÉČE V ČESKÉ REPUBLICE.....	14
2.1	<i>Historie památkové péče.....</i>	<i>14</i>
2.2	<i>Právní rámec památkové ochrany</i>	<i>16</i>
2.2.1	Příprava nového zákona o památkové péči	16
2.3	<i>Organizace památkové péče.....</i>	<i>18</i>
2.3.1	Ministerstvo kultury a jeho složky	18
2.3.2	Odborná organizace státní památkové péče – Národní památkový ústav.....	19
2.3.3	Památková inspekce.....	20
2.3.4	Obecní úřad obce s rozšířenou působností.....	21
2.4	<i>Prohlášení stavby za kulturní památku.....</i>	<i>22</i>
3	ZPŮSOBY OCHRANY PAMÁTKOVĚ VÝZNAMNÝCH STAVEB A CELKŮ	25
3.1	<i>Kulturní památka.....</i>	<i>25</i>
3.2	<i>Národní kulturní památka.....</i>	<i>25</i>
3.3	<i>Památková rezervace.....</i>	<i>26</i>
3.3.1	Městská památková rezervace	27
3.3.2	Vesnická památková rezervace	27
3.3.3	Archeologická památková rezervace	28
3.3.4	Památkové rezervace ostatní.....	28
3.4	<i>Památková zóna.....</i>	<i>28</i>
3.4.1	Městská památková zóna.....	28
3.4.2	Vesnická památková zóna	29
3.4.3	Krajinná památková zóna.....	29
3.5	<i>Ochranné pásmo</i>	<i>29</i>
ČÁST DRUHÁ: OBNOVA KULTURNÍ PAMÁTKY		31
4	PŘEDPŘÍPRAVNÁ FÁZE	33
4.1	<i>Studie proveditelnosti.....</i>	<i>34</i>
4.2	<i>Stavebně historický průzkum.....</i>	<i>36</i>
4.3	<i>Restaurátorský průzkum</i>	<i>38</i>
4.4	<i>Inventarizační a pasportizační průzkum.....</i>	<i>39</i>
4.5	<i>Stavebně-technický průzkum (STP)</i>	<i>40</i>
4.6	<i>Předběžný zjišťovací archeologický výzkum</i>	<i>42</i>
5	PŘÍPRAVNÁ FÁZE	44
5.1	<i>Volba dodavatelského systému.....</i>	<i>45</i>

5.2	<i>Architektonická soutěž</i>	48
5.3	<i>Architektonická studie</i>	49
5.4	<i>Závazná stanoviska památkové péče</i>	49
5.4.1	Povinnost žádat o závazné stanovisko	50
5.4.2	Proces získání závazného stanoviska	51
5.4.3	Formy závazného stanoviska	51
5.5	<i>Územní a stavební řízení</i>	54
5.6	<i>Samostatné správní řízení</i>	55
5.7	<i>Hodnotový inženýring</i>	55
6	REALIZAČNÍ FÁZE	57
6.1	<i>Výběr dodavatele stavby</i>	58
6.2	<i>Odborný archeologický dohled</i>	59
6.3	<i>Předstihový záchranný archeologický výzkum</i>	60
6.4	<i>Operativní průzkum a dokumentace (OPD)</i>	61
7	DOTAČNÍ TITULY MINISTERSTVA KULTURY PRO FINANCOVÁNÍ OBNOVY NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK	62
7.1	<i>Dotiční tituly krajů, měst a obcí</i>	63
7.2	<i>Dotiční tituly Ministerstva kultury</i>	64
7.2.1	Program záchrany architektonického dědictví	65
7.2.2	Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón	65
7.2.3	Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny	65
7.2.4	Program podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností	66
	ČÁST TŘETÍ: PŘÍPADOVÁ STUDIE REDEVELOPMENTU NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY	67
	STANOVENÍ VÝZKUMNÉ OTÁZKY	68
8	PŘÍPADOVÁ STUDE	69
8.1	<i>Popis původního objektu</i>	70
8.2	<i>Historický vývoj objektu</i>	71
8.3	<i>Výchozí stav pro obnovu</i>	72
8.3.1	Výchozí využití	72
8.3.2	Technický stav	73
8.3.3	Památková hodnota	73
8.4	<i>Cíl obnovy</i>	75
8.5	<i>Organizační struktura projektu</i>	76
8.5.1	Developer a SPV	76
8.5.2	Architekt	76
8.5.3	Generální dodavatel	77
8.5.4	Dotčené orgány státní správy	77
8.5.5	Konzultanti	78

8.6	<i>Rozsah památkové péče</i>	79
8.6.1	Kulturní památka.....	79
8.6.2	Pražská památková rezervace.....	79
8.6.3	UNESCO.....	80
8.7	<i>Předpřípravná fáze</i>	82
8.7.1	Akvizice projektu.....	82
8.7.2	Zhodnocení dostupnosti podkladů pro obnovu.....	82
8.7.3	Geodetické zaměření stávajícího stavu budovy.....	82
8.7.4	Stavebně technický průzkum.....	83
8.7.5	Stavebně historický průzkum.....	84
8.7.6	Soutěž o architektonický koncept.....	88
8.8	<i>Přípravná fáze</i>	91
8.8.1	Závazné stanovisko památkové péče k architektonické studii.....	91
8.8.2	Závazné stanovisko památkové péče v rámci územního řízení.....	93
8.8.3	Závazné stanovisko památkové péče ke stavebnímu řízení.....	95
8.8.4	Výběr dodavatelského systému a generálního dodavatele stavby.....	97
8.9	<i>Realizační fáze</i>	100
8.9.1	Stavba.....	100
8.9.2	Konzultační činnost.....	100
8.9.3	Záchranný archeologický výzkum.....	101
9	ZHODNOCENÍ VÝZKUMNÝCH OTÁZEK.....	103
10	ZÁVĚR.....	106
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	108
	<i>Bibliografické:</i>	108
	<i>Internetové:</i>	111
	REJSTŘÍK GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK.....	116
	<i>Seznam grafů</i>	116
	<i>Seznam obrázků</i>	116
	<i>Seznam tabulek</i>	116

1 Úvod

Diplomová práce s názvem „*Development památkově chráněných staveb*“ je zaměřena na obnovu staveb vycházejících z minulosti, které jsou hodnotné v současnosti a je potřebné je ochraňovat pro budoucnost. Už samotný název této práce může znít kontroverzně, neboť staví vedle sebe slova *development* a *kulturní památka*. Slovo *development* může vyvolávat negativní konotace. Na druhou stranu slovo „kulturní památka“ odkazuje na něco vznešeného – odkaz našich předků, o který je naší povinností pečovat. Cílem práce není poskytnout návod, jak přeměnit kulturní památku na zdroj generující výnosy při současném zanedbání kulturně historické hodnoty. Práce se pokusí poskytnout nový pohled na význam obnovy těchto staveb, a především potřebu jejich přizpůsobení požadavkům současné společnosti.

Stavební projekty, které se týkají kulturních památek, jsou komplikované, neboť veškeré činnosti musí být v souladu s legislativou památkové péče a výstavby.

V důsledku toho dochází ke kolizi mezi chráněnými prvky a moderními technologiemi, které jsou nezbytné pro komfortní současné využití. Důležitým tématem je také nalezení nové funkce stavby tak, aby bylo dosaženo udržitelného provozu. Slovo *udržitelnost* je v tomto případě klíčové, byť někdy bývá přisuzováno pouze péči o životní prostředí. Zahrnuje v sobě komplex hodnot vyspělé společnosti. Soustředí se na vyváženost tří základních pilířů: **společenských hodnot, přiměřené ekonomické prosperity a ochrany životního prostředí**, při čemž ani jeden z pilířů by neměl být prosazován na úkor jiného. V případě obnovy kulturních památek hovoříme především o vyváženosti kulturně historické hodnoty a přiměřené ekonomické prosperity.

Důvodem pro volbu tohoto tématu je autorova osobní pracovní zkušenost na projektu obnovy kulturní památky. Je jí obnova části budovy konventu irských františkánů neboli hybernů, což je původně barokní stavba vzniklá v na začátku 18. století. Cílem proto je porovnat autorovu praktickou zkušenost s teorií popsanou v příručkách, metodikách a odborné literatuře. Práce je strukturována do tří částí.

Východiskem pro zpracování diplomové práce je prozkoumání systému památkové péče v České republice. Kapitola obsahuje popis legislativního rámce, kterým se památková péče řídí stejně tak jako role institucí, které se na provádění státní památkové péče podílejí. Závěr této části je věnován typům ochrany památkově hodnotných staveb a celků.

Druhá část je věnována teoretickému postupu při přípravě obnovy – redevelopmentu kulturní památky. Ve třech fázích projektu od předpřípravné přes přípravnou až po realizační jsou

popsány konkrétní kroky, které musí developer učinit při obnově kulturní památky. Budou vyjmenovány a popsány konkrétní průzkumy a výzkumy, které mají být provedeny před zahájením obnovy nebo v jejím průběhu. Zároveň zde je popsán poměrně komplikovaný veřejnoprávní proces zohledňující činnost orgánů památkové péče v povolovacím řízení.

Praktická část představí případovou studii projektu Hyberská 1. Zaměří se na kroky, které developer učinil a jak postupoval v jednotlivých fázích projektu od akvizice až po kolaudaci projektu. Zvláštní pozornost je věnována povolovacímu procesu. Jedná se o projekt poměrně unikátní svým architektonickým pojetím a mírou zásahu do historického objektu. Cílem je zjistit, co vedlo k úspěšnému povolení a následné realizaci stavby, která se svým pojetím v našem prostředí vymyká.

Developerem je v případě toto projektu soukromý subjekt. Diplomová práce se záměrně nevěnuje projektům, kde je investorem stát, obec, či jejich organizační složky, jelikož tyto projekty probíhají v odlišném režimu. Jejich cíl je zpravidla jiný než u tržních projektů soukromých investorů. Především zde není brán ohled na ekonomickou udržitelnost projektu.

ČÁST PRVNÍ:
PAMÁTKOVÁ PÉČE V ČESKÉ REPUBLICE

2 Památková péče v České republice

Památková péče a ochrana staveb historického významu má vysoký společenský přínos a hodnotu. Jedná se o disciplínu, která má za cíl zachovat pro budoucí generace kulturní dědictví našich předků. Kultura a umění se od nepaměti propisovaly do architektury staveb, způsobu práce s prostorem ale i do fungování celých urbanistických celků, kterými jsou města a vesnice, ve kterých dnes žijeme. Na ochranu těchto významných pamětihodností dnes dohlíží nejen státy, města a jejich organizační složky, ale i mezinárodní organizace. Jako největší autorita je dnes vnímána organizace UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization), která byla založena při Organizaci spojených národů za účelem chránit kulturní ale i přírodní dědictví.

Tato kapitola je věnována jednotlivým druhům památkové ochrany v České republice, vymezuje pojmy, jakými jsou kulturní památka, národní kulturní památka, památková zóna nebo památková rezervace. Dále se kapitola věnuje vývoji památkové péče a jejímu směřování do budoucna.

2.1 Historie památkové péče

První náznaky zájmu o památkovou péči jsou zaznamenány již kolem roku 500 n.l., kdy germánský král Theodorich vydal výnos stanovující funkci pečovatele římské stavby. Sám na účet těchto staveb při vytvoření nové funkce prohlásil: „*Tyto vynikající budovy jsou mým potěšením, obrazem slávy císařství... Přeji si, abys je zachoval v původní nádheře a abys všechny přídavky přizpůsobil jejich stylu.*“ (Horáček, 2015, s. 32)

Památková péče tak, jak ji chápeme dnes, byla rozpoznána jako úkol celospolečenského významu v průběhu 19. století. V důsledku toho trendu začala památková péče nacházet své ukotvení v zákoně. V druhé polovině 19. století byly položeny první teoretické základy památkové péče, o které se opírá naše současná státní památková péče.

Roku 1850 byla ve Vídni na základě císařského rozhodnutí zřízena první *Centrální komise pro výzkum a ochranu kulturních památek*. (Horáček, 2015, s. 40) Komise měla dokumentační, osvětovou a poradenskou funkci. Konzervátoři příslušní této komisi byli mimo jiné jmenováni i pro Čechy a Moravu. Komise byla později přejmenována na *Centrální komisi pro péči o památky* a její působnost se rozšířila na péči o další předměty a artefakty historicko-kulturního významu. V roce 1911 vznikl při této komisi první *Památkový úřad*. První samostatný Zemský památkový úřad pro České království vznikl o sedm let později v roce 1918, nicméně památky na území Moravy a Slezska zůstaly pod

kontrolou Vídně. Památková péče v té době ještě neměla ukotvení v zákoně a pracovníci památkového úřadu tak neměli prakticky žádné pravomoci.

Za první Československé republiky již památkové úřady existovaly, památkový zákon se však vzhledem k nevoli velkých vlastníků nemovitostí přijmout nepodařilo. Tento stav trval až do období protektorátu, kdy v roce 1941 protektorátní vláda nařízením č. 274 ustanovila právní ochranu archeologických lokalit. Po 2. světové válce byl tento protektorátní předpis převzat právním řádem Československé republiky. Nová reorganizace památkové péče proběhla v roce 1951, kdy byl vytvořen jednotný *Státní památkový ústav*. V roce 1953 pak vznikla samostatná *Státní památková správa*. K oddělení odborné a výkonné složky památkové péče došlo poprvé v roce 1958 a to podle Zákona č. 22/1958 o kulturních památkách. Pro výkon odborné poradní činnosti zákon ustanovil vznik *Státního ústavu památkové péče a ochrany přírody* a pod ním jeho krajská střediska. Výkonnou složku v té době zastávaly *krajské národní výbory a okresní národní výbory*. (Národní památkový ústav, 2018, s. 14)

Zákon České národní rady o státní památkové péči č. 20/1987 Sb., který po řadě novelizací platí dodnes, výše zmíněnou organizační strukturu převzal.

Po roce 1990 byla z památkové péče spadající pod Ministerstvo kultury vyňata agenda ochrany přírody, která přešla pod nově vzniklé Ministerstvo životního prostředí. (Ministerstvo kultury ČR, 2020a)

Od 1.1. 2003 byla veškerá Krajská střediska tehdejšího Státního ústavu památkové péče a ochrany přírody sjednocena pod nově vzniklý Národní památkový ústav (NPÚ). Mezi lety 2007–2008 se otevírají uzemní odborná pracoviště, která jsou součástí dnešní organizační struktury NPÚ. (Horáček, 2019, s. 77)

2.2 Právní rámec památkové ochrany

Právní rámec památkové péče spadá do oboru správního práva, jehož funkcí je regulovat veřejné vztahy, které vznikají výkonem veřejné správy.

Ústředním předpisem stanovujícím pravidla pro státní památkovou péči v České republice je *zákon č. 20/1987 Sb. – zákon České národní rady o státní památkové péči* ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Zákon o památkové péči*“ nebo „*Památkový zákon*“). Památkový zákon byl přijat Českou národní radou dne 30. března 1987 a vešel v účinnost od 1. ledna 1988. Od té doby byl mnohokrát novelizován. Poslední významnou novelizací prošel tento právní předpis v roce 2021 a to *zákonem č. 284/2021 Sb. - zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona*, který byl přijat v souvislosti s adaptací nového stavebního zákona do českého právního řádu. (Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky, 2021)

Nedílnou součástí legislativních dokumentů, jenž nastavují pravidla pro státní památkovou péči, je i prováděcí vyhláška k památkovému zákonu. Je jí *vyhláška č. 66/1988 Sb. - vyhláška ministerstva kultury České socialistické republiky, kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči* ve znění pozdějších předpisů. (Národní památkový ústav, 2021a)

Pravidla zacházení s movitými památkami dále upravuje *zákon č. 71/1994 Sb. - zákon o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty*. Movité kulturní památky mohou být součástí nemovitých kulturních památek. Příkladem je soubor zvonů a cimbálů v chrámu sv. Víta. (Národní památkový ústav, 2006)

Pro tento typ památek jsou stanovována zvláštní kritéria zacházení, prodej, import či export. Movité památky však nejsou předmětem tématu DP, proto se jim tato práce dále nevěnuje.

2.2.1 Příprava nového zákona o památkové péči

Památkový zákon byl od svého vzniku v 80. letech minulého století mnohokrát novelizován. Přestože se dlouhodobě mezi odbornou veřejností, ale i politiky, hovoří o potřebě nového zákona upravující památkovou péči. Nový památkový zákon začal vznikat v roce 2007 a jeho návrh byl Ministerstvem kultury předložen v roce 2008. Tento návrh se setkal s odporem velké části odborné veřejnosti, institucí i řady politiků. Předložený návrh měl značně oslabit vliv NPÚ, a naopak posílit pravomoci památkových odborů místních samospráv. Návrh zároveň počítal s revizí seznamu kulturních památek. Měl vzniknout ústřední seznam kulturních památek, který by byl, dle vyjádření tehdejšího ministra kultury Václava Jedličky,

povýšen na úroveň katastru nemovitostí. (archiweb.cz, 2007) Původní seznam kulturních památek z dob ČSSR obsahuje řadu chyb a nepřesností. Mnoho kulturních památek, nemovitých ale i movitých, bylo na seznam zapsáno v rozporu s legislativou. V minulosti o zařazení například rozhodovaly orgány státní správy, které nedisponovaly danou pravomocí, nebo řízení proběhlo bez příslušného správního řízení. (archiweb.cz, 2008) Návrh zákona z roku 2008 proto počítal s novou katalogizací v průběhu přechodného období 10 až 15 let. Mnoho odborníků však vyjádřilo pochybnost nad proveditelností v daném časovém rámci. Návrh zákona byl proto zamítnut.

Druhý pokus o přijetí nového zákona o památkové péči probíhal od roku 2011. Pracovní verze užívala název *zákon o ochraně památkového fondu*. Tento návrh již počítal s téměř kompletním převzetím seznamu kulturních památek (vyjma drobných výjimek jako např. archiválie). Návrh dále zaváděl pojem **kulturní památka s mezinárodním statusem**. Označení kulturní památka s mezinárodním statusem by bylo v případě přijetí zákona prisuzováno památkám, které jsou evidovány v jednom z mezinárodních registrů kulturních památek, nebo je jejich kulturní hodnota chráněna některou z mezinárodních úmluv (např. UNESCO). (Ministerstvo kultury ČR, 2014) Znění návrhu podpořil i samotný Národní památkový ústav, který na přípravě legislativního dokumentu po celou dobu spolupracoval. NPÚ ocenil především vyšší důraz na provázání zákona se závazky vyplývajícími z mezinárodních úmluv; ustavení *stavebně historických průzkumů* jakožto regulované činnosti, ale také vyšší vyváženost zákona z hlediska veřejného zájmu na ochranu kulturního dědictví ve vztahu k vlastníkům nemovitostí v památkově chráněných územích. (Národní památkový ústav, 2016) V roce 2015 vláda návrh schválila. Poslanecká sněmovna však návrh ve 3. čtení zamítla. (Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky, 2017)

Po zamítnutí začalo Ministerstvo kultury opět pracovat na nové verzi zákona, která vychází z výše zmíněného vládního návrhu z roku 2015. Poslední dostupná důvodná zpráva k novému památkovému zákonu pochází z 4. července 2019 a uvádí následující hlavní priority:

- rozšíření oprávnění státu kompenzovat majitelům nemovitostí v památkových územích náklady vzniklé v souvislosti s omezením jejich vlastnického práva;
- vyšší vymahatelnost v případě, že vlastník neplní povinnosti při správě kulturní památky nebo nemovitosti v památkovém území, a to formou uložení opatření k nápravě;
- provázání zákona s mezinárodními úmluvami, kterými je Česká republika vázána, to by mělo být provedeno implementací pojmu *památka s nadnárodním statusem*;

- snížení nadbytečné administrativní zátěže, měly by být nastaveny nové informační povinnosti vůči památkovému ústavu při obnově památkového fondu;
- zvýšení pravomocí *památkové inspekce*;
- úprava sankcí při porušení nebo neplnění povinností. (Ministerstvo kultury ČR, 2019)

Předpokládaný termín dokončení a předložení návrhu nového *zákona o ochraně památkového fondu* není dosud známý.

2.3 Organizace památkové péče

Státní památkovou péči vykonávají tzv. *orgány památkové péče*. Těmi jsou Ministerstvo kultury České republiky, dále pak krajské úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Ministerstvu kultury je dále podřízena *odborná organizace památkové péče*. (Zákon č. 20/1987 Sb., §25)

Princip výkonu památkové péče je v České republice založen na spolupráci výkonné – úřední moci a *odborného poradního orgánu*.

Složku **odbornou** zastupuje *odborná organizace – Národní památkový ústav* a jeho územní odborná pracoviště, kterých je v České republice čtrnáct. Druhou složkou – **výkonnou** – jsou *odborny památkové péče příslušných obecních úřadů obcí s rozšířenou působností*. Pokud se jedná o stavbu klasifikovanou jako *národní kulturní památka*, je rozhodujícím orgánem výkonné moci územně příslušný *krajský úřad*. (KUBINA, 2020)

2.3.1 Ministerstvo kultury a jeho složky

Hlavním úkolem Ministerstva kultury ČR v oblasti památkové péče je prostřednictvím svých organizačních složek a příspěvkových organizací zpracovávat dlouhodobé vize, koncepce, prognózy a návrhy dlouhodobých výhledů rozvoje památkové péče na celostátní úrovni. Ministerstvu kultury je podřízena odborná organizace státní památkové péče (Zákon č. 20/1987 Sb., §25), kterou je výše zmíněný **NPÚ**.

Podle Památkového zákona spadají mezi další činnosti Ministerstva kultury v rámci památkové péče:

- vytváření a provádění programů komplexní péče o kulturní památky;
- posuzování dlouhodobých, střednědobých návrhů a prováděcích plánů obnovy kulturních památek;

- uplatňování stanovisek k *politice územního rozvoje, zásadám územního rozvoje pro území*, ve kterém se nachází objekt zapsaný na Seznamu světového dědictví nebo ve kterém je *památková rezervace*;
- uplatňování stanovisek k *územně plánovací dokumentaci* pro území, ve kterém se nachází objekt zapsaný na Seznamu světového dědictví nebo ve kterém je *památková rezervace*;
- projednání návrhů prohlášení, změny nebo zrušení *památkové zóny*;
- koordinace vědecké a výzkumné činnosti v oboru památkové péče na celostátní, ale i mezinárodní úrovni;
- prostřednictvím NPÚ zřizuje odborný poradní orgán – vědeckou radu pro památkovou péči;
- spolupráce s Ministerstvem školství na vzdělávání nových ale i stávajících odborníků pro památkovou péči. (Zákon č. 20/1987 Sb., §26)

2.3.2 Odborná organizace státní památkové péče – Národní památkový ústav

Národní památkový ústav je, jakožto odborná poradní organizace státní památkové péče, zřizován Ministerstvem kultury. NPÚ je příspěvkovou organizací tohoto ministerstva. Nemá však postavení správního orgánu, a nemůže tak sám rozhodovat o právech a povinnostech účastníků *správních řízení*. Ústav má vedle odborné poradní organizace také status výzkumné organizace. (Národní památkový ústav, 2018, str. 6)

Národní památkový ústav plní následující úkoly, které mu ukládá památkový zákon:

- zpracovává rozborů týkající se vývoje památkové péče na celostátní úrovni;
- spolupracuje s Ministerstvem kultury na přípravě podkladů a prognóz pro dlouhodobé výhledy a koncepce rozvoje památkové péče;
- plní vědecké a výzkumné úkoly v rámci památkové péče;
- poskytuje odborná stanoviska pro správní řízení vedená orgány památkové péče;
- zpracovává metodologii státní památkové péče;
- připravuje metodiky společenského uplatnění kulturních památek,
- vytváří odborné metodiky provádění památkové péče;
- poskytuje informační a dokumentační služby pro státní památkovou péči;
- zabezpečuje průzkumy, výzkumy a dokumentaci kulturních památek;
- zabezpečuje průzkumy, výzkumy a dokumentaci památkových zón;
- zabezpečuje průzkumy, výzkumy a dokumentaci památkových rezervací;
- vede a spravuje ústřední seznam kulturních památek;

- při procesu prohlášení stavby za kulturní památku sestavuje odborné posudky pro Ministerstvo kultury;
- zajišťuje odborné vzdělávání pracovníků památkové péče;
- poskytuje bezplatnou konzultační činnost pro vlastníky památek při plánování obnovy a zajišťování péče o ně;
- zajišťuje dohled nad prováděním péče o kulturní památky a nad jejich využíváním;
- monitoruje využití kulturních památek;
- plní další úkoly zadané ministerstvem kultury. (Ministerstvo kultury ČR, 2021a)

Při provádění výše zmíněných úkonů jsou pracovníci NPÚ oprávněni vstupovat do nemovitostí, které jsou kulturní památkou, či ve kterých se kulturní památky nacházejí. Pracovníci jsou dále oprávněni vstupovat na pozemky, na kterých se nacházejí stavby, jež jsou kulturní památkou, a to pro vědecké účely, provádění odborného dozoru nad péčí o památku či pro dokumentační účely. Mohou také nahlížet do dokumentů a vyžádat si podklady od majitele památky nebo státních institucí.

NPÚ jedná v souladu s dokumentem „*Dlouhodobá koncepce rozvoje výzkumné organizace Národního památkového ústavu*“, který byl naposledy aktualizován a vydán pro období 2019 – 2023. (Národní památkový ústav, 2018)

Součástí organizační struktury je „*Sekce správ památkových objektů ve správě NPÚ*“ Tato sekce pečuje o památkově chráněné objekty, které jsou majetkem státu. Zajišťuje jejich zpřístupnění veřejnosti, prezentaci, řádnou správu a památkovou obnovu těchto objektů a jejich kulturně historických hodnot. (Národní památkový ústav, 2018, str. 6) Příkladem může být hospital Kuks v Královehradeckém kraji, hrad Trosky či hrad a zámecký areál v Českém Krumlově.

2.3.3 Památková inspekce

Ministerstvo kultury je zřizovatelem *památkové inspekce*, která je kontrolním orgánem provádění činnosti státní památkové péče. Hlavním úkolem památkové inspekce je vykonávat dozor nad dodržováním pravidel stanovených *památkovým zákonem* a souvisejícími právními předpisy, kterými jsou vedle prováděcí vyhlášky také individuální pravidla péče a ochrany stanovená pro jednotlivé zóny a rezervace. (Ministerstvo kultury ČR, 2021b)

Památková inspekce kontroluje, zda je řádně vykonávána péče o kulturní památky ze strany vlastníka, uživatele nebo správce; dozoruje, zda jsou dodržována opatření, která byla vydána orgány státní památkové péče. Zároveň dohlíží na úroveň odborné pomoci poskytované NPÚ.

Památková inspekce na základě analýzy stavu státní památkové péče navrhuje opatření a postupy pro prohloubení kvality prováděných činností. (Zákon č. 20/1987 Sb., §27) V případě, že inspekce zjistí pochybení související s prováděním a dodržováním povinností památkové péče, je oprávněna navrhnout orgánům památkové péče opatření k odstranění zjištěných nedostatků a dále dohlížet na nápravu. (Ministerstvo kultury ČR, 2021b) Pokud nejsou opatření prováděna v dostatečné míře, je oprávněna v krajním případě ukládat pokuty.

2.3.4 Obecní úřad obce s rozšířenou působností

Obecní úřad obce s rozšířenou působností, jak již bylo zmíněno, zastává roli výkonného orgánu, tedy faktického vykonavatele agendy státní památkové péče, a naplňuje tak koncepci státní památkové péče.

Odbory památkové péče mají zákonnou povinnost v případě *správního řízení* požádat o odborný názor *Národní památkový ústav*. Obecní úřad pak zpravidla k názoru NPÚ při vydání rozhodnutí přihlíží, a vydané stanovisko se tak stává závazným.

Obecní úřady vykonávají svou činnost v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje státní památkové péče. Poslední koncepci Vláda ČR schválila 9. ledna 2017, a to pro období 2017 – 2020. V současné době tedy neexistuje platná koncepce, kterou by se měly úřady řídit.

Obecní úřad obce s rozšířenou působností plní následující úkoly uložené mu památkovým zákonem:

- podílí se na zpracování krajské koncepce podpory státní památkové péče;
- podílí se na zpracování střednědobých a prováděcích plánů obnovy kulturních památek;
- dohlíží na památkovou péči prováděnou jednotlivými obcemi;
- jako dotčený orgán při územním a stavebním řízení vydává závazná stanoviska;
- pro stavby které nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu zabezpečuje předpoklady pro komplexní péči a v souvislosti s tím vydává jako dotčený orgán na návrh nebo z vlastního podnětu závazné stanovisko a poskytuje další podklady do řízení vedené jinými správními úřady (např. stavebním úřadem obce);
- z hlediska památkové péče provádí dozor při obnově, rekonstrukci, udržovacích pracích, terénních úpravách či jiných stavebních pracích na stavbě, která sama není kulturní památkou, ale nachází se v památkové zóně, rezervaci nebo v ochranném pásmu;

- projednává s Ministerstvem kultury záměr, zda bude oblast s podílem kulturních památek prohlášena za památkovou zónu;
- koordinuje jednotné označení budov nápisem „Kulturní památka“ či jiných značení v souladu s mezinárodními smlouvami a předpisy (Zákon č. 20/1987 Sb., §29);
- společně s krajským úřadem podává vyjádření k návrhu Ministerstva kultury o prohlášení věci za kulturní památku případně zrušení prohlášení za kulturní památku (Krajský úřad Středočeského kraje, 2021);
- v případě že vlastník památky dostatečně nedbá péče, vydává úřad společně s vyjádřením NPÚ rozhodnutí o opatřeních včetně termínu pro jejich provedení, které je majitel památky povinen učinit. (Zákon č. 20/1987 Sb., §10)

Vedle výše popsaných aktivit uložených památkovým zákonem dále obecní úřady vykonávají následující činnosti:

- připravují podklady pro poskytnutí finančního příspěvku na zvýšené náklady při rekonstrukci nebo obnově kulturních památek;
- koordinují krajské dotační tituly v oblasti péče o kulturní památky;
- jsou zprostředkovateli příspěvků na obnovu a rekonstrukci kulturních památek ze státního fondu Ministerstva kultury;
- poskytují náhradu nálezci za archeologický nález;
- poskytují náhradu za náklady vzniklé v souvislosti s archeologickým nálezem. (Krajský úřad Středočeského kraje, 2021)

2.4 Prohlášení stavby za kulturní památku

Nemovitě i movitě věci prohlašuje za *kulturní památku* Ministerstvo kultury České republiky, které si pro své rozhodnutí vyžádá vyjádření dotčeného krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Vedle toho si ministerstvo může vyžádat posudek i od odborných, vědeckých nebo uměleckých organizací. (Vyhláška č. 66/1988 Sb., §1) Ministerstvo zahajuje řízení vždy na základě podnětu, který může podat kterákoli fyzická nebo právnická osoba. (Ministerstvo kultury ČR, 2020b, str. 3) O podání podnětu k prohlášení stavby za kulturní památku nebo před samotným prohlášením vyrozumí ministerstvo písemnou formou vlastníka nemovitosti o probíhajícím řízení. Vlastník má právo vyjádřit se k probíhajícímu řízení. Od vyrozumění o zahájení řízení má vlastník povinnost tuto stavbu chránit tak, aby nedošlo k jejímu poškození, zničení nebo jinému znehodnocení. Vlastník je zároveň povinen poskytnout dokumentaci, související informace, umožnit obhlídku místa a poskytnout dostupnou fotodokumentaci. Poruší-li vlastník

povinnost chránit stavbu nebo dopustí-li se stavebního zásahu bez předchozího oznámení Ministerstvu kultury po tom, co byl vyrozuměn o zahájení řízení, nebo neposkytne-li součinnost v řízení, hrozí mu pokuta až 2.000.000 Kč. (Ministerstvo kultury ČR, 2020c, str. 5)

O výsledcích řízení vyrozumí ministerstvo krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a vlastníka. Dále vyrozumí odbornou organizaci státní památkové péče (NPÚ), která je správcem databáze památkových objektů. Učiní tak i v případě, že předmět řízení uznán kulturní památkou nebyl. (Zákon č. 20/1987 Sb., §3)

V případě, že se jedná o *národní kulturní památku*, o prohlášení jedná Vláda ČR, která také stanoví způsob její ochrany. (Zákon č. 20/1987 Sb., §4)

Krok	Popis	Kdo činí			
1	Podnět na Ministerstvo kultury k prohlášení stavby za kulturní památku	kdokoli			
2	Zahájení řízení o prohlášení	MKČR			
3	Vyžádání vyjádření katastrálního úřadu (KÚ) a obecního úřadu obce s rozšířenou působností OÚ	MKČR			
4	Vyjádření KÚ a OÚ	KÚ, OÚ			
5	<i>Další dokazování</i>	MKČR			
6	Výzva k seznámení s podklady	MK			
7	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Využití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Nevyužití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	Využití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Nevyužití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/>	Účastníci řízení	
Využití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Nevyužití možnosti seznámit se s podklady <input type="checkbox"/>				
8	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> Akceptovaný návrh na doplnění řízení - <i>návrat ke kroku č. 5</i> <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;"> <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	Akceptovaný návrh na doplnění řízení - <i>návrat ke kroku č. 5</i> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Účastníci řízení a MKČR
Akceptovaný návrh na doplnění řízení - <i>návrat ke kroku č. 5</i> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9	Rozhodnutí	MKČR			
10	Doručení rozhodnutí vlastníkovi a dalším účastníkům řízení	MKČR			
11	Nabytí právní moci rozhodnutí	MKČR			
12	Doručení rozhodnutí a) Katastrální Úřad b) OÚ c) NPÚ	MKČR			
13	<i>Provedení zápisu KP do Ústředního seznamu</i>	NPÚ			
14	<i>Vyrozumění o zápisu KP do Ústředního seznamu</i> a) <i>vlastník KP</i> b) <i>KÚ</i> c) <i>ORP</i> d) <i>stavební úřad</i> e) <i>katastrální úřad</i>	NPÚ			
15	<i>Vyznačení prohlášení věci za KP v katastru nemovitostí.</i>	KÚ			

Tabulka 1 - proces prohlášení stavby za kulturní památku

3 Způsoby ochrany památkově významných staveb a celků

Následující kapitola se věnuje konkrétním druhům ochrany památek v České republice. Rozlišujeme, zda se jedná o objekt, soubor objektů či komplex, nebo zda se jedná o plošné území, ve kterém se nacházejí jak stavby památkově chráněné, tak i stavby nepožívající žádný stupeň památkové ochrany.

V prvním případě se hovoří o *kulturní památce*, případně *národní kulturní památce*. Tou je zpravidla samostatná stavba jako například Vila Tugendhat, nebo soubor staveb – areál či komplex, jako je například zámecký areál v Českém Krumlově.

Vyznačuje-li se celé území prvky kulturně historické hodnoty, může být klasifikováno jako *památková rezervace* nebo jako *památková zóna*. Památkové rezervace jsou oblastmi **s vysokou hustotou kulturních památek**. Naopak památkové zóny obsahují **nižší počet památkově významných prvků**, a představují tak nižší formou ochrany území. V České republice máme v současnosti 114 památkových rezervací (Národní památkový ústav, 2021b) a 498 památkových zón. (Národní památkový ústav, 2021c) Jak bylo zmíněno, o evidenci všech chráněných staveb, zón i rezervací se stará NPÚ.

3.1 Kulturní památka

Pro prohlášení stavby za kulturní památku jsou důležitá především kritéria týkající se významu stavby jakožto dokladu o historickém vývoji společnosti, společenské vrstvy nebo jejího způsobu života. Důkazy o historickém významu se zpravidla projevují v historickém, uměleckém, revolučním, vědeckém nebo technickém aspektu stavby.

Další relevantní skutečností pro takovou klasifikaci stavby je její vztah ke konkrétním historickým událostem nebo významným osobnostem, které se zapsaly do historie našeho státu. (Zákon č. 20/1987 Sb., §2) V tomto případě hovoříme o kontextuálním kulturním významu stavby.

3.2 Národní kulturní památka

Národní kulturní památka musí splňovat obdobná kritéria jako stavba požívající označení kulturní památka. Zpravidla se jedná o stavby, které jsou nejvýznamnější součástí kulturního dědictví národa. (Zákon č. 20/1987 Sb., §4) Národní kulturní památku prohlašuje Vláda ČR *nařízením vlády* na základě předchozího doporučení Ministerstva kultury. Ministerstvo připravuje návrh ve spolupráci se svým poradním orgánem NPÚ. (Národní památkový ústav,

2021d) Součástí prohlášení je také stanovení rozsahu péče o stavbu. Pravidla ochrany tak mohou být přísnější, než jak stanovuje zákon.

Podle katalogu NPÚ je v současnosti v České republice 320 nemovitých a 30 movitých národních kulturních památek. Nalezneme zde například až 25 000 let staré paleolitické sídliště - tzv. Pavlov z doby kamenné, ale i relativně novodobé stavby. Tou je např. kostel Nejsvětějšího Srdce Páně na pražském náměstí Jiřího z Poděbrad postavený mezi lety 1928 a 1932.

3.3 Památková rezervace

Jedná se o území s **vysokou koncentrací nemovitých kulturních památek** nebo **archeologických nálezů**. Stavby v rezervaci jsou dominantou daného území a utváří tak jeho celkový charakter. Rezervace mají původní urbanistickou strukturu a je tak zachován půdorys původní zástavby, původní objemy a tvary staveb včetně historických zahrad. Důležitým znakem je také zachování umělecko-řemeslných prvků, městského inventáře, zdobení fasád aj. Odborníci památkové péče zkoumají především, zda posuzované území respektuje původní umístění sídel – původní uliční čáru, historický půdorys sídla, hmotovou a objemovou skladbu a související udržení výškové hladiny a střešní krajiny včetně dominant území. (Národní památkový ústav, 2021e)

Památkové rezervace vyhláší Vláda ČR prostřednictvím *nařízení vlády*, ve kterém současně stanoví formu a rozsah ochrany. (Frank Bold, 2020) Zpravidla se ochrana rezervace vztahuje na celek, tedy i na stavby a prvky, které samy o sobě nejsou kulturními památkami. Chráněné jsou tak například i povrchy a vegetace.

Podle složení rozeznáváme rezervace *městské, vesnické a archeologické*. Památková rezervace také může zůstat nezařazena, pokud například v sobě spojuje více prvků. Příkladem je areál bývalého zámku a hospitálu se zahradou a dvorem Kuks. (Národní památkový ústav, 2021f)



Obrázek 1 - Areál Hospitálu Kuks, nezařazená památková rezervace

3.3.1 Městská památková rezervace

Městské památkové rezervace se vyznačují kompaktní historickou zástavbou městského typu, která obsahuje velký podíl památkově významných staveb. Zároveň může být důkazem specifického typu urbanistického uskupení. (Národní památkový ústav, 2021e)

V tomto případě se jedná o historická centra měst. Není výjimkou, že tato střediska požívají i další typy památkové ochrany. Příkladem mohou být historická centra Prahy nebo Českého Krumlova, jenž jsou zároveň zapsána na seznamu mezinárodního kulturního a přírodního dědictví UNESCO. V současnosti máme v Česku 39 památkových rezervací městského typu.

3.3.2 Vesnická památková rezervace

Jedná se o území se stavbami lidového charakteru. Pro vesnické památkové rezervace je typické menší měřítko. Sídla mají větší rozestupy a je zde také patrné výrazné sepětí s přírodním prostředím ve kterém se nacházejí. To také ovlivnilo konstrukční materiály, architektonické řešení a uměleckořemeslné detaily. (Národní památkový ústav, 2021e)

V současnosti máme v Česku 61 památkových rezervací vesnického typu. Nejznámější vesnickou památkovou rezervací je zřejmě jihočeská obec Holašovice, která je současně zapsána na seznamu UNESCO.

3.3.3 Archeologická památková rezervace

Území archeologických památkových rezervací je definováno především stářím svého původu. Z hlediska období vzniku je ze tří zmíněných rezervací zpravidla nejstarší. Jedná se o území souvislých archeologických nalezišť pravěkých a středověkých opevnění a sídel. (Národní památkový ústav, 2021g) V současné době máme na našem území 9 archeologických památkových rezervací. (Národní památkový ústav, 2021h)

3.3.4 Památkové rezervace ostatní

Do poslední kategorie spadají pouze dvě místa v České republice, která nebylo možné zařadit do žádné z výše zmíněných skupin. Prvním je Stará Huť v Josefském údolí z druhé poloviny 18. století. (Národní památkový ústav, 2021e) Druhým je již zmiňovaný barokní hospital Kuks zbudovaný hrabětem Františkem Antonínem ze šlechtického rodu Swéerts-Sporcků na začátku 18. století. (hospital-kuks.cz, 2021)

3.4 Památková zóna

Za památkovou zónu lze prohlásit sídelní útvar, historické prostředí nebo jeho část s **nižší koncentrací nemovitých kulturních památek**. Památkové zóny mohou být také krajinného typu. (Ministerstvo kultury ČR, 2021c) Památková zóna požívá nižší způsob ochrany, než je památková rezervace. Památkovou zónu vyhláší Ministerstvo kultury *opatřením obecné povahy*, ve kterém současně stanoví formu a rozsah ochrany zóny.

Zóny mívají zpravidla dobře dochovaný půdorys zástavby a obvykle i hmotovou a objemovou skladbu. Na rozdíl od rezervací ale nemusí být jejich celkový architektonický obraz tak konzistentní.

Vedle nižší koncentrace památek se také památkové zóny často vyznačují narušením původního charakteru zástavby rozsáhlejším pozdějším vnějším rušivým zásahem. Tím může být nevhodné vložení nové architektonické vrstvy např. špatně řešené doplnění proluky v původní zástavbě. (Národní památkový ústav, 2021e)

Podle svého složení rozeznáváme *krajinné, vesnické a městské památkové zóny*.

3.4.1 Městská památková zóna

Městskými památkovými zónami jsou svébytné celky měst. Jedná se o městská jádra, urbanistické celky spojené určitou činností v minulosti typickou pro danou oblast

(průmyslová výroba, těžba, lázeňství) nebo novodobé obytné a vilové čtvrti z první poloviny 20. století. (Národní památkový ústav, 2021e)

Mezi typické představitele zón vzniklých v souvislosti se specifickou činností jsou lázeňské městské památkové zóny Karlovy Vary či Mariánské Lázně. Jako představitele „rezidenčních“ městských památkových zón pak můžeme jmenovat Vilovou kolonii Ořechovka a Baba na Praze 6. V současnosti existuje v ČR 255 městských památkových zón. (Národní památkový ústav, 2021i)

3.4.2 Vesnická památková zóna

Rozdíl mezi vesnickou památkovou zónou a vesnickou památkovou rezervací může být jen velmi malý. Obvykle se projevuje v historickém a kulturním kontextu posuzovaného území. Vesnické památkové zóny jsou důkazem bohatosti stavebních a typologických forem venkovského stavitelství.

V současné době existuje v ČR 216 památkových zón vesnického typu. (Národní památkový ústav, 2021j) Jako příklad můžeme opět uvést čtvrti Hlavního města Prahy – Staré Bohnice či Stodůlky. Zajímavostí je, že byt' se jedná o část města, z památkového hlediska požívá ochrany pro svou vesnickou kulturní hodnotu.

3.4.3 Krajinná památková zóna

Ačkoliv by se mohlo zdát, že ochrana krajiny spadá spíše do oblasti práva ochrany životního prostředí a působnosti Ministerstva životního prostředí, i památková péče shledává za potřebné chránit krajinu pro její kulturní význam. Nástrojem je právě klasifikace území jako *krajinné památkové rezervace*. Obvykle se nejedná o krajinu s vysokou ekologickou hodnotou nebo přírodním bohatstvím, nýbrž o oblasti, které jsou svědectvím zemědělsko-hospodářského vývoje. Dalším klasifikačním kritériem je krajinná architektura vyznačující se uspořádáním cest a alejí jako např. *Novohradsko*. Důvodem ke klasifikaci zóny může být její hornická historie, jako je tomu u důlní oblasti *Jáchymova*. Mezi krajinnými kulturními zónami najdeme také místa významných historických událostí, zpravidla bitev, jako bojiště u Chlumce a u Slavkova. (Národní památkový ústav, 2021e) V ČR v současnosti existuje 27 krajinných památkových zón.

3.5 Ochranné pásmo

Ochranné pásmo je upraveno v § 17 Památkového zákona. Rozlišuje se, zda se jedná o pásmo v okolí *národní kulturní památky*, *kulturní památky*, *památkové zóny* nebo *rezervace*. Obecně

se však dá říct, že účelem ochranného pásma je chránit vnější obraz bezprostředního okolí památkově hodnotného území nebo stavby. Cílem je uchovat jeho architektonické, urbanistické, kulturní nebo historické kvality. Orgány památkové péče proto regulují stavební činnost vně samotných zón, rezervací a objektů tak, aby nebyly narušeny okolní vztahy, panoramatické a dálkové pohledy nebo jiné uvažované hodnoty územního celku. (Národní památkový ústav, 2021e)

Příkladem může být v minulosti diskutované téma povolení výstavby výškových budov v Ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. Zde se vede diskuze o narušení panoramatického pohledu na Prahu a pražskou střešní krajinu. Neziskové a občanské organizace v tomto případě dokonce argumentovaly hrozícím vyškrtnutí Prahy ze seznamu Světového kulturního dědictví UNESCO. (arnika.org, 2009)

Proces vyhlášení je odlišný v závislosti na tom, ke kterému typu památkové ochrany se ochranné pásmo vztahuje. Vždy je však vyhlašuje obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace formou *územního rozhodnutí o ochranném pásmu*. Obecní úřad také určí, u kterých staveb, stavebních prací a činností není potřeba žádat *závazné stanovisko* dle § 14 odst. 2 *Památkového zákona*. Obecně se však povinnost žádat o *závazné stanovisko* nevztahuje na činnosti obnovy a údržby, které žádným způsobem nemění vnější vzhled stavby. (Zákon č. 20/1987 Sb., §17)

ČÁST DRUHÁ:
OBNOVA KULTURNÍ PAMÁTKY

Druhá část této práce se věnuje „obnově“ kulturních památek tak, jak ji definuje §14 Zákona č. 20/1987 Sb. České národní rady o státní památkové péči.

Slovo „obnova“ ve smyslu památkového zákona zahrnuje činnosti prováděné v rámci údržby, oprav, rekonstrukcí, restaurování nebo jiných úprav kulturní památky nebo jejího prostředí.

Název práce zní „Development památkově chráněných staveb“ se zaměřením na tržní prostředí. Vnímejte tedy proces obnovy jako integrální součást developmentu, kdy dochází k rozvoji potenciálu stavby z hlediska jejího využití, která je kulturní památkou, a kdy je současně kladen důraz na zachování kulturně historické hodnoty.

Budou zde rozebrány jednotlivé fáze developerského projektu od předpřípravné, přes přípravnou až po realizační. Budou zde popsány konkrétní kroky, které musí developer kulturní památky provést v jednotlivých stupních přípravy nebo realizaci obnovy. Budou popsány konkrétní průzkumy a výzkumy, které pomáhají vlastníkovvi určit hodnotné prvky stavby a jejich částí. Dále budou popsána specifika veřejnoprávního procesu ve vztahu k památkové péči, zejména pak získávání závazných stanovisek orgánů památkové péče v jednotlivých stupních povolovacího procesu.

Téma věnující se provozní fázi zahrnuta není, byť s sebou u kulturních památek nese významná specifika. Obecný přístup k péči o takovéto stavby v provozní fázi byl již nastíněn v první části. Provozní fáze zároveň spadá spíše do oboru facility managementu či asset managementu, nikoliv však do developmentu.

V závěru je věnována pozornost dotačním titulům Ministerstva kultury, které pomáhají vlastníkům kulturních památek kompenzovat zvýšené náklady na jejich obnovu.

4 Předpřípravná fáze

Předpřípravná část vytváří základ a výchozí pozici pro následující realizaci celého projektu. Byť je v této části obvykle investována nejmenší část finančních prostředků, je budoucí úspěch projektu přímo závislý právě na kvalitě provedení kroků v této fázi. Rozhoduje se zde o tom, zda bude projekt realizován, jestli je projekt možné provést za určitých podmínek a v neposlední řadě se hledá nejvhodnější koncepční řešení projektu ať už po technické, legislativní, časové nebo finanční stránce. Vzhledem k zaměření diplomové práce se bude věnovat aspektům, které je nezbytné analyzovat při záměru obnovy stavby, jenž je **kulturní památkou**. U takovýchto staveb je nezbytné zvažovat především zásahy do historických konstrukcí a činnosti, které mění vzhled budovy, její funkci nebo způsob využití.

Pro odpovědné rozhodnutí o vstupu do projektu je nezbytné na začátku nashromáždit dostatečné množství informací odborného charakteru. Proto se v předpřípravné fázi provádí řada průzkumů. Mohou vycházet z požadavků české legislativy, potřeby vypracovat podklady pro projekční práce nebo ze snahy zamezit výskytu neplánovaných vícenákladů vyplývajících z nových zjištění v průběhu realizační fáze.

Mezi nejběžnější průzkumy prováděné na kulturních památkách patří:

1. stavebně historický průzkum;
2. stavebně-technický průzkum;
3. archeologický výzkum;
4. restaurátorský průzkum;
5. pasportizace a inventarizace prvků.

Dalšími průzkumy pak mohou být:

- geologický a hydrogeologický průzkum;
- statický posudek nosných konstrukcí;
- mykologický průzkum a posouzení biologického napadení;
- průzkum inženýrských sítí;
- speleologický průzkum;
- radonový průzkum.

Pokud se pro tyto průzkumy nezpracovává samostatný posudek, obvykle se objevují alespoň jako dílčí kapitola stavebně-technického průzkumu. V některých případech STP navrhuje jejich provedení. Výsledky zjištění jsou pak zohledněny ve studii proveditelnosti a koncepci obnovy památky.

4.1 Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti (feasibility study) analyzuje a adresuje veškerá úskalí, které mohou projekt ve všech jeho částech potkat.

Přednostně se studie zaměřuje na tři oblasti:

1. finanční analýza;
2. legislativní úskalí;
3. technická proveditelnost.

Finanční analýza zohledňuje především tržní stránku projektu a návratnost investice. Jelikož se tato diplomová práce zaměřuje na redevelopment v tržním prostředí, lze předpokládat, že investora projektu bude zajímat jeho výnosnost. Nástroje pro finanční analýzu projektu obnovy kulturních památek se nikterak neliší od finanční analýzy jiných výstavbových projektů.

Používají se především tyto ukazatele:

- čisté současné hodnoty (NPV);
- cash-flow (CF);
- diskontovaného cash-flow (DCF);
- vnitřní výnosové procento (IRR);
- prostá doba návratnosti (PP);
- diskontovaná doba návratnosti (DPP);
- průměrný vážený náklad kapitálu (WACC).

Poslední ze jmenovaných ukazatelů se zohledňuje pouze, je-li projekt financován z více než jednoho zdroje kapitálu. Vzorce a jejich vysvětlení nebudou v této práci uvedeny. Čtenář může nahlédnout do bakalářské práce autora s názvem „*Úskalí developerského procesu*“ z roku 2020, která se věnuje především zdrojům financování developerských projektů a veškeré výše zmíněné pojmy jsou zde detailně popsány a vysvětleny.

V nákladové části modelu je nezbytné, aby byly ve finanční analýze zohledněny náklady vyplývající právě ze skutečnosti, že se jedná o obnovu stavby s kulturní hodnotou. Projekt obnáší specifické složky navýšení nákladů vyplývající z:

- povinnosti využít dobové materiály či restaurovat některé prvky (např. špaletová okna, dveře aj.);

- povinnosti provádět stavební práce specifickými tradičními metodami a postupy tak, aby byla zachována jejich kulturně historická hodnota (např. vápenné omítky);
- komplikovaného povoloovacího procesu a s tím souvisejících nákladů na inženýring;
- dodatečných průzkumů (stavebně historického průzkumu, záchranného archeologického průzkumu aj.);
- konzultačních služeb.

Je třeba zmínit, že existují dotační programy pro kompenzaci vícenákladů spojených s obnovou, údržbou a provozem takovýchto objektů. Získání takové dotace však nemusí být v úvodní fázi projektu jisté, což je nutné zohlednit v analýze rizik.

Výnosová stránka finanční analýzy se pak odvíjí od budoucího funkčního využití nemovitosti. Tržní hodnota **komerčních nemovitostí** je založena na budoucím cash-flow a na čistém provozním příjmu (anglicky *Net operating income*) plynoucím z pronájmu nemovitosti. Někdy se tyto peněžní toky také nazývají „hodnota nájemních smluv“.

U **rezidenčních nemovitostí** se tržní hodnota projektu vypočítá jako předpokládaný zisk a potenciální výnos při prodeji všech bytových jednotek.

Legislativní úskalí developmentu kulturní památky lze s jistotou považovat za jedno z nejzásadnějších. Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, památková péče je činnost kontroverzní. Byť je snaha postupovat dle metodik a zavedených názorových přístupů k ochraně památkových hodnot, mnohdy není investorovi projektu v úvodní fázi známo, zda, jakým způsobem a za jakých podmínek mu bude umožněno do stavby zasáhnout a jaké stavební úpravy mu budou povoleny. Vodítkem může být *stavebně historický průzkum* stavby, který popisuje historický vývoj a památkové hodnoty objektu, které musí být zachovány. Koncepčně by měla obnova vycházet právě z unikátní památkové podstaty, kterou se konkrétní stavba vyznačuje. Zamýšlené kroky při obnově by měly respektovat původní konstrukce; zdobné, architektonické a řemeslné prvky, které jsou typické pro daný architektonický sloh a období původní výstavby. Jedná-li se například o barokní stavbu, lze předpokládat, že budou odborníci památkové péče dbát na zachování typických barokních znaků, jakými jsou pilastrové profilace fasád, kopule, štukové zdobení, symetrický půdorys atd. (Technická univerzita Ostrava, 2015)

Na nemovitosti mohou být vázány různá věcná práva a závazky vůči třetím osobám, které je nezbytné prověřit, pokud není nemovitost historicky v dlouhodobém držení investora/developera, ale je před rekonstrukcí nově akvírována. Tomuto kroku se také říká „právní due-diligence“.

Technická proveditelnost obnovy se odvíjí od zamýšleného konceptu obnovy. Tato část studie proveditelnosti se opírá především o stavebně-technický stav budovy. Developer rekonstruující kulturní památku musí například brát v potaz limity vycházející ze stavebně konstrukčního systému budovy. Pro řadu stavebních prací (především těch tradičních) jsou stanoveny metodiky jejich provádění, které vydává Národní památkový ústav. Orgány památkové péče často tyto metodiky v průběhu povoloovacího řízení uloží investorovi jako závazné. Samotné jejich provedení není v dnešní době technickou limitací, ale může mít značný dopad do finančního plánu projektu.

4.2 Stavebně historický průzkum

Stavebně historický průzkum (SHP) je komplexní vědeckou metodou sloužící k analýze a následnému popsání stavby a její historie. Cílem je dát za vznik dokumentu, který bude sloužit jako podklad pro kvalitní a památkovou péči o objekt, a je tedy potřebný ať už zde existuje záměr obnovy či nikoli. SHP může sloužit jako podklad pro stanovení správné péče o památku a její části. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 9) S ohledem na téma této práce nás budou zajímat především specifika SHP zpracovávaného jako podklad pro obnovu či development.

Zpracovatelem SHP je běžně osoba odborně vzdělaná v oblasti dějin umění, architektury, urbanismu a stavitelství. Komponuje-li v sobě stavba prvky výrazně přesahující běžnou stavební produkci, jsou k vyhotovení elaborátu přizváni odborníci na dané téma. Pokud jde například o manufakturu, je vhodné přizvat odborníky z oblasti dějin techniky. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 9)

Podnět ke vzniku takového dokumentu může dát Národní památkový ústav nebo vlastník kulturní památky. NPÚ provádí průzkumy zpravidla vlastními kapacitami. Soukromý sektor pak využívá služeb odborníků pracujících na „volné noze“, kteří dokument průběžně konzultují se zaměstnanci *odborné organizace*, jenž mají povinnost dohlížet na zevrubnost a odbornou úroveň výsledného elaborátu.

V rámci obnovy kulturních památek můžeme SHP rozdělit do tří fází.

První fáze probíhá před započítím projekčních prací a jedná se o nedestruktivní analýzu konstrukcí na místě.

Druhá fáze probíhá během samotných stavebních prací a obvykle se užívá metoda *operativního průzkumu a dokumentace* (OPD). Jedná se o průběžné dokumentování nově odhalených konstrukcí během stavby, např. zdivo, které bylo dříve překryté omítkou. (Bláha,

2005, s. 9) Stavebně historický průzkum lze považovat za kompletní až po sestavení závěrečné zprávy ve **třetí fázi**. Zde jsou konfrontovány předpoklady z první fáze a následná zjištění z druhé fáze. Druhé a třetí fázi se více bude věnovat kapitola 6.4.

Jak již bylo zmíněno, první fáze stavebně historického průzkumu musí být zpracována ještě před zahájením projekčních prací, které musí zjištění zohledňovat. Samotný dokument sestává ze dvou částí.

- **První částí** je detailní terénní průzkum samotné objektu – jeho konstrukcí, prvků, řemeslných detailů a prostorových souvislostí.
- **Druhou částí** je pak historická/archivní rešerše, která shromažďuje veškeré písemné, plánové a obrazové materiály. Tuto část obvykle zajišťuje historik nebo ještě lépe archivář, který se dobře orientuje v historických pramenech. Měl by zde být detailně popsán stavebně historický vývoj stavby.

Výsledkem první fáze je elaborát obsahující *textovou část* vycházející z archivního průzkumu a popisující historický vývoj stavby; *grafické vyhodnocení* popisující vývoj stavby v čase; a *plánovou část*, která předkládá historické ale i současné stavební plány a výkresy. (Národní památkový ústav, 2021g)

Posouzení stavby se zaměřuje na urbanistickou situaci, tedy na vztah objektu ke svému okolí. Dále je posuzován exteriér (zejména průčelí a střechy) a interiér. Zde se řeší půdorysná dispozice, komunikační prostory a jednotlivé konstrukce. Součástí není popis inventáře budovy. Pokud zpracovatel SHP uzná za vhodné, může doporučit zpracování samostatného *inventarizačního a pasportizačního průzkumu*.

Celý dokument ve svém závěru hodnotí, v čem se posuzovaná stavba vymyká z hlediska:

- památkové hodnoty;
- kulturně historického významu;
- umělecko-historického významu;
- estetické kvality;
- typologie;
- urbanistického řešení aj. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 44)

Samotný elaborát by měl respektovat strukturu, kterou předkládá „*schválená metodika SHP*“ a která je ověřená praxí. Jeho rozsah lze dle potřeby rozšířit v závislosti na posuzovaném objektu. Toto rozhodnutí však musí být vždy důkladně odůvodněno v úvodu dokumentu.

Jeho součástí se tak může stát archeologická rešerše, restaurátorský průzkum či soupis významných prvků. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 11)

Do metodiky provádění SHP v poslední době proniká využití moderních technologií, laserové scanování objektů, 3D modelování aj.

4.3 Restaurátorský průzkum

Častou součástí kulturních památek jsou výtvarná, umělecká a uměleckořemeslná díla. U sakrálních staveb bylo běžné na zdech vyobrazovat svaté nebo jiné biblické motivy. Měšťanské domy či šlechtické paláce, které sloužily pro reprezentaci rodu, bohatě zdobily stropní či nástěnné malby.

Tato díla tvoří o kulturně historickou hodnotu objektu a vypovídají o jeho slohovém, ale i časovém zařazení. K poznání a následné ochraně těchto prvků v procesu jejich restaurování slouží soubor restaurátorských průzkumů, který kombinuje uměleckohistorické a výtvarně-technologické poznatky s přesnou analýzou stavu díla.

Restaurátorské průzkumy může provádět pouze licencovaný restaurátor, který drží licenci Ministerstva kultury ČR.

Restaurátorský průzkum zkoumá především:

- stáří;
- autorství či provenienci;
- základní uměleckohistorické souvislosti;
- rozsah díla;
- vývojovou vrstevnatost;
- technologii vytvoření;
- rozsah a způsob poškození.

Restaurátorské práce nemohou být prováděny běžnými stavebně-řemeslnými technikami v rámci dodávky stavebních prací generálního dodavatele. Samotné restaurování musí být provedeno licencovaným restaurátorem, který je odborníkem na daný typ restaurovaného prvku. (Girsa, 2004, s. 35)

Restaurování *kulturních památek* může provádět fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná, na základě *povolení k restaurování*. Tuto odbornou kvalifikaci uděluje Ministerstvo kultury na základě písemné žádosti, která obsahuje reference minimálně 3 restaurátorských prací na dílech, která nejsou kulturní památkou. Přílohou žádosti je

vyplněný evidenční dotazník, který je přílohou Památkového zákona, a který prezentuje odborné předpoklady uchazeče nebo restaurátorskou specializaci. Ministerstvo současně vede seznam osob s povolením k restaurování. (Zákon č. 20/1987 Sb., §14a)

Příprava a průběh restaurátorských prací se dělí na tři fáze:

1. předrestaurátorský průzkum;
2. restaurátorský průzkum;
3. restaurátorské ošetření.

Cílem *předrestaurátorského průzkumu* je stanovit, jaké prvky stavby by měly být předmětem samotného restaurátorského průzkumu a následně restaurátorského ošetření. Dle zjištění předrestaurátorského průzkumu rozhodne územně příslušný orgán památkové péče o dalším postupu restaurátorských aktivit při obnově památky a současně určí rozsah restaurátorského průzkumu, rozsah odkryvů a restaurátorské prezentace, dále pak o eventuální přesun, odstojení, způsob zajištění ochrany apod. (Girsa, 2004, s. 36)

Restaurátorský průzkum posléze stanoví postup a metodu restaurátorských prací.

V oblasti péče o exteriér se v poslední době objevuje časově i finančně náročný přístup, při němž je hodnotná fasáda podrobena komplexnímu restaurátorskému zásahu, který k němu přistupuje jako k výtvarnému dílu. Stále je to však přístup výjimečný a omezený na nejvýznamnější objekty či jejich části. (Macek, 2009, s. 96)

4.4 Inventarizační a pasportizační průzkum

Inventarizace se věnuje součástem stavby, obvykle uměleckým a řemeslným detailům, okenním výplním, dveřím aj., zatím co **pasportizace** se zaměřuje na stavbu jako celek.

Kulturní památky obvykle obsahují velké množství těchto hodnotných architektonických, uměleckých a řemeslných prvků, které je potřeba během obnovy zachovat nebo dokonce zrestaurovat. Soupis musí být proveden ještě před zahájením stavebních prací a při provádění je pak nezbytné tyto prvky ochránit. Za tímto účelem je možné prvky odstojit, uskladnit a v patřičné fázi osadit zpět na své místo. (Girsa, 2004, s. 19-20)

Památková péče u méně významných prvků umožňuje jejich osazení na jiné místo v rámci objektu, je-li to pro fungování a bezpečný provoz budovy nezbytné.

Soupis řemeslných prvků ve smyslu pasportizace a inventarizace se pak objevuje i jako součást SHP. Zde je však popis a výčet podstatně méně detailní a komplexní. Je-li

inventarizace a pasportizace provedena, měl by se výsledný dokument objevit i v SHP například jako příloha. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 30)

Inventarizační a pasportizační průzkum se obvykle zaměřuje především na následující prvky:

- ostění;
- armování zdiva;
- tektonické články stěn;
- klenební systémy;
- další konstrukce a prvky.

Ostění otvorů bývá nejčastěji dokumentovaným architektonickým prvkem staveb. Pojem ostění není v oboru inventarizace a pasportizace přesně ukotven. Obecně se však jedná o bezprostřední okolí okenních a dveřích otvorů, jelikož tato část bývá nositelem stylového výrazu a může tak určit slohové a časové zařazení. Jedná se např. o okenní šambrány nebo římsy.

Armování zdiva různými způsoby a provazování stavebních prvků za účelem zpevnění nároží budov a kleneb je dalším typickým článkem pasportizace objektu.

Tektonické články stěn reprezentují řemeslné prvky plasticky a architektonicky zvýrazňující principy stavební konstrukce. Jedná se např. o sokly, římsy, fabiony, pilastry, šambrány, rámování aj.

Klenební systémy byly vždy složitou součástí konstrukce, přenášející svislé a vodorovné síly. Přes jejich zřetelnou účelnost v sobě obvykle nesou znaky slohového výrazu daného období a svým vzhledem tak plnil esteticou úlohu. Proto jsou klenby a jejich části (hlavice, žebra, přípory a konzoly) častým předmětem analýzy ve výsledném elaborátu. (Václavík, 2014, s. 8-9)

Další prvky, kterým je věnována pozornost v inventarizačním a pasportizačním průzkumu, se odvíjí od individuální situace zkoumané stavby. Mohou zahrnovat řemeslně a historicky hodnotné obklady, zámečnické konstrukce zdobených zábradlí aj.

4.5 Stavebně-technický průzkum (STP)

Cílem stavebně-technického průzkumu je poznání konstrukční podstaty a technického stavu památky pro účely její rekonstrukce nebo obnovy. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 40)

Je třeba poznamenat, že se stavebně-technické průzkumy nezpracovávají jen při obnově památkově chráněných staveb, ale u všech staveb, kde není znám výchozí stavebně-technický stav objektu.

Osobou zpracovávající STP by měl být projektant vzdělaný v oboru stavitelství. Vyžaduje-li si to stavebně-technické řešení stavby, mohou být ke zpracování dílčích částí přizváni odborníci na dané téma, např. statik pro posouzení stavu nosných prvků stavby.

Základem pro zpracování STP je podrobná obhlídka stavby a její zaměření. Detailně je zjišťován stav následujících prvků:

- založení zdíva;
- svislé a vodorovné nosné konstrukce;
- klenební systémy;
- vlhkostní poměry v konstrukcích z interiéru i exteriéru;
- degradace dřevěných stropů a krovů;
- podlahy;
- výplně otvorů;
- omítky a jiné povrchové úpravy. (Girsa, 2004, s. 22)

Průzkum těchto prvků a konstrukcí probíhá nedestruktivními metodami. Mohou se využít specifické vědní disciplíny jako například mykologie při analýze dřevěných konstrukcí, a proto se na dokumentu může podílet i více odborníků.

Hodnoty či materiálové vlastnosti některých konstrukcí mohou být ověřeny pomocí destruktivních zkoušek a zásahů. Mezi nejběžnější patří jádrové vrty, kopané sondy, obnažení výztuže, obnažení vrstev historické omítky nebo vyjmutí kusu materiálu z konstrukce pro další posouzení. (Dashöfer, 2010) Tento krok musí developer vždy konzultovat s odborníky památkové péče. Je-li to nezbytné, musí si předem vyžádat závazné stanovisko orgánu památkové péče. (Zákon č. 20/1987 Sb., §14) Destruktivní část stavebně-technického průzkumu má také mimořádný význam pro SHP, jelikož umožňuje historikovi nahlédnout do materiálové struktury stavby, a poskytnout tak jasnější představu o její historii. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 40)

Závěr STP shrnuje celkový stav budovy a v případě potřeby navrhuje další specializované stavebně-technické průzkumy, např. statický posudek, geologický průzkum aj.

4.6 Předběžný zjišťovací archeologický výzkum

Nedílnou součástí památkové hodnoty stavby je i její archeologické podloží. Ideální stav je, pokud není nutné do archeologického terénu zasahovat. Je-li to nevyhnutelné, musí v místě zamýšlených stavebních prací proběhnout **archeologický výzkum**. Jedná se téměř vždy o destruktivní metodu, která však může poskytnout mimořádně hodnotné informace o historickém vývoji stavby a území. (Girsa, 2004, s. 32)

Rozlišujeme zde tři základní typy archeologických výzkumů:

- předběžný zjišťovací archeologický výzkum;
- záchranný archeologický výzkum prováděný odborným dohledem;
- předstihový záchranný archeologický výzkum.

Nestanoví-li památková péče jinak, je *předběžný zjišťovací archeologický výzkum* dobrovolnou složkou předpřípravné fáze projektu. Povinnou částí projektu v území s archeologickými objevy je až *záchranný archeologický výzkum*.

Předběžný zjišťovací archeologický výzkum nachází své uplatnění především u velkých stavebních projektů na rozsáhlých plochách v místech, kde je vysoká pravděpodobnost výskytu archeologických situací. Za území s vysokou mírou pravděpodobnosti výskytu archeologických objevů jsou považovány staré sídelní oblasti, historická jádra města apod.

Cílem výzkumu je pomocí archeologické rešerše a místního šetření stanovit archeologickou hodnotu území, na kterém je stavba plánována. Úkolem je pak stanovit nebo vyloučit výskyt archeologických památek a případně určit jejich charakter, rozsah a důležitost.

Výzkum je prováděn lokálně formou bodových sond, bagrovaných rýh nebo plošných skrývek. (Kašpar, 2006, s. 7)

Práce na výzkumu je možné zahájit pouze na základě ohlášky a stavebník tak může využít čas, při čekání na stavební povolení.

Výsledkem výzkumu může být jednak **negativní archeologické zjištění**, tedy informace, že se v předmětné oblasti přepokládá objev pouze ojedinělých archeologických památek a situací. V takovém případě je doporučeno při realizační fázi vykonávat pouze záchranný archeologický výzkum prováděný *odborným dohledem* (více viz kapitola 6.2). V případě, že výzkum dojde k **pozitivnímu archeologickému zjištění**, nálezová zpráva stanoví plošný rozsah, na kterém bude nutné provést *předstihový záchranný archeologický výzkum* (více viz

kapitola 6.3). Nálezová zpráva dále určí, jaký bude předpokládaný finanční náklad na realizaci záchranného výzkumu a předpokládanou časovou náročnost.

I přes svou dobrovolnost je výzkum velmi přínosný jak pro investora, tak pro ochranu památkových hodnot. Předběžný zjišťovací výzkum snižuje riziko neočekávané kolize archeologického nálezů s plánovaným harmonogramem výstavby. Výsledky výzkumu stavebníkovi umožňují lépe se připravit na realizaci stavby a snižují riziko výskytu neočekávaných nákladů a prodloužení výstavby.

Záchranný archeologický výzkum mohou provádět pouze *oprávněné organizace*, které jsou držitelem licence vydané Ministerstvem kultury ČR, a které mají uzavřenou smlouvu o spolupráci s Archeologickým ústavem AV ČR.

Výstupem z výzkumu je soubor artefaktů (movitých nebo nemovitých nálezů) a nálezová zpráva, která detailně dokumentuje a interpretuje archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. (Kašpar, 2006, s. 2)

5 Přípravná fáze

Druhou částí developementu kulturní památky je fáze přípravná, do které se projekt dostává ve chvíli, kdy je již rozhodnuto o jeho realizaci. U kulturních památek tato fáze zahrnuje, mimo standardní kroky povolovacích procesů, také jednání s orgány památkové péče, které řada investorů považuje vzhledem k letitým zkušenostem, za kritickou činnost s nejistým výsledkem. Byť má státní památková péče tradičně a dlouhodobě velkou podporu veřejnosti, sklízí notnou dávku kritiky od menších i větších investorů, starostů měst a obcí nebo architektů. (Hulec, 2014, s. 16) Před zahájením jednání s těmito orgány státní správy je potřeba nejprve vytvořit **koncepční pojetí obnovy** kulturní památky.

Koncepční pojetí obnovy chápeme jako promyšlenou a odborně podloženou představu o výsledné podobě památky. Cílem vytvoření koncepce je stanovení **pevně podloženého a odborně obhajitelného** přístupu k obnově kulturní památky. Odborně obhajitelná koncepce obnovy, by se měla vyvarovat prostorové a architektonické degradace objektu, úbytku originální hmotné podstaty konstrukcí, zániku znaků historického vývoje, poškození či znehodnocení umělecko-řemeslných prvků a nevhodné funkční transformace. (Girsa, 2004, s. 41)

Jak již bylo zmíněno dříve, stavební práce na redevelopementu kulturní památky jsou dle §14 odstavce 1 a 2 definovány jako „*obnova*“.

Veškerá stavební činnost je ovlivněna řadou zákonných předpisů. Základní právní rámec nastavuje *Stavební zákon*¹ a související právní předpisy², které jsou prováděny v souladu se *správním řádem*³.

Aby bylo možné právně ukotvit **koncepti a rozsah obnovy** kulturní památky již v přípravné fázi projektu, je nezbytné žádat o **závazné stanovisko k architektonické studii od orgánů památkové péče**.

Následujícím krokem obnovy kulturní památky je proces územního a stavebního řízení, který se řídí *stavebním zákonem*. Stavební zákon v §4 upravuje činnost orgánů památkové péče, jakožto dotčených orgánů státní správy. Mezi činnostmi orgánů památkové péče ve stavebním řízení patří, vedle vydání *samostatného závazného stanoviska k architektonické studii*, také

¹ Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

² Souvisejícím právním předpisem jsou prováděcí vyhlášky, normy aj.

³ Zákon č. 500/2004 Sb. - Zákon správní řád

vydávání závazných stanovisek k územnímu a stavebnímu řízení z pozice DOSS. Orgány státní památkové péče dále projednávají a vydávají rozhodnutí v *samostatných správních řízeních* k dílčím částem obnovy. (Vondruška, 2017, s. 36)

5.1 Volba dodavatelského systému

Výběr dodavatelského systému je jedním z hlavních pilířů úspěchu projektu. Developer by jeho volbu měl zvážit již v přípravné fázi, kdy jsou volena kritéria úspěch a předpoklady pro jeho dosažení. Redevelopment kulturních památek s sebou nese jistá specifika, která znemožňují nebo znevýhodňují využití některých alternativních dodavatelských systémů.

Při volbě vhodného způsobu dodávky projektu obnovy by měl investor nejprve zhodnotit:

- charakteristiky projektu;
- cíle projektu;
- další omezení.

V dalším kroku by se měl investor zaměřit, jak daný dodavatelský systém zohledňuje:

1. Kontrolu investora nad projektem:
 - kontrolu architektonického řešení;
 - kontrolu nad detaily projekčních prací;
 - kontrolu nad výběrem jednotlivých subdodavatelů;
 - kontrolu personálního obsazení realizačního týmu;
 - kontrolu nad způsoby a technikami provádění stavby.
2. Vztahy stavebníka s ostatními entitami projektu:
 - přímou komunikaci s architektem/projektantem;
 - přímé definování cílů projektu a práci projektanta/architekta;
 - možnost rozhodovat o řešení nenadálých událostí při provádění.
3. Rozpočet projektu:
 - změnu rozsahu a způsobu provádění díla;
 - stanovení konečných stavebních nákladů;
 - důraz na kvalitu provádění oproti nejnižší ceně za projekt.
4. Harmonogram projektu:
 - schopnost rychle sledovat a reagovat na změny v harmonogramu projektu;
 - celkovou dobu trvání projektu;
 - možnost vyhnout se prodlevám v důsledku sporů a claimů.

5. Rizika:

- možnost měnit rozsah v průběhu projektu;
- možnost vlastníka činit rozhodnutí v neočekávaných událostech;
- možnost koordinace jednotlivých zúčastněných stran;
- konečnou odpovědnost za úspěch/neúspěch projektu.

Kontrola investora nad projekčními pracemi je jednou z nejzásadnějších kompetencí, kterou si při plánování obnovy kulturní památky musí developer udržet. Je nezbytné mít detailní přehled o navrhovaném architektonickém řešení, které je průběžně konzultováno s orgány památkové péče. Důležitý je také důraz na kvalitu provádění. Dále je potřeba zohlednit relativně vysoký **výskyt nepředpokládaných událostí**, které se při stavebních pracích, i přes zevrubné průzkumy v předpřípravné fázi projektu, objevují. Ty mají obvykle dopad do finanční stránky a časování projektu. Naopak méně důležitým kritériem by u redevelopment kulturní památky měla být rychlost realizace a cena.

Investor si tak musí zodpovědně určit, zda má dodatečnou kompetenci a odbornou znalost pro řešení výše zmíněných výzev.

Zmíněná kritéria a možnosti dodavatelských systémů jsou také do velké míry otázkou smluvního ujednání mezi dodavatelem a developerem. Smlouva o dílo musí přesně definovat do jaké míry a za jakých podmínek může investor zasahovat do provádění stavby nebo projektování a jakým způsobem bude stanovena cena za projekt.

Dodavatelských systémů existuje mnoho a vždy záleží na konkrétní situaci, požadavcích a očekávaních zúčastněných stran (vlastníka/investora, dodavatele, architekta atd.). Uvažujme tedy s těmi nejčastějšími systémy užívanými pro pozemní stavitelství:

- Tradiční dodavatelský systém – Design-Bid-Build (DBB)
- Design-Build (DB)
- Stavby na klíč (Turnkey Delivery)
- Construction Management (CM)
- Integrovaná dodávka projektu – Integrated Project Delivery (IPD)

Specifika jmenovaných dodavatelských systémů popsána nebudou. Bude pouze vysvětleno, proč jsou dané dodavatelské systémy pro obnovu památek vhodné nebo nevhodné.

S ohledem na výše zmíněná specifika se dodavatelský systém **Design-Build** nehodí pro stavby tohoto typu, jelikož neumožňuje dostatečnou kontrolu nad designem projektu, ani nad způsobem provádění. Investor zde pouze definuje funkčně technické požadavky na projekt.

(dbia.org, 2015) Metoda DB vyžaduje velmi přesnou specifikaci požadavků na výsledek projektu, která slouží jako podklad pro výběr DB dodavatele. (Lambeck, 2009, s. 402) Vytvořit takové zadání není u kulturních památek prakticky možné, jelikož konečná podoba projektu obnovy je výsledkem debaty a následného kompromisu mezi záměrem developera a odborníky památkové péče.

Dodávka stavby na klíč (Turnkey Delivery) trpí obdobnými nedostatky jako dodavatelský systém DB. Klient zde má ještě menší kontrolu nad návrhem projektu a pro obnovu kulturních památek tedy také není vhodný.

Hlavními výhodami **Construction Management (at risk)** je možnost *rychlejší realizace a finanční úspora* plynoucí z vynechání nároků na zisk generálního dodavatele. Urychlení výstavby vyplývá z možnosti tzv. *fast-trackingu*⁴. Délka trvání realizace však nemůže být u kulturních památek prioritou. Prioritami jsou zde naopak kvalita a důslednost provádění. Potenciál *fast-trackingu* tedy nemůže být využit, jelikož projekt obnovy kulturně historické stavby musí být řešen komplexně jako celek, který je následně projednán se správními orgány a památkovou péčí. Všechna rizika spojená s prováděním a navýšením ceny za projekt nese investor projektu a není tak možné stanovit finální cenu.

Jako nejvhodnější se tedy jeví realizace pomocí **tradičního dodavatelského systému – Design-Bid-Build**, který nabízí dostatečnou kontrolu nad architektonickými a projekčními pracemi. Zároveň je zde příležitost pro investora přenést rizika (finanční, technologická aj.) při provádění na generálního dodavatele. Většina stavebních firem má s tímto typem dodavatelského systému zkušenosti a díky vysoké konkurenci tak může investor dosáhnout tržně nevýhodnější ceny.

Další vhodnou metodou může být systém **Integrated Project Delivery**, který počítá s včasným zapojením všech zúčastněných stran. Na projektu se tak od úvodního návrhu podílí architekt/projektant, klíčoví dodavatelé a developer. Všichni účastníci spolu komunikují a spolupracují prostřednictvím BIM platformy. (Miller, 2009, s. 170) Výhodou je obvykle vyšší kvalita dodaného výsledku vyplývající z úzké koordinace zúčastněných stran, minimalizace chyb investora a aktivního a včasného řešení problémů. Díky úzké spolupráci architekta a dodavatele je zde příležitost vyhnout se nevhodným technickým a technologickým řešením a

⁴ *Fast-tracking* funguje na principu překrývajících se fází projektování a výstavby. Stavba je povolována po částech, které se začínají realizovat dříve, než je doprojektována a povolena stavba jako celek.

v důsledku tak změnám při provádění, které mají nevyhnutelný dopad do finanční stránky projektu a do harmonogramu. IPD je poměrně nový dodavatelský systém a při obnově kulturních památek jde o nezkoušenou metodu.

Volba dodavatelského systému zároveň úzce souvisí se způsobem financování obnovy. Je-li obnova financována pomocí bankovního financování, banka před uvolněním první tranše úvěru zpravidla vyžaduje podepsanou smlouvu o dílo s generálním dodavatelem projektu. Tu například při CM není možné doložit.

5.2 Architektonická soutěž

Architektonická soutěž v soukromém sektoru je nepovinnou součástí projektu, avšak u projektů většího rozsahu velmi přínosná. Hlavním benefitem pro investora je možnost získat více konkrétních architektonických, urbanistických a konstrukčních návrhů, ze kterých může vybrat ten optimální. (cka.cz, 2019)

Zadání architektonické soutěže popisuje koncepci obnovy, její cíle a limity. Součástí zadávací dokumentace soutěže o architektonický návrh jsou:

- identifikační údaje o stavbě;
- informace o investorovi/vyhlašovatel;
- soutěžní podmínky;
- hodnotící kritéria;
- výkresy skutečného stavu;
- výstupy z provedených průzkumů;
- finanční odměna za předložení návrhu pro nevitězné návrhy;
- fotodokumentace.

Soutěžící ve stanoveném čase analyzují předložené podklady a seznamují se se stavbou. Je klíčové, aby byla účastníkům umožněna osobní prohlídka objektu a ti tak měli možnost osobně poznat širší kontext stavby a výzvy pro její obnovu.

Součástí podaného návrhu jsou vyjma projektové dokumentace také předpokládané stavební náklady na daný projekt a cenová nabídka na architektonické a projekční práce pro zpracování dalších stupňů projektové dokumentace. Soutěžní návrh je obvykle zpracováván v detailu koncepční studie, kterou výtěžný atelier dále rozpracuje do architektonické studie.

5.3 Architektonická studie

Architektonická studie prezentuje základní koncepční pojetí obnovy památky tak, jak o ní hovořil úvod této kapitoly. V projektové dokumentaci architektonické studie musí být zřejmé zásahy do historických konstrukcí, architektonické a objemové pojetí obnovy. Zřetelně zde musí být označeny nové konstrukce a konstrukce, které budou odstraněny.

Architektonická studie je základním podkladem pro jednání s památkáři a následné získání *závazného stanoviska k architektonické studii* od odboru památkové péče.

Práce na architektonické studii by měly být průběžně konzultovány s orgány památkové péče, aby se developer vyhnul komplikacím při žádosti o *závazné stanovisko*. V krajním případě by mohlo dojít k zamítnutí návrhu. V takovém případě by developer musel přistoupit ke kompletnímu přepracování projektu nebo jeho ukončení.

Studie by měla být schopna nastínit statické, konstrukční a materiálové řešení, použití technologií, sanačních postupů a řešení technologických celků TZB (vzduchotechnika, slaboproud, silnoproud aj.). (Girsa, 2004, s. 46)

5.4 Závazná stanoviska památkové péče

Pojem *závazná stanoviska* v této práci již mnohokrát zazněl. Z hlediska památkové péče se jedná o nejzásadněji „*povolení*“, které developer potřebuje, aby mohl projekt realizovat.

Závazných stanovisek k obnově kulturní památky žádá stavebník v následujících stupních přípravy projektu:

1. Závazné stanovisko k architektonické studii – vydáno formou správního rozhodnutí
2. Závazné stanovisko k územnímu řízení – vydáno formou závazného stanoviska
3. Závazné stanovisko ke žádosti o stavební povolení – vydáno formou závazného stanoviska

Jak již bylo zmíněno, práce prováděné na kulturní památce podléhají nejen *stavebnímu zákonu*, ale také *zákonu o státní památkové péči*. (Varvařovský, 2012, s. 23) Než vlastník zahájí projekční práce pro územní rozhodnutí na projektu většího rozsahu je nezbytné, aby v souladu s památkovým zákonem, zažádal o *závazné stanovisko orgánu státní památkové péče k architektonické studii*. Orgánem památkové péče je pro kulturní památky *odbor*

*památkové péče obecního úřadu obce s rozšířenou působností*⁵. Procesní postup se následně řídí správním řádem.

Samotná povinnost žádat závazné stanovisko je ukotvena v *památkovém zákoně* v paragrafu 14 odstavce 1 následovně:

„Zamýšlí-li vlastník kulturní památky provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí (dále jen "obnova"), je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností...“

5.4.1 Povinnost žádat o závazné stanovisko

O závazné stanovisko vlastník žádá u staveb, které jsou **kulturní památkou** nebo **národní kulturní památkou**. Tato povinnost se vztahuje také na obnovy prováděné na stavbách, které nejsou památkou, ale leží **v památkové rezervaci, památkové zóně** nebo **ochranném pásmu**. Obecní úřad obce s rozšířenou působností má možnost při vyhlášení zóny nebo pásma vyjmout určitý druh prací nebo staveb z povinnosti o toto stanovisko žádat. V případě památkových rezervací má pak tuto možnost Vláda ČR, která odpovídá za jejich prohlášení a stanovení podmínek památkové péče. (Zákon č. 20/1987 Sb., §5)

Památkový zákon nepředepisuje, které stavební úpravy je v rámci obnovy kulturní památky možné provádět, a které nikoliv. Při vydání závazného stanoviska posuzuje orgán státní památkové péče každý případ individuálně. Nelze tak předem s jistotou říci, které stavební úpravy připustí a které nikoli. Vždy záleží na konkrétní stavbě, stavu poznání kulturně historických hodnot, míře zachovalosti cenných historických prvků nebo na stavebně-technickém stavu konstrukcí. Na druhou stranu by měla památková péče postupovat u staveb s podobným kulturně historickým vývojem obdobně a předvídatelně. (Varvařovský, 2012, s. 116) To je důležité především pro srozumitelné a konstruktivní fungování památkové péče při povolovacích procesech. V praxi toho pravidlo nebývá vždy respektováno, a proto je památková péče častým terčem kritiky ze strany soukromých i veřejných investorů, projektantů i architektů.

Ve vydaném závazném stanovisku se orgány památkové péče vyjadřují k předloženému záměru obnovy na základě předložené projektové dokumentace, která je předkládána ve stupni architektonické studie. Orgán památkové péče může v závazném stanovisku stanovit

⁵ V případě národních kulturních památek je potřeba se obrátit orgán státní památkové péče krajského úřadu

podmínky, za kterých bude jakožto DOSS záměr akceptovat v následujících stupních povolovacího procesu. U obnov většího rozsahu je běžnou praxí, že si orgán památkové péče vyžádá zpracovat některé části projektu do většího detailu, než je běžné u staveb, které nejsou kulturní památkou. Zpracovaná dokumentace se pak předkládá v rámci **územního/stavebního řízení** nebo v *samostatném správním řízení*.

5.4.2 Proces získání závazného stanoviska

Obecní úřad obce s rozšířenou působností se vyjádří, zda jsou zamýšlené práce přípustné z hlediska priorit státní památkové péče a případně stanoví podmínky, za kterých lze navrhované práce připravovat a provádět. Podmínky provádění musí vycházet z doposud zjištěných a známých kulturně historických hodnot, které musí být chráněny **při umožnění realizace záměru**. (Zákon č. 20/1987 Sb., §14)

Před vydáním závazného stanoviska požádá *orgán státní památkové péče* o vyjádření *odbornou organizaci státní památkové péče*, kterou je v tomto případě *územně odborné pracoviště NPÚ*. Vyjádření NPÚ není samo o sobě závazné, ale je podkladem pro vydání závazného stanoviska obecního úřadu. Ten dá před vydáním výsledného rozhodnutí možnost žadateli vyjádřit se k názoru NPÚ. Obecní úřad následně vydá rozhodnutí na základě poskytnutých podkladů od žadatele a NPÚ. Závazné stanovisko může zamýšlené změny buďto **připustit** nebo **zamítnout**. Výsledné závazné stanovisko, ať už je kladné nebo zamítavé, musí být důkladně odůvodněno. V opačném případě hrozí, že žadatel nebo NPÚ využije opravných prostředků (Varvařovský, 2012, s. 24)

5.4.3 Formy závazného stanoviska

Závazné stanovisko může být vydáno ve dvou formách:

1. Správní rozhodnutí;
2. Neformální akt jako podklad pro správní rozhodnutí.

Jako **správní rozhodnutí** je závazné stanovisko vydáno ve věcech, ve kterých není stavební úřad příslušný rozhodnout. V praxi tak jde například o závazné stanovisko k zamýšleným stavebním pracím, které samy o sobě nepodléhají žádosti o *stavební povolení* nebo *ohlášení*. Závazné stanovisko formou správního rozhodnutí se vydává **k architektonické studii** či výše zmíněnému **samostatnému správnímu řízení** podle §14 Památkového zákona. Proti tomuto typu závazného stanoviska je možné se odvolat, ve stanovené lhůtě do 15 dnů od jeho vydání. Proces získání závazného stanoviska formou správního rozhodnutí popisuje tabulka č. 2 níže.

Krok č.	Popis	Kdo činí:
1	Podání žádosti na Obecní úřad obce s rozšířenou působností (OÚ)	Vlastník KP
2	<i>Zaslání sdělení ostatním účastníkům řízení o zahájení řízení</i>	OÚ
3	Žádost o písemné vyjádření NPÚ □□□□	OÚ
4	Písemné vyjádření NPÚ	Nečinnost NPÚ v zákonem předpokládaných lhůtách NPÚ
5	<i>Další dokazování</i>	OÚ
6	<i>Seznámení s podklady</i> □□□□	OÚ
7	<i>Využití možnosti seznámit se s podklady</i> □□□□	<i>Nevyužití možnosti seznámit se s podklady</i> □ Účastníci řízení
8	<i>Akceptovaný návrh na doplnění řízení – návrat ke kroku č. 5</i> □ □ □	Účastníci řízení a OÚ
9	Rozhodnutí	OÚ
10	Doručení rozhodnutí a) žadateli b) <i>ostatním účastníkům řízení</i>	OÚ
11	Nabytí právní moci rozhodnutí	OÚ
12	Doručení rozhodnutí NPÚ	OÚ

Tabulka 2 - postup vydání závazného stanoviska formou rozhodnutí

Jako **neformální akt** je závazné stanovisko vydáno v případě, že jde o podklad k vydání správního rozhodnutí, kterým je např. **územní rozhodnutí** nebo **stavební povolení**. Orgán památkové péče jej vydá jako **závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy** do stavebního či územního řízení. Samo o sobě nezakládá žádná práva ani povinnosti. Správním rozhodnutím je v tomto případě až vydání onoho stavebního povolení. Proti tomuto typu závazného stanoviska se nelze odvolat. (Varvařovský, 2012, s. 26) Proces získání závazného

stanoviska formou neformálního aktu jako podkladu pro stavební nebo územní řízení popisuje tabulka č. 3 níže.

Zdroj: Ministerstvo kultury ČR, 2021h, s. 64

Krok č.	Popis		Kdo činí:
1	Podání žádosti na Obecní úřad obce s rozšířenou působností (OÚ)		Vlastník KP
2	Kontrola bezvadnosti žádosti <i>(je-li to nezbytné, vyzve OÚ vlastníka k doplnění)</i>		OÚ
3	Žádost o písemné vyjádření NPÚ □□□□		OÚ
4	Písemné vyjádření NPÚ	Nečinnost NPÚ v zákonem stanovených lhůtách	NPÚ
5	Další dokazování		OÚ
6	Vyzvání vlastníka k seznámení se s podklady □□□□		OÚ
7	Využití možnosti seznámit se s podklady	Nevyužití možnosti seznámit se s podklady	Vlastník KP
8	Akceptovaný návrh na doplnění řízení – návrat ke kroku č. 5 □	□	Vlastník KP a OÚ
9	Vydání závazného stanoviska / Vydání fiktivního přípustného závazného stanoviska bez podmínek		OÚ
10	Doručení závazného stanoviska: a) vlastník KP (žadatel) b) NPÚ c) stavební úřad		OÚ
11	Dále navazuje postup dle Stavebního zákona (řízení, které vede k vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, územnímu souhlasu, ohlášení, stavebnímu povolení)		Stavební úřad

Tabulka 3 - postup vydání závazného stanoviska formou neformálního aktu do SŘ/ÚŘ

Mezi kroky 5 a 6 může NPÚ žádat o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska.

V bodě 5 má OÚ možnost nechat provést ohledání věci, zadat vypracování odborného posouzení, zadat znalecký posudek technického stavu objektu aj.

V bodě 13 má vlastník možnost vyjádřit se k vyjádření NPÚ.

5.5 Územní a stavební řízení

Rozhodnutí v rámci územního a stavebního řízení vydává v případě kulturních památek stejně jako u jiných staveb územně příslušný stavební úřad. Specifikem je zde opět role *orgánu státní památkové péče*⁶, který v řízení vystupuje jako *dotčený orgán státní správy*. Pokud jde o národní kulturní památku, je dotčeným orgánem státní správy *krajský úřad*. Stavební úřad postupuje podle *správního řádu*⁷ a rozhoduje v souladu se *Stavebním zákonem*.⁸ *Orgán státní památkové péče* vydá závazné stanovisko k územnímu/stavebnímu řízení po předchozím projednání záměru s *odbornou organizací státní památkové péče*⁹ a následném vyjádření *žadatele*. Příslušná odborná organizace má na vyjádření k žádosti lhůtu 20 dnů od jejího doručení. Ve zvláště složitých případech může být lhůta prodloužena. O prodloužení rozhoduje orgán státní památkové péče.

Proces žádosti probíhá následovně; před podáním žádosti o územní rozhodnutí, územní souhlas nebo stavební povolení na stavební úřad je žadatel¹⁰ povinen podat žádost o stanoviska a vyjádření *dotčených orgánů státní správy*. U kulturních památek je dotčeným orgánem právě příslušný *orgán státní památkové péče*. Obecní úřad zažádá o vyjádření odbornou organizaci tedy příslušné pracoviště NPÚ. Následuje lhůta 20 resp. 30 dnů, kdy má *odborná organizace* čas na vydání vyjádření k předložené dokumentaci. Ke stanovisku NPÚ má dále možnost se vyjádřit žadatel. Následně obě vyjádření zpracuje *orgán památkové péče* a vydá **závazné stanovisko**.

Neobdrží-li *orgán památkové péče* ve stanovené lhůtě vyjádření *poradního organizace*, vydá závazné stanovisko bez ohledu na její názor na základě institutu fikce souhlasu.

Vyjádření odborné organizace státní památkové péče není *závazné* a *obecní úřad* tak není při vydání *závazného stanoviska* povinen respektovat doslovně její doporučení. Rozhodne-li v rozporu s jejím vyjádřením, riskuje že se odborná organizace bude vůči rozhodnutí bránit. Opravným prostředkem je v tomto případě podání rozkladu na Ministerstvo kultury nebo správní žaloba. Těchto opravných prostředků může využít i žadatel.

⁶ Obvykle odbor památkové péče na obecním úřadě obce s rozšířenou působností

⁷ Zákon č. 500/2004 Sb. - Zákon správní řád

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu

⁹ Územně příslušné pracoviště NPÚ

¹⁰ V případě této práce investor či developer

Závazné stanovisko je nutné pro všechny typy povolovacího řízení, a tedy i pro stavby, které podle stavebního zákona podléhají pouze ohlášení. (Vondruška, 2017, s. 35)

Ve stavebním a územním řízení¹¹ rozhoduje stavební úřad vždy v souladu se závaznými stanovisky, která byla vydána na předchozích stupních povolovacího procesu.

5.6 Samostatné správní řízení

Při vydání závazného stanoviska může orgán památkové péče stanovit podmínku podrobit některé části projektu samostatnému správnímu řízení. Zpravidla se jedná o detailní návrh dílčích prvků stavby nebo uměleckořemeslných prvků. Těmi mohou být například ostění otvorů, okenní výplně aj.

Obecní úřad také ukládá povinnost předložit části projektu v samostatném správním řízení v případě, že se jedná o konstrukce, které budou odkryty až v průběhu provádění stavby.

Správní řízení se řídí *Správním řádem* a nejsou zde stanoveny termíny pro jejich zpracování orgány památkové péče. Proces posouzení správního řízení probíhá obdobně jako u vydání závazného stanoviska. Žadatel předloží dokumentaci orgánu památkové péče na obecním úřadě obce s rozšířenou působností. OPP si dále vyžádá vyjádření od odborné organizace památkové péče. Po vydání vyjádření NPÚ má žadatel možnost se ke stanovisku vyjádřit. OPP následně posoudí stanovisko žadatele i NPÚ a vydá rozhodnutí, kterým se žadatel musí při obnově řídit. Opravnými prostředky jsou správní žaloba nebo odvolání formou rozkladu na Ministerstvo kultury. (Zákon č. 500/2004 Sb., §81)

5.7 Hodnotový inženýring

V praxi se používá spíše anglická terminologie - „value inženýring“ (value = hodnota).

Americká vládní agentura GSA definuje hodnotové inženýrství jako (GSA, 2009):

„...organizované úsilí při analýze navržených prvků budovy, systémů, zařízení a výběru materiálů za účelem dosažení základních funkcí při nejnižších nákladech životního cyklu v souladu s nároky na požadovaný výkon, kvalitu, spolehlivost a bezpečnost.“

Ve stavebnictví se hodnotový inženýring zaměřuje především na **dostupnost materiálů, stavebních technologií, dopravu materiálu, staveništní omezení, efektivitu plánování** a

¹¹ Stavební a územní řízení v této práci zahrnuje všechny typy povolování staveb, tj. územní souhlas, územní rozhodnutí, stavební povolení, společné stavební a územní řízení, ohlášení aj.

realizace a náklady. Mezi benefity value inženýringu patří snížení nákladů na životní cyklus, zlepšení kvality, snížení dopadů na životní prostředí a tak dále. (Designing Buildings, 2021)

V praxi známe dva typy value inženýringu:

1. Dodavatelský (zhotovitelský) value inženýring;
2. Investorský value inženýring.

Dodavatel může nabídnout technické řešení založené na předchozí zkušenosti, které považuje za stejné nebo lepší, než které je uvedené ve smluvní projektové dokumentaci. Architekt nebo autorský dozor společně s projektantem tento návrh posoudí a po konzultaci s investorem projektu tuto substituci přijme nebo zamítne. Je-li návrh předložený zhotovitelem přijat, mělo by to být pouze za podmínky, že veškeré dodatečné a nepředpokládané vícenáklady, vzniklé investorovi v důsledku změny, půjdou na vrub zhotovitele.

Value inženýring obvykle provádí také **investor**, nebo projektový manažer zastupující investora, ve spolupráci s odbornými a technickými konzultanty. Projektový manažer předloží navržené řešení od projektantů nezávislému konzultantovi, který návrh posoudí z hlediska jeho vhodnosti a s ohledem na výše zmíněná kritéria. Dodavatel musí následně změnu důkladně přezkoumat, aby bylo zajištěno, že kvalita, výkon a náklady spojené se změnou odpovídají zadání stavby dle smluvní dokumentace. Pokud dodavatel důkladně neprozkoumá všechny důsledky nového návrhu, neprovádí svou činnost správně. (Levy, 2009, s. 171)

6 Realizační fáze

Realizační fáze zahrnuje strategické rozhodnutí výběru generálního dodavatele nebo nezbytné a legislativně závazné průzkumy a výzkumy prováděné v průběhu odkrývání dříve nedostupných nebo zakrytých částí stavby.

Základními předpoklady úspěšné rekonstrukce kulturní památky je odborná připravenost generálního dodavatele, správně zvolený dodavatelský systém, kvalitní projekční příprava a dobře zvládnutý inženýring.

Historické stavby v sobě obvykle nesou více stavebních a architektonických vrstev. Nejstarší a současně obvykle ty nejhodnotnější mohou být překryty novější vrstvou. Stavebník proto musí zajistit některé další průzkumy a odborné dohledy až v průběhu provádění stavebních prací, jelikož teprve tehdy dochází k odkrývání právě těchto původních vrstev.

V oblasti archeologických nalezišť je dále stavebník povinen zajistit plnohodnotný *záchranný archeologický výzkum*, nebo alespoň *odborný dohled* realizovaný *oprávněnou organizací* při provádění výkopových prací. Dalším průzkumem je *operativní průzkum a dokumentace*, který logicky a metodologicky navazuje na první fázi *stavebně historického průzkumu*.

V rámci povolovacího řízení může dále od památkářů vzejít požadavek na *samostatná správní řízení* právě k nově zjištěným skutečnostem, které posoudí další nakládání s danou částí kulturní památky. Dílčím samostatným správním řízením se věnovala kapitola 5.6.

V České republice je řada kulturních památek a staveb s kulturně historickou hodnotou znehodnocena přístavbami a dostavbami obvykle z období komunismu, kdy byla památková péče mnohdy upozaděována ve prospěch praktičtějšího a hospodárnějšího využití.

6.1 Výběr dodavatele stavby

Výběr generálního dodavatele navazuje na kapitolu 5.1, která definuje kritéria a požadavky pro volbu dodavatelského systému. Bylo zde zhodnoceno, že nejvhodnější systém dodávky stavebních prací pro obnovu kulturní památky je *Design-Bid-Build*. Tato kapitola ideově navazuje na tendr generálního dodavatele v tomto tradičním dodavatelském systému.

Základním podkladem pro výběr generálního dodavatele stavby je dokumentace pro výběr zhotovitele neboli *tendrová dokumentace*. Tendrovou dokumentaci vytváří investor ve spolupráci s architektem a případně konzultanty a předkládá ji potenciálním dodavatelům projektu – uchazečům, které přizve do výběrového řízení. Zájem o účast ve výběrovém řízení potvrzují uchazeči skrze tzv. *letter of intent* – dopis o potvrzení zájmu.

Tendrová dokumentace, kterou investor předkládá uchazečům o zakázku obvykle zahrnuje následující části:

- popis zadání a rozsahu zakázky;
- projektovou dokumentaci (obvykle v detailu *dokumentace pro výběr zhotovitele*);
- smlouvu o dílo;
- předpokládaný časový plán plnění;
- slepý položkový rozpočet a výkaz výměr;
- zadávací podmínky;
- projektový manuál (je-li k dispozici).

Součástí může být také průvodce tendrovou dokumentací, kde je popsána struktura tendrové dokumentace, základní informace o výběrovém řízení, předpoklady k plnění předmětu zadání nebo požadavky na nabídku zhotovitele.

Do zadávacích podmínek musí být zahrnuty veškeré specifické podmínky a nároky, vyplývající ze skutečnosti, že jde o obnovu kulturní památky. Jedná se především o požadavky na specifické materiálové řešení, technické a technologické postupy aj. (Girsa, 2004, s. 63)

Moderní přístup k podnikání stavebních firem zahrnuje vysoký poměr subdodávek. Proto ani volba dodavatele, který má zkušenosti s obnovou památkově chráněných staveb, nezaručuje že bude provedení stavebních prací úspěšné, protože může pro nový projekt využívat jiných subdodávek. Úspěch projektu také závisí na složení konkrétního realizačního týmu (projektový manažer, stavbyvedoucí, mistři aj.).

Při výběru dodavatele je proto nutné již v podmínkách tendru jasně stanovit řadu podrobných podmínek, aby výběrové řízení splnilo svou funkci. V tendrové dokumentaci by měl investor stanovit např. požadavek na konkrétní řídicí pracovníky – jejich reference a zkušenosti s obnovou kulturních památek. Podobný přístup může být aplikován i na subdodavatele, kdy investor stanoví konkrétní kvalitativní požadavky pro jejich výběr, nebo nominuje „své“ dodavatele. U subdodavatelů to může být např. požadavek na určitý počet referenčních projektů nebo realizace obdobného rozsahu. Důležité je také uvedení klíčových subdodavatelů již při podání nabídky. Pokud je součástí projektu restaurování umělecko-řemeslných prvků, může zde být uveden požadavek na restaurátora s licenci. Dále by zde měla být ukotvena podmínka zajišťující personální stálost realizačního týmu. (Girsa, 2004, s. 63) Tyto kritéria jsou posléze ukotvena ve smlouvě o dílo.

Hodnotící kritéria pro výběr generálního dodavatele

Při výběrových řízeních na generálního dodavatele obecně platí, že cena by neměla být jediným hodnotícím kritériem.¹² Technologická náročnost provádění rekonstrukce kulturní památky tuto skutečnost ještě výrazně umocňuje. Měl by být důraz především na zkušenosti uchazečů s podobným typem staveb a jejich schopnost technologicky a personálně zajistit realizaci.

6.2 Odborný archeologický dohled

Nezákladnější a nejčastější formou záchranného výzkumu archeologické péče v realizační fázi je *odborný archeologický dohled* prováděný při výkopových a zemních pracích. Tento výzkum je využíván především v lokalitách s **minimální mírou pravděpodobnosti nálezů archeologických památek a situací** a v místech, kde je již **není původní archeologická situace plně dochována**. Typicky se jedná o liniové stavby, inženýrské sítě v již dříve urbanizovaných oblastech. (Kašpar, 2006, s. 6) Povinnost provádět záchranný archeologický výzkum pouze formou odborného dohledu může být určena na základě zjištění *z předběžného zjišťovacího archeologického výzkumu* nebo po konzultaci s odborníky památkové péče.

Odborný archeologický dohled provádí Archeologický ústav AV ČR nebo licencovaná *odborná organizace*. (zákon č. 20/1987 Sb., §21) Jedná se o finančně nejméně nákladnou

¹² Praxe ve veřejném sektoru je však odlišná, byť Zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek kvalitativní hodnocení uchazečů umožňuje.

variantou archeologické péče. Obvykle se částka za provedení pohybuje v řádu desítek tisíc korun. Jedná-li se o projekt související s podnikáním fyzické nebo právnické osoby, hradí náklady na provedení investor. V případě, že je výzkum nezbytné provést při výstavbě netržního projektu - např. výstavba rodinného domu pro vlastní bydlení – je náklad hrazen *odbornou organizací provádějící výzkum*. (Zákon č. 20/1987 Sb., §22)

Dokumentace náhodných nálezů je prováděna při technologické přestávce stavby. Výkopové práce mohou být také dočasně pozastaveny. Pokud dojde při provádění prací k rozsáhlejšímu hodnotnějšímu objevu, než bylo zprvu očekáváno, musí být stavba pozastavena do doby, než odborná organizace rozhodne o dalším postupu. Tím je obvykle komplexní *předstihový záchranný archeologický výzkum*.

6.3 Předstihový záchranný archeologický výzkum

Předstihový záchranný archeologický výzkum navazuje na archeologický výzkum provedený před zahájením projektu v přípravné fázi. Povinnost stavebníka zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu ukládá *Zákon o památkové péči* v § 22 následovně:

„Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum...“

Účel zpracování předstihového záchranného archeologického výzkumu je prakticky identický jako je tomu u *stavebně historického průzkumu* nebo navazujícího *operativního průzkumu a dokumentace*. Je jím snaha o poznání historického vývoje a stanovení kulturně historické hodnoty území. Vše, co se skrývá pod povrchem terénu, je předmětem archeologického zkoumání. Spolupráce obou metod je nanejvýš žádoucí, neboť je tak možné získat podstatně více informací o historickém vývoji a založení stavby. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 29)

Přesto, že výzkum má ve svém názvu slovo „záchranný“, v praxi jde obvykle o asistovanou likvidaci archeologické památky, která musí ustoupit novému stavebnímu záměru. Před jejím odstraněním je archeology důkladně zdokumentována a popsána v nálezové zprávě. Z toho také vyplývá snaha archeologů v maximálně neporušené míře uchovávat a konzervovat archeologické terény v jejich původním nálezovém prostředí, tedy v zemi.

Výzkum se skládá z **terénní části** a **části zpracování**. Při terénní části jsou práce prováděny přímo v místě naleziště. Nálezy jsou zdokumentovány, fotografovány, dochází k jejich

geodetickému zaměření a u movitých nálezů k vyzdvižení. Následná fáze *zpracování* je obdobně finančně náročná a trvá násobně delší dobu. Během této části jsou získané podklady analyzovány, zpracovány. Zjištění jsou následně konfrontována s dřívějším archeologickými záznamy o lokalitě. Výsledkem je *nálezová zpráva*. (Kašpar, 2006, s. 5)

Předstihový záchranný archeologický výzkum může provádět, stejně jako již dříve zmíněné výzkumy, pouze Archeologický ústav AV ČR, národní památkový ústav, vybrané vysoké školy nebo licencované *odborné organizace*. (Zákon č. 20/1987 Sb., §21) Náklady na provedení tohoto výzkumu se pohybují v řádu stovek tisíc až několika milionů korun v závislosti na rozsahu území a archeologickém významu lokality.

6.4 Operativní průzkum a dokumentace (OPD)

Operativní průzkum a dokumentace je metodika pro provádění stavebně historického průzkumu ve druhé fázi tedy v průběhu provádění stavebních prací při samotné obnově. Bývá prováděn v případech, kdy je potřeba operativně zaznamenat nově zjištěné nálezové situace – např. nově odhalené architektonické vrstvy. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 11) OPD se zaměřuje především na nenálezové situace, které jsou zpřístupněné jen v omezeném časovém okně v průběhu provádění prací. Typickým zájmem zkoumání jsou povrchové úpravy při stavebních úpravách zdiva, drážkování pro novou kabeláž nebo při statických průrazech. (Bláha, 2005, s. 11) Operativní průzkum a dokumentace jsou prováděny pracovníky státní památkové péče případně jinými kvalifikovanými odborníky. S nimi pak spolupracují účastnické strany projektu jako restaurátoři, architekti a projektanti či archeologové.

Veškeré nálezy musí být zpracovány pomocí *nálezových zpráv*. Struktura nálezové zprávy se skládá z *evidenčního listu*, *textové části* a *přílohy* (fotodokumentace, zaměření nálezu a zakreslení do PD). (Bláha, 2005, s. 26)

Pokud není prováděn archeologický výzkum, může jej OPD ve spodní stavbě částečně nahradit. Nejedná se však o plnohodnotné řešení a z pohledu archeologického zájmu jde o nekoncepční pojetí obnovy.

Výsledky ODP jsou konfrontovány se zjištěními a předpoklady z první fáze *stavebně historického průzkumu*. Ve třetí fázi pak vzniká závěrečná zpráva, která konsoliduje zjištění a předkládá závěr o stavebně historickém vývoji objektu. V ideálním případě by měly být všechny části prováděny jednou osobou. (Pařízková Čevonová, 2015, s. 33)

7 Dotační tituly Ministerstva kultury pro financování obnovy nemovitých kulturních památek

Na trhu existuje řada finančních nástrojů pro financování výstavbových projektů a rekonstrukcí od tradičního kapitálového financování vlastními zdroji přes bankovní úvěry až po dluhopisy vydávané mateřskou společností. Ne všechny jsou však vhodné pro obnovu kulturních památek, jelikož rizika s ní spojená mohou být vyšší než u jiných stavebních projektů. Možnosti budoucího využití nebo umístění projektu na trhu jsou omezené.

Zmíňme tedy alespoň ty základní vhodné pro obnovu budov podléhajících památkové péči:

- vlastní zdroje – kapitálové financování;
- bankovní financování;
- dotace Ministerstva kultury;
- dotace krajů a obcí;
- soukromé nadace;
- fondy evropské unie. (Horáček, 2015, s. 72)

Podle Zákona o státní památkové péči č. 20/1987 St. je vlastník kulturní památky:

„...povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Kulturní památku je povinen užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu...“

Obnovy kulturních památek s sebou však nesou značné finanční náklady. Mnohdy to vyplývá z potřeby památkové péče provádět stavební činnosti specifickým způsobem, činnosti mohou vykonávat pouze kvalifikované osoby, při plánování obnovy je vyžadována řada již zmíněných posudků nebo průzkumů. Vlastník kulturní památky má tak s údržbou a obnovou zpravidla vyšší náklady, než pokud by byly práce prováděny na stavbě obdobné velikosti a účelu, ale která by postrádala památkovou ochranu. Z toho důvodu stát poskytuje dotační tituly, které by měly pomoci při snížení finanční náročnosti rekonstrukce.

Konvenční financování vlastními zdroji nebo bankovní financování jsou komplexní témata. Věnovala se jim již řada odborných publikací a vysokoškolských prací. Proto se jim tato práce nadále nevěnuje. Následující kapitola se zaměří pouze na dotační tituly Ministerstva kultury. Památkový zákon v této části definuje možnost poskytnout vlastníkovi kulturní památky

finanční podporu na zvýšené náklady spojené se zachováním nebo obnovou kulturní památky za účelem jejího účinnějšího společenského uplatnění. (Zákon č. 20/1987 Sb., §16)

Kraje, města a obce mohou na žádost vlastníka poskytnout příspěvky ze svých rozpočtových prostředků ve zvlášť odůvodněných případech, kterými jsou: (Vyhláška č. 66/1988 Sb., §12)

- špatný technický stav památky, který nebyl zaviněn vlastníkem;
- pohledově významná poloha kulturní památky;
- památka je zpřístupněna veřejnosti pro kulturně vzdělávací nebo náboženské účely;
- jde o ojedinělou kulturní památku svého druhu na území kraje, obce.

Existuje-li mimořádný společenský zájem na zachování kulturní památky, může finanční podporu poskytnout ze svého rozpočtu také **Ministerstvo kultury** prostřednictvím krajského úřadu nebo obecního úřadu obce s rozšířenou působností. (Zákon č. 20/1987 Sb., §16)

Mimořádným společenským zájmem je: (Vyhláška č. 66/1988 Sb., §13)

- jedná se o národní kulturní památku;
- památka je zapsána nebo je součástí souboru památek zapsaných na Seznamu světového dědictví;
- jde o ojedinělou památku svého druhu na území ČR;
- je zařazena do specializovaného programu památkové péče Ministerstva kultury.¹³

Mimořádný společenský zájem vlastníka prokazuje písemným vyjádřením o významu a naléhavosti obnovy, které zpracuje *odborná organizace památkové péče*. (Vyhláška č. 66/1988 Sb., §16)

Případ, kdy není vlastník schopen hradit náklady na údržbu a obnovu je situace, kdy konsolidované příjmy vlastníka kulturní památky za poslední 3 roky jsou menší než polovina předpokládaných nákladů na obnovu/údržbu v daném kalendářním roce. (Vyhláška č. 66/1988 Sb., §12)

7.1 Dotační tituly krajů, měst a obcí

Některá města a obce pravidelně vypisují dotační programy pro obnovu a údržbu kulturních památek na jejich území. Motivace k tomuto kroku není vždy nezištná, jelikož kulturní památky jsou často oblíbeným turistickým cílem, což do regionu přináší peníze. Proto se

¹³ Dále také důvody uvedené v části o *zvlášť odůvodněných případech*

krajské a obecní úřady snaží pomoci vlastníkům se zvýšenými náklady na obnovu kulturních památek.

Dotační tituly tohoto typu s obvykle uplatňují na části stavby, které jsou viditelné z ulice anebo vychází přímo z památkové podstaty objektu. Dotace tak může být poskytnuta na výplně otvorů, fasády, rekonstrukce historických omítek aj.

7.2 Dotační tituly Ministerstva kultury

Ministerstvo kultury vyhláší každý rok řadu dotačních titulů, které jsou určeny pro obnovu kulturních památek či památek nacházejících se v památkové zóně/rezervaci:

1. Program záchrany architektonického dědictví;
2. Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón;
3. Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny;
4. Program podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností.

Vedle výše zmíněných programů ministerstvo vyhláší dotační tituly pro specifické činnosti nebo konkrétní situace:

5. Havarijní program;
6. Program restaurování movitých kulturních památek;
7. Program Podpora pro památky UNESCO;
8. Program Kulturní aktivity v památkové péči.

Havarijní program slouží pro poskytnutí finančních prostředků na okamžitou záchranu kulturních památek nebo jejich části, které jsou v havarijním a zdevastovaném stavu, a které by bez okamžitého zásahu mohly být nenávratně poškozeny.

Program restaurování movitých kulturních památek slouží pro pokrytí zvýšených nákladů při restaurování významných uměleckých děl umístěných v budovách přístupných veřejnosti pro kulturně vzdělávací nebo náboženské účely.

Program Podpora pro památky UNESCO slouží pro dosažení závazků ČR, které vyplývají z přijetí Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví. Čerpání z tohoto programu je určeno pro tři prioritní oblasti: tvorba management plánů; vědecko-výzkumné aktivity a prezentace, propagace a edukace statků UNESCO.

Program Kulturní aktivity v památkové péči umožňuje finančně podporovat veřejně prospěšné projekty předložené občanskými spolky, které napomáhají ochraně nemovitého a movitého památkového fondu ČR a k popularizaci péče o něj. (Ministerstvo kultury ČR, 2021d)

7.2.1 Program záchrany architektonického dědictví

Program je určen pro obnovu kulturních památek, které jsou nejcennější součástí architektonického dědictví národa. Těmi jsou například hrady, zámky, kostely, kláštery nebo historické zahrady. Prostředky jsou obvykle poskytovány na práce směřující k záchraně kulturní památky nebo k záchraně částí, které tvoří samotnou podstatu kulturní památky. (Ministerstvo kultury ČR, 2021d)

V roce 2020 bylo v tomto programu 262 subjektům přiděleno 234 606 456 Kč. Mezi příjemci dotací se objevilo 14 fyzických osob podnikajících a 18 právnických osob.

7.2.2 Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón

Dotační program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón je určen pro obnovu staveb nacházejících se v historických částech měst a obcí. Podmínkou udělení dotace je, že má město/obec zpracovaný program regenerace památkových zón a rezervací. Druhou nutnou podmínkou je, že se město – společně s vlastníky – podílí na financování obnovy staveb. Není však nutné, aby stavba byla sama o sobě kulturní památkou. Postačující podmínkou je její umístění v zóně či rezervaci.

V roce 2020 tento program poskytl 164 439 400 Kč pro obnovu/údržbu 528 kulturních památek a 10 nepamátek. Nejčastějším typem stavby byly měšťanské domy a to ve 248 případech. Největší část – cca 80 mil. Kč – bylo přiděleno městům, následují církve s necelými 40 mil. Kč. Fyzické osoby vyčerpaly necelých 30 mil. Kč a právnickým osobám se z tohoto dotačního titulu podařilo získat cca. 12,5 mil. Kč. (Ministerstvo kultury ČR, 2021e)

7.2.3 Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny

Ministerstvo kultury také alokuje finance pro obnovu staveb ve vesnických památkových zónách a rezervacích a v krajinných památkových zónách. Obvykle jde o zemědělské

usedlosti, chalupy, stavby lidové architektury, kapličky, boží muka apod. (Ministerstvo kultury ČR, 2021e)

V roce 2020 bylo z tohoto programu vyčerpáno 39 980 000 Kč ve 144 případech. Nejčastějším čerpajícím byly fyzické osoby. (Ministerstvo kultury ČR, 2021f)

7.2.4 Program podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností

Program podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností vznikl pro obnovu a údržbu kulturních nemovitých památek, které nedosáhnou na žádný z výše zmíněných dotačních titulů. Obvykle se jedná o nemovité kulturní památky, které se nenacházejí v památkové zóně nebo rezervaci, zároveň se nejedná o národní kulturní památku, a které nejsou ve vlastnictví ČR.

V roce 2020 bylo v tomto programu 666 subjektům přiděleno 121 126 082 Kč. Největším příjemcem dotací byly církve. Podnikající fyzické osoby vyčerpaly 4 338 000 Kč a právnické osoby 3 157 000 Kč. (Ministerstvo kultury ČR, 2021g)

ČÁST TŘETÍ:
PŘÍPADOVÁ STUDIE
REDEVELOPMENTU NEMOVITÉ
KULTURNÍ PAMÁTKY

Stanovení výzkumné otázky

Problematika obnovy památkové chráněné stavby bude představena na konkrétním projektu redevelopment kulturní památky. Případová studie vychází z informací poskytnutých investorem, projektovým manažerem investora a z osobních zkušeností autora práce, který se na projektu osobně podílel.

Cílem případové studie je popsat praktickou genezi projektu a odpovědět na výzkumné otázky:

- 1) Které části stavby jsou v praxi hlavním předmětem zkoumání orgánů státní památkové péče?
- 2) Jaký je přístup odborníků památkové péče ke komerčnímu redevelopment kulturních památek a jejich adaptaci na moderní využití?
- 3) Jaká jsou kritéria úspěšného projektu redevelopment kulturní památky?

8 Případová studie

V následující kapitole je zpracována případová studie obnovy konkrétní stavby, na kterou se vztahují různé typy památkové ochrany od jejího umístění v památkové rezervaci, přes plošnou ochranu UNESCO až po její zapsání na seznam kulturních památek České republiky. Pro případovou studii byly použity veřejně dostupné zdroje, všechny stupně projektové dokumentace, stanoviska dotčených orgánů státní správy a správců sítí, zadání architektonické soutěže, zadávací dokumentace pro výběrové řízení na generálního dodavatele stavby a další informace poskytnuté zástupcem investora, generálním dodavatelem stavby či architektem. Jedná se o projekt s názvem **Hyberská 1**, který se nachází v historickém centru Prahy na Novém Městě, mezi ulicemi Hyberská a ulicí V Celnici. Stavba se nachází na pozemku s parcelním číslem 484/6 ležící v katastrálním území Nové Město.

Zdroj: AARH; 2021



Obrázek 2 - Hyberská 1; po obnově

Adresa: Hyberská 2134/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Stavebník: Lagerris, a.s, člen skupiny ECO-INVESTMENT, a.s.

Generální dodavatel stavby: SYNER, s.r.o.

Architekt a hlavní projektant: ARCHITEKTONICKÝ ATELIER RADAN HUBIČKA, s.r.o.

Investiční náklady rekonstrukce: cca. 200 - 250 mil. Kč

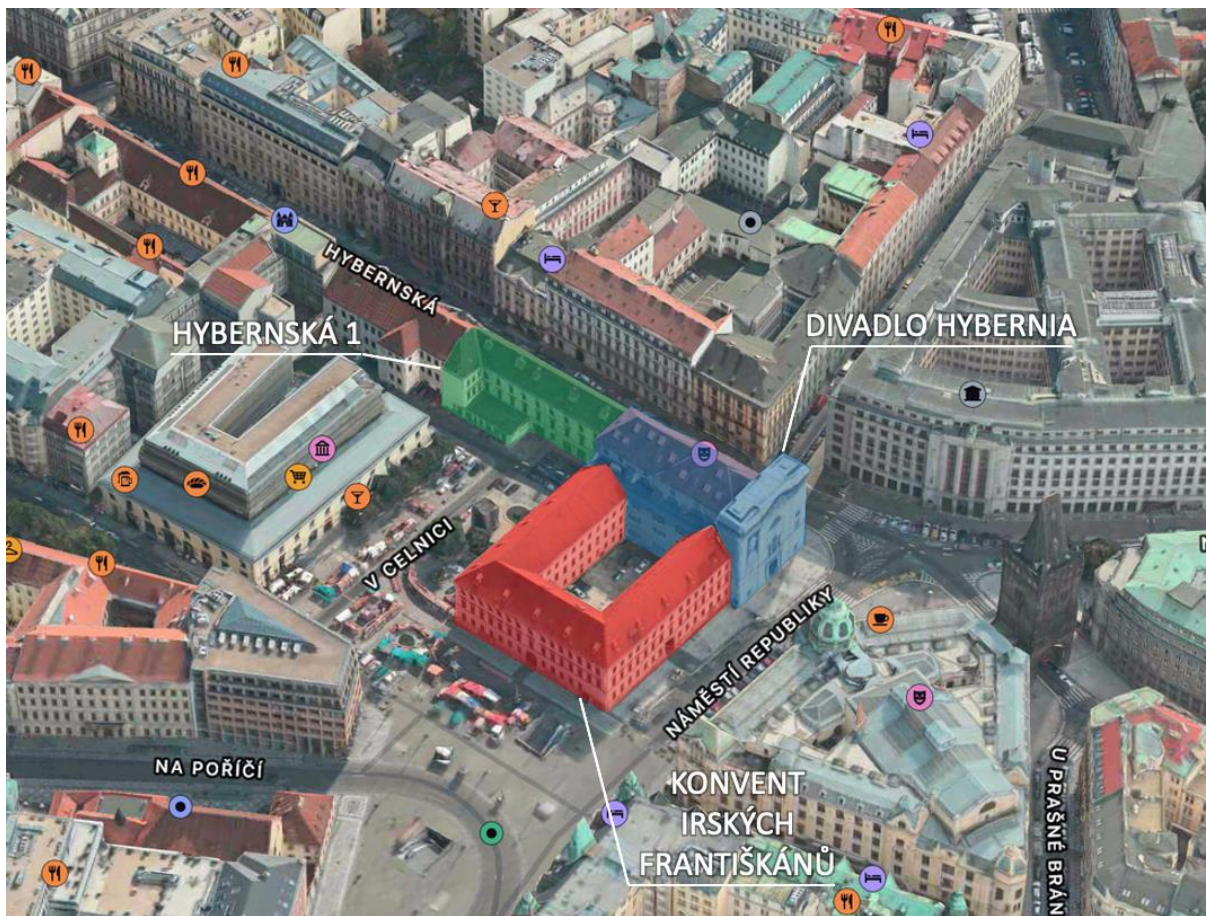
Technický dozor investora a cenový management: Arcadis Czech Republic s.r.o.

Web projektu: www.hyberska1.cz

8.1 Popis původního objektu

Stavba Hyberská 1 je součástí areálu bývalého kláštera irských františkánů - tzv. Hybernů. Do tohoto souboru dále spadá bývalý kostel – dům U Hybernů (dnešní divadlo Hybernia) a konventní budova umístěná směrem k náměstí Republiky. Všechny budovy jsou vzhledem k podobnému stavebně historickému vývoji zapsány v památkovém katalogu NPÚ pod jedním odkazem.

Zdroj: Apple Maps, vlastní zpracování



Obrázek 3 - klášterní komplex (irských františkánů)

Objekt se nachází v centru historické zástavby na hranici městských čtvrtí Nového Města a Starého Města. Štítovými stěnami sousedí s bývalým kostelem neposkvrněného početí Panny Marie (původně šlo o jeden z nejvýznamnějších barokních chrámů Prahy, po zrušení kláštera byl začátkem 19. století přestavěn na sklad Hlavního celního úřadu s empírovým průčelím a v roce 2006 na divadlo) na západní straně a s budovou Šporkovského paláce na východní straně.

Samotný objekt má atypicky protáhlý tvar, pohledově se uplatňují dvě fasády – jižní fasáda do ul. Hyberská a severní do prostoru náměstí Republiky při ul. V Celnici (původně do areálu klášterní zahrady). Tyto dva veřejné prostory jsou zároveň propojeny frekventovaným průchodem pro pěší.

Budova má 3 nadzemní podlaží a nevyužité podkroví a je částečně podsklepena jedním podzemním podlažím.

Fasáda do ulice Hyberská se dělí do 17 okenních os s zaklenutým půlkruhovým průchodem uprostřed průčelí. Přízemí po kordonovou římsu nad prvním nadzemním podlažím, na níž jsou již umístěna okna 2.NP, je tvořeno plastickou omítkovou pásovou bosáží. Prostor v parteru byl chaotický a neutěšený, což bylo způsobeno nekoncepčním násilným vložením velkoformátových výkladců různých tvarů a rozměrů. Severní průčelí do ulice V Celnici o „L-půdorysu“ se dělí do 10 okenních os se zaklenutým průchodem ve středu průčelí. Ve východní části severního průčelí se stavba zalamuje a vzniká zde kratší křídlo o 3 okenních osách.

Konstrukční systém stropů nad prvním podzemním a nad prvním nadzemním podlažím je tvořen valenými eliptickými klenbami s žebrováním a meziklenebními pasy navazujícími na meziokenní pilíře. Stropy nad druhým a třetím nadzemním podlažím jsou dřevěné trémové s rákosníkovými podhledy. Krov je vaznicové soustavy se stojatými stolicemi. Střecha sedlová. Trámy jsou opracované ručně a spojovány kolíky. Hlavní komunikační prosto je schodiště umístěné v zalomené východní části stavby.

8.2 Historický vývoj objektu

První zmínky o této části Prahy pochází z roku 1354, kdy zde Karel IV. po založení Nového Města umístil konvent milánských benediktinů ambroziánského ritu s kostelem sv. Ambrože. Kostel zanikl v průběhu husitských válek po jeho obsazení husity a následném rozebrání na stavební kámen.

Na troskách kláštera a sousední měšťanské zástavby vznikla mezi lety 1641 až 1654 novostavba konventních budov kláštera irských františkánů - tzv. hybernů - s kostelem Neposkvrněného početí Panny Marie. Stavba vznikla podle projektu Carla Luragha a patřila mezi nejvýznamnější duchovní areály barokní Prahy.

Hrabě František Antonín Špork v roce 1699 zakoupil sousední palác, dnes známý jako Šporkovský. Současně s koupí uzavřel s irskými františkány dohodu o výstavbě spojovací

chodby vedoucí ze svého paláce do kláštera. Budova Hybernské 1 je právě touto spojovací chodbou mezi palácem hraběte Sporcka a bývalým klášteřem.

V roce 1785 byl klášter irských františkánů včetně spojovací chodby na základě církevních reforem císaře Josefa II. zrušen, v letech 1808 až 1811 přestavěn dle návrhu Josefa Zabela a Jiřího Fischera do architektonicky střídme formy empírového slohu. Od roku 1813 v budově Hybernská 1 a v přilehlém areálu kláštera fungoval Hlavní celní úřad rakouského císařství. Od té doby byla stavba užívána různými státními úředníky, a to až do roku 2015, kdy byla prodána v dražbě novému majiteli. (Vojta, 2017, s. 10)

Mezi lety 2019 až 2021 prošla budova řešenou rekonstrukcí podle návrhu architekta Radana Hubičky, při které do ní byla citlivě vložena nová architektonická vrstva. Nejvíce je znatelná v přístavbě novotvaru v severní části stavby. V souladu s přísnými podmínkami památkové péče byla restaurována historická fasáda, navraceno původní členění oken, obnovena barevnost fasády a řemeslné detaily. Byl zachován i důležitý peší průchod mezi ulicemi Hybernská a V Celnici.

8.3 Výchozí stav pro obnovu

8.3.1 Výchozí využití

Budova před rekonstrukcí sloužila k administrativním a obchodním účelům. První nadzemní podlaží bylo využito jako maloobchodní jednotky – v závěru před samotnou rekonstrukcí si od státu prostor pronajímал obchodník, který zde provozoval obchod s alkoholem, drobnými potravinami a suvenýry. Dále zde fungovala pivnice a obchod se sklem. Druhé a třetí nadzemní podlaží sloužilo jako kancelářské prostory pro státní úředníky. Podkroví bylo nevyužité a sloužilo jako půda. V prvním podzemním podlaží bylo umístěno technologické zázemí budovy a sklady.



Obrázek 4 - využití komerčních jednotek v INP před obnovou

8.3.2 Technický stav

Po technické stránce se stavba po akvizici nacházela v téměř havarijním stavu. Její technický stav neumožňoval důstojné využití odpovídající současným požadavkům a komfortní vnitřní prostředí. Dispoziční řešení a rozložení stavby bylo morálně zastaralé a nekomfortní z hlediska dalšího využití. K budově v době její akvizice **neexistovaly prakticky žádné detailní technické podklady**, které by se daly využít jako podklad pro zahájení obnovy. Prodávající v rámci předání budovy kupujícímu předal pouze nutné minimum provozní dokumentace jako jsou revize a základní provozní dokumentace. Samotný zástupce prodávajícího se vyjádřil, že stavba vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, než bude moci být opět využívána.

8.3.3 Památková hodnota

Památková hodnota stavby byla značně znehodnocena řadou více či méně destruktivních zásahů především z válečného a komunistického období.

Nejvíce viditelným prvkem v exteriérové části byl novodobý, z pohledu památkové péče nevhodný, přístavek (na obrázku č. 5). Přístavek, s pultovou střechou, velkými plastovými okny a dvěma vchody, byl umístěn v rohu lomení křídel směrem do ulice V Celnici a pravděpodobně pocházel ze 60. let 20. století.

Zdroj: projektová dokumentace projektu Hybernská 1



Obrázek 5 - nevhodný přístavek v severní části budovy

V parteru v přízemí budovy se na delším křídle severního průčelí nacházela chaotická změť novodobých oken, vrat a dveří. (obrázek č. 6)

Zdroj: projektová dokumentace projektu Hybernská 1



Obrázek 6 - nesjednocený vzhled parteru v severní fasádě

8.4 Cíl obnovy

Hlavními cíli obnovy bylo:

1. zrekonstruovat budovu v téměř havarijním technickém a technologickém stavu;
2. přizpůsobit budovu současným požadavkům na užívání z hlediska dispozice, bezpečnosti, technologického vybavení a komfortu;
3. využít pozemku pod novodobým nevhodným přístavkem pro kvalitní novodobou přístavbu přinášející navýšení užitné a komerční plochy budovy;
4. vytvořit ekonomicky udržitelný model pro provozní fázi;
5. obnovit kulturně historickou hodnotu stavby.

Primárním záměrem obnovy budovy bylo provést kompletní rekonstrukci tak, aby bylo dále zamezeno jejímu chátrání a degradaci památkové podstaty objektu.

Z hlediska architektury a památkové péče byly v průběhu let do budovy necitlivě vloženy novodobé konstrukce a prvky, kvůli kterým stavba ztratila své proporce a původní architektonický ráz. Cílem obnovy tedy bylo očistit objekt od nešetrných a neodborných degradujících zásahů, a následně nenásilným způsobem do historického objektu vložit současnou kvalitní architektonickou vrstvu, která by umožňovala jednak lepší funkční využití, navýšila by užitnou plochu budovy, a zároveň by podtrhovala původní architektonický ráz stavby. To vše při nekompromisním zachování, restaurování a renovaci památkově významných architektonicko-řemeslných prvků, které jsou pro budovu z daného období typické.

Snahou bylo minimalizovat zásahy do původních svislých a vodorovných konstrukcí, které jsou součástí památkové materiálové podstaty. Proto vznikl záměr vytvořit přístavbu, kde by byly umístěny vertikální komunikace – požární únikové schodiště a výtahy pro bezbariérový přístup a páteřní trasy technologických vedení. Novodobý jednopodlažní přístavek v lomení křídel v severní části budovy tedy měl ustoupit ve prospěch autorsky řešeného architektonického novotvaru, který bude sloužit právě pro umístění komunikačních traktů a technologickou obsluhu historické části. Dalším účelem novotvaru bylo umístění samotných technologií pro obsluhu budovy do podzemní části. Podzemní a druhé podlaží jsou určena pro umístění technologického zařízení budovy (vzduchotechnické jednotky, plynový kondenzační kotel, chladicí jednotky, trafostanici budovy, rozvodny silnoproudu a

slaboproudu). S cílem minimalizovat průrazy skrz původní konstrukce by měly novotvarem vést páteřní rozvody vzduchotechniky, vody, slaboproudých a silnoproudých elektroinstalací. Záměrem obnovy bylo také zachování významně využívaného pěšího průchodu propojujícího ul. V Celnici a ul. Hyberská. Pro zamezení vandalizmu v nočních hodinách měl investor v plánu osadit do průchodu dvojici novodobých vrat.

Z hlediska funkce je pozemek záměru umístěn v polyfunkčním území s funkčním využitím **SMJ – smíšené městského jádra**. Samotná stavba je v katastru nemovitostí zapsána jako **stavba pro administrativu**. Záměrem obnovy je zachovat původní účel, aby stavba i po obnově splňovala funkční využití předepsané územním plánem a její klasifikace v KN nebyla měněna.

8.5 Organizační struktura projektu

8.5.1 Developer a SPV

Developerem a investorem projektu je soukromá investiční společnost ECO-INVESTMENT, a.s. Akciová společnost ECO-INVESTMENT zároveň v tomto případě vystupuje jako investor, který své realitní aktivity jednoúčelovou organizací (Special purpose vehicle – SPV) Lagerris, a.s., která byla založena pouze pro projekt rekonstrukce budovy Hyberská 1 a budovy bývalého hyberského kláštera. Lagerris nemá žádné vlastní zaměstnance a jeho činnost je zastřešována pracovníky investora.

Investor od počátku plánoval nadstandardní a kvalitní rekonstrukci této budovy s cílem jejího dlouhodobého držení ve svém portfoliu a umístění sídla své mateřské společnosti. Zodpovědný přístup investora k rekonstrukci byl dále dán skutečností, že vlastní také budovy bývalého hyberského kláštera, přilehlý vnitroblok mezi budovou Staré celnice a Šporkovským palácem a prostřednictvím dceřině společnosti dlouhodobě provozuje divadlo Hybernia.

8.5.2 Architekt

Osoba architekta je v případě developmentu kulturní památky jeden z hlavních účastníků projektu. Na jeho bedrech spočívá zodpovědnost za návrh a volbu adekvátního architektonického řešení tak, aby nebyla žádným způsobem dotčena či snížena kulturní hodnota a historická podstata rekonstruované stavby, ale zároveň aby došlo k její adaptaci pro efektivní a komfortní využití, a to za splnění přísných požadavků orgánů památkové péče. Aby stavba mohla efektivně fungovat a být využívána v dnešní době, je nezbytné skloubit

požadavky nového funkčního využití s požadavky na moderní dispoziční řešení a vnitřní komfort. Zároveň je nezbytné nastavit provozní model tak, aby mohl fungovat v tržním prostředí.

Architektem projektu se v rámci architektonické soutěže stal renomovaný ARCHITEKTONICKÝ ATELIER RADANA HUBIČKY s.r.o., který stojí za řadou významných staveb u nás ale i v zahraničí. Mezi nejvýznamnější projekty tohoto ateliér patří mrakodrap V-Tower na pražské Pankráci, jehož investorem byla společnost PSJ INVEST, a.s., a který se stal vítězem soutěže **International Property Award** pro výškové budovy. Dalším významným projektem je nakonec nerealizovaná stavba polyfunkčního domu LINE na Vítězném náměstí na Praze 6. Vedle developerských projektů má za sebou také řadu realizací privátních rezidencí pro klienty z řad soukromých investorů.

Ateliér AARH založil architekt Radan Hubička v roce 1995 a za dobu své existence obdržel mnoho ocenění. Mimo výše zmíněné *IPA* získal také např. nominaci na **evropskou cenu Mies van der Rohe** (2007) za projekt *bytového domu XY*.

Realizace ateliéru AARH se vyznačují především svým **velkorysým řešením, komplexním pojetím projektu, jeho promyšleností**. Dalšími znaky jsou nebývale velká **pozornost k detailu, materiálovému pojetí a celkovému nadčasovému řešení**, což je při developmentu kulturních památek nanejvýš žádaný atribut.

8.5.3 Generální dodavatel

Generálním dodavatelem se na základě výběrového řízení stala liberecká stavební společnost **SYNER s.r.o.**

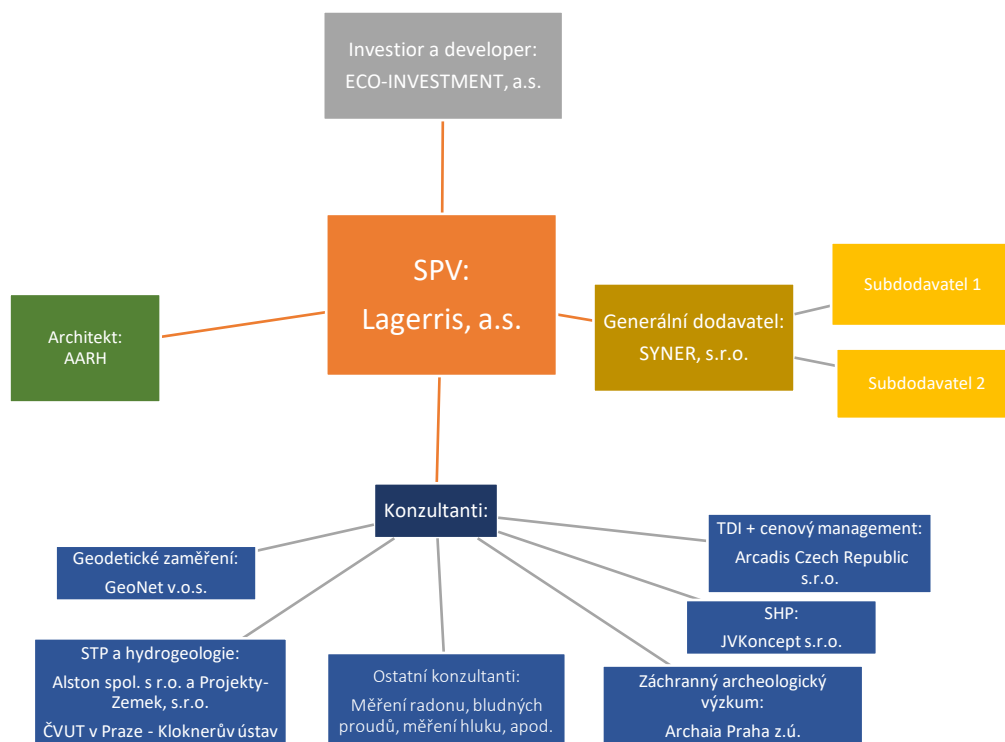
8.5.4 Dotčené orgány státní správy

Stavební úřad jmenoval 65 subjektů jako dotčených orgánů státní správy a správců sítí. Mezi nimi se objevily:

- odbory Magistrátu hlavního města Prahy;
- odbory Městské části Praha 1;
- organizační složky státu;
- vlastníci a provozovatelé technické a dopravní infrastruktury.

Z hlediska památkové péče byl nejdůležitějším dotčeným orgánem státní správy *Odbor památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy*.

Zdroj: vlastní zpracování



Graf 1 - organizační struktura projektu Hybernská 1

8.5.5 Konzultanti

Na stavbě a následném uvedení do provozu se podílela řada konzultantů pro technickou, technologickou, obchodní nebo památkovou stránku projektu. Mezi konzultanty se řadili také autoři stavebně-technického a stavebně historického průzkumu.

Hlavními konzultanty, kteří se podíleli na tvorbě podkladů a odborné podpory v rámci přípravy a realizace byli:

- Stavebně historický průzkum – JVKoncept s.r.o.
- Geodetické zaměření stávajícího objektu - GeoNet v.o.s.
- Stavebně technický průzkum – Alston spol. s r.o. a Projekty-Zemek, s.r.o.
- Dopracování detailního stavebně technického průzkumu dřevěných prvků – ČVUT v Praze – Kloknerův ústav
- Cost management – Arcadis Czech Republic s.r.o.
- Technický dozor investora – Arcadis Czech Republic s.r.o.

8.6 Rozsah památkové péče

Na stavbu se vztahuje několik typů památkové ochrany. Celý klášterní areál včetně dnešního divadla Hybernia byl prohlášen za kulturní památku. Současně se na stavbu vztahují dva typy plošné památkové ochrany, jelikož leží na území pražské městské památkové rezervace a v území Historického centra Prahy, které je zapsáno na seznam UNESCO.

8.6.1 Kulturní památka

Soubor staveb byl zapsán do památkového katalogu pod názvem *Klášter hybernů (irských františkánů)* jako kulturní památka 3. května 1958.

Dle památkového katalogu se areál skládá z následujících tří objektů: (Národní památkový ústav, 2021k)

- **bývalý kostel, U Hybernů** - kat. č. 1000151876_0001 (divadlo Hybernia)
- **bývalá konventní budova** - kat. č. 1000151876_0002 (bývalý klášter)
- **konvent** - kat. č. 1000151876_0003 (Hyberská 1)

Podle Národního památkového ústavu jde o architektonicky i urbanisticky hodnotný celek dokládající měřítko a podobu klášterní zástavby této části Prahy. Památková hodnota budovy spočívá v jejím stavebně historickém vývoji jakožto součásti funkčního celku klášterního areálu. Budova byla zbudována na samém konci 17. století pouze jako spojovací chodba mezi palácem hraběte Františka Antonína Sporka a klášterem irských františkánů. Původně se tedy jednalo pouze o jednopodlažní objekt zbudovaný v úrovni prvního poschodí podezděný arkádami. V průběhu 18. století byla chodba oboustranně obestavěna a vzniklo tak nejdříve jednoposchod'ové; následně, nejspíše v důsledku devastace při obléhání v roce 1757, dvouposchod'ové křídlo. Po zrušení kláštera v roce 1785 budovu zastihl obdobný osud jako ostatní objekty kláštera. V roce 1808 byla zahájena pronikavá přestavba, kdy stavba ztratila svůj do té chvíle barokní ráz. Byla zcela zničena původní spojovací chodba. Arkády v západní části budovy byly zbořeny a na jejich místě vznikl průběžný severní trakt se schodištěm na východním konci. Vytvořen byl nový průjezd, nové jsou i všechny klenby s výjimkou suterénu.

8.6.2 Pražská památková rezervace

Pražská památková rezervace vznikla nařízením vlády z 21.7 1971 s účinností od 13.8. 1971 a skládá se z městských čtvrtí Holešovice, Hradčany, Malá Strana, Nové Město, Josefov, Podolí, Nusle, Staré Město, Smíchov, Vyšehrad a Vinohrady. S rozlohou 863 ha se jedná o

největší městskou památkovou rezervaci u nás. Na jejím území se momentálně nalézá 2264 staveb a objektů požívající některý stupeň památkové ochrany. (praha1.cz, 2021)

Při vyhlášení této rezervace byly stanoveny podmínky pro stavební činnost:

Pro obnovu Hyberské 1 jsou zde jasně nejdůležitější odstavce a) a b), které:

- a) *Stanovují pravidla stavební úpravy nemovitých kulturních památek a objektů, které vykazují dílčí památkové hodnoty. Ty musí být prováděny s ohledem na zabezpečení jejich kulturní a památkové podstaty a další zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí. Dále musí být přihlédnuto k přiměřenému společenskému využití.*
- b) *Stanovují pravidla pro novostavby v památkové rezervaci, kde je nezbytné dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu a prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby.*

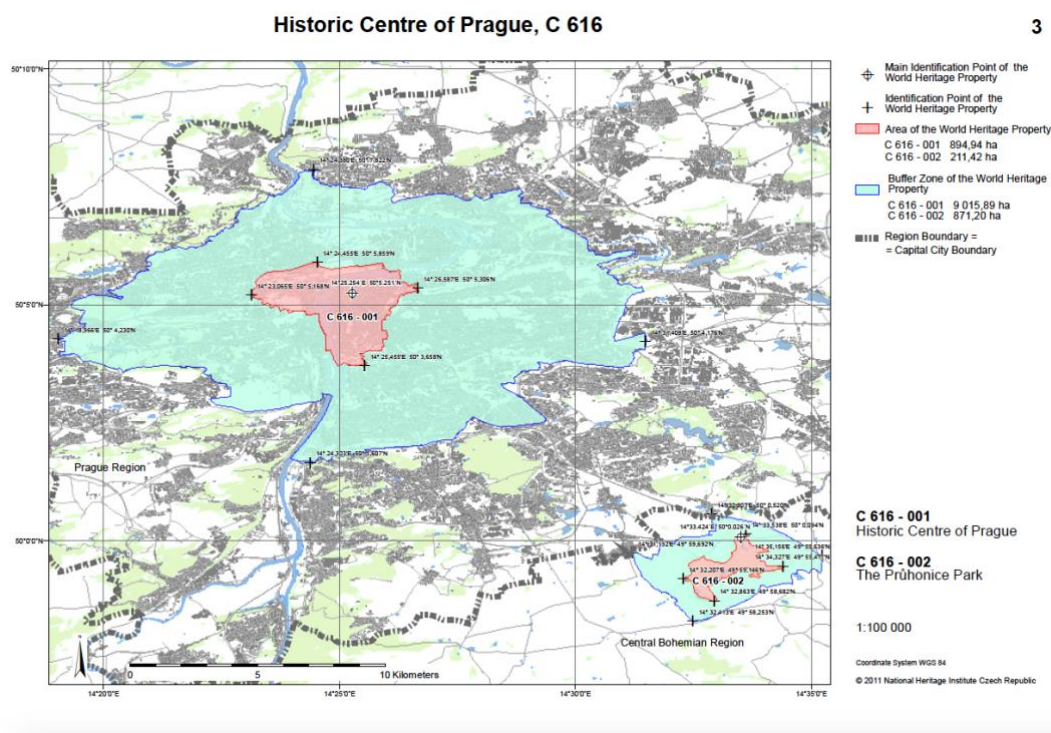
Dále odstavec „d)“ **stanovuje pravidla pro zpracování, posuzování a schvalování přípravné a projektové dokumentace stavebních projektů na území rezervace „...které musí být prováděno se zřetelem ke kulturní hodnotě prostředí.“** (Nařízení vlády č. 66/1971 Sb.)

Tento odstavec však nezakládá na obnovu dané stavby žádné nové požadavky, jelikož tento nárok vyplývá již ze samotné klasifikace stavby jakožto *kulturní památka*.

V souhrnu lze konstatovat, že **požadavky vyplývající z umístění stavby v památkové rezervaci neměly na obnovu Hyberské 1 významný vliv**. Stavba je již sama o sobě nemovitou kulturní památkou, a proto ona poloha v městské památkové rezervaci **pouze upravuje požadavky na vztah k okolí a zpřesňuje některé nároky a povinnosti plynoucí ze záměru výstavby novotvaru v severní části**.

8.6.3 UNESCO

Pražská památková rezervace byla zapsána na seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO 13. 12. 1992 a je evidována pod názvem „*Historické centrum Prahy*“. Zajímavostí je, že vedle samotného historického centra se vztahuje také na území Průhonického parku v jihovýchodní části Prahy. Zapsání na seznam UNESCO neukládá žádné další povinnosti při obnově, ale pouze potvrzuje povinnost řídit se platnou českou legislativou, především *zákonem č. 20/1987 St. O státní památkové péči* v jeho pozdějším znění.



Obrázek 7 - mapa rozsahu UNESCO, Historické centrum Prahy

K památkově chráněnému území UNESCO se vztahuje *Nárazníková zóna statku světového dědictví "Historické centrum Prahy"*, která utváří „ochranný“ prstenec okolo historického území. Toto území je identické jako Pražská městská památková zóna. Opět zde nevznikají žádné další legislativní povinnosti při obnově nebo nové výstavbě. Pouze stvrzuje povinnost řídit se platnou českou legislativou. Důraz je kladen především na respektování výškových a objemových limitů území, a to zejména u staveb, které se pohledově uplatňují v panoramatu historického centra Prahy. Dotčeny jsou tak především výškové stavby. (whc.unesco.org, 2021)

Posledním známým případem, u kterého byl zohledňován vliv na zápis v seznamu UNESCO, byl projekt developerské společnosti Central Group na pražském Žižkově od světově proslulé architektky Evy Jiřičné. Občanské organizace vystupující proti výstavbě se zaštitovaly právě argumentem, že samotná realizace by narušila panoramatický pohled na Prahu a mohla by tak zapříčinit vyškrtnutí ze seznamu světového kulturního a přírodního dědictví. (seznamzpravy.cz, 2019)

8.7 Předpřípravná fáze

8.7.1 Akvizice projektu

Společnost Lagerris, a.s. získala soubor nemovitostí (konventní budova kláštera irských františkánů + bývalá spojovací chodba Hybernská 1) do svého majetku v roce 2015 v rámci veřejné dražby, kterou pořádal Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Původním vlastníkem nemovitosti byla Česká republika. O dražbě rozhodla Vláda ČR v dubnu roku 2015 a samotná dražba proběhla 30. října téhož roku.

8.7.2 Zhodnocení dostupnosti podkladů pro obnovu

Jak již bylo zmíněno pro nově nabytou nemovitost nebyla dostupná prakticky žádná projektová dokumentace, dokumentace skutečného stavu, průzkumy technického stavu aj. Prvním krokem po akvizici proto bylo zmapování stavu objektu, jak po technické a technologické stránce, tak po prostorovém a dispozičním uspořádání. Zároveň šlo o vytvoření podkladů pro stanovení konceptu rekonstrukce a přístavby a vyhlášení architektonické soutěže.

Developer rozhodl provést **geodetické zaměření stávajícího stavu budovy** (polohopis a výškopis) a průzkum inženýrských sítí. Dále byl vypracován **základní stavebně technický průzkum s geomorfologickou a hydrogeologickou rešerší a stavebně historický průzkum**.

Předběžný zjišťovací archeologický výzkum po konzultaci se společností *Archaiia Praha (oprávněné organizace)*, Odborem památkové péče MHMP a Národním památkovým ústavem ÚOP pro Prahu nebyl proveden. Rozhodnutí je založeno na skutečnosti, že plánovaný záměr se nachází v silně urbanizovaném území, které je vzhledem ke svému historickému vývoji poměrně dobře zmapováno a je tak známo v jakých místech lze očekávat archeologické nálezy. Zároveň plánovaný rozsah projektu významnou měrou nezasahuje archeologicky cenné vrstvy.

Restaurátorský průzkum nebyl v tomto případě nezbytný, jelikož se ve stavbě nedochovaly žádné umělecké prvky a díla určené k restaurování.

8.7.3 Geodetické zaměření stávajícího stavu budovy

Prvním krokem tvorby podkladů pro vyhlášení architektonické soutěže bylo digitální zkreslení skutečného stavu budovy. Proto bylo potřeba provést geodetické zaměření

skutečného stavu budovy, z něž následně vznikly výkresy pro zadání architektonické soutěže. Geodetické zaměření budovy, která je kulturní památkou, se od standardního geodetického zaměření liší zejména v nepravidelnosti a křivosti konstrukcí a také atypickými konstrukčně-ozdobnými prvky a konstrukcemi. Z tohoto důvodu kladl developer důraz na reference oslovených geodetických kanceláří tak, aby ve výsledném zaměření byl minimalizován potenciál chyb, které by se propisovali následujícími fázemi projektu.

8.7.4 Stavebně technický průzkum

Stavebně-technický průzkum provedla společnost ALSTON spol. s.r.o. ve spolupráci s PROJEKTY-ZEMEK, s.r.o. Hydrogeologickou rešerši zpracovala společnost K+K průzkum, s.r.o.

Předmětem stavebně-technického průzkumu bylo získání technických poznatků o budově a zhodnocení jejího celkového technického stavu a skladby jednotlivých svislých a vodorovných konstrukcí. Tento podklad sloužil developerovi jak pro stanovení koncepce rekonstrukce budovy, tak i jako podklad pro jednotlivé projekční fáze až po detailní prováděcí dokumentaci. Kvalita a detail tohoto podkladu přímo ovlivňuje správnost projekčního řešení (zejména část statická) a tím i riziko případných víceprací v průběhu provádění stavby. Analyzovány byly svislé a vodorovné nosné konstrukce, založení budovy, zmapování trhlin, stav dřevěných nosných konstrukcí, aj.

Vstupní podklady pro průzkum tvořily:

- dílčí výkresová dokumentace poskytnutá objednatelem;
- ČSN normy;
- metodiky;
- odkryvné práce pro sondy zajišťoval developer;
- vlastní prohlídka budovy.

Nejprve byly prostudovány fragmenty projektové dokumentace, následně byla provedena prohlídka konstrukcí na místě, která se zaměřila na konstrukce budovy v přístupných místnostech a společných prostorech, venkovní fasády. Prohlídka se zaměřovala na výskyt poruch a závad, tj. tvorbu nadměrných trhlin, nadměrné přetvoření, zatékání a vlhkost konstrukcí. Následně bylo provedeno zakreslení umístění a šíře trhlin a dokumentace poruch.

Byl proveden průzkum stavu dřevěného krovu včetně mykologického posouzení. Ten byl později na základě požadavku *závazného stanoviska OPP* dopracován do požadovaného detailu ČVUT v Praze – Kloknerovým ústavem. Určení případného poškození dřevěných

konstrukcí bylo in situ a zařídění dřevokazných škůdců bylo zde provedeno makroskopicky na místě. Ve 2.NP a 3.NP byly provedeny sondy do stropu k určení skladby vodorovných nosných konstrukcí a uspořádání trámů, posouzení stavu dřevěných trámů a jejich uložení ve zdivu včetně mykologie. V 1.NP a 1.PP byly provedeny sondy pro posouzení tloušťky a skladeb kleneb. Dále byla provedena zkouška vlhkosti zdiva vlhkoměrem na místě a zasolení zdiva odebráním vzorků a jejich následným posouzením v laboratoři. Pomocí kopaných sond v 1.PP a v nepodsklepené části byl určen tvar základů, způsob a hloubka založení. Hydrogeolog následně provedl na základě existujících archivovaných výsledků sondážních vrtů z okolí posouzení kvality podzákladové vrstvy, tedy bez nutnosti provádění nových vrtaných sond v místě stavby. (Šulcek, 2016, s. 11)

Byly provedeny sondy do zdiva za účelem určení jeho skladby zdiva jeho pevnosti a pevnosti pojiva a výplně (cihla pálená a opukové kamenivo). Na závěr byla zpracována rešerše základových poměrů stavby a zhodnocení možnosti zakládání a vytvoření nového 2.PP (přílohou stavebně-technického průzkumu budovy byla *Hydrogeologická rešerše*).

Stavebně-technický průzkum zjistil svislé, šikmé i vodorovné trhliny v nosných konstrukcích. Nejzásadnějším zjištěním bylo, že v důsledku dlouhodobého zatékání střešním pláštěm došlo k významnému narušení dřevěných konstrukcí střešního krovu dřevokaznou houbou a dřevokazným hmyzem, a to zejména u západního štítu směrem k divadlu. Jednalo se o **havarijní stav**. Dalším negativním poznatkem bylo narušení zdiva vlhkostí, které způsobila nedostatečná údržba. (Šulcek, 2016, s. 3)

Závěr STP doporučil další analýzu dřevěných konstrukcí stavby při jejich odkrytí v průběhu přípravných a stavebních prací. Aby bylo možné identifikovat zdroj infekce dřevěných konstrukcí bylo třeba identifikovat ohnisko nákazy dřevokazných hub, to sanovat a chemicky ošetřit dřevěné konstrukce proti biologickým škůdcům. Tato činnost byla zahrnuta do rozsahu prací generálního dodavatele stavby.

8.7.5 Stavebně historický průzkum

První stavebně historický průzkum budovy vznikl v roce 1976 pro soubor tří stavebních objektů hyberského kláštera pod záštitou Státního ústavu pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze (SÚRPMOP). Nový stavebně historický průzkum z přelomu roku 2016 a 2017 tedy nezakládá průzkum, ale pouze doplňuje a rozšiřuje původní dokument. Původní dokument byl zrevidován po faktické stránce.

SHP z roku 1976 se skládá z následujících kapitol:

1. Stručné dějiny budovy;
2. Architektonický rozbor budovy;
3. Stavební historie;
4. Umělecko-historické hodnocení;
5. Stavebně technický popis budovy;
6. Architektonické detaily;
7. Architektonické závady;
8. Směrnice pro asanaci a rekonstrukci.

Vzhledem k podobnému stavebně historickému vývoji je 1. kapitola společná pro všechny tři objekty. Závěry první až třetí kapitola byly využity v první části této případové studie, která stručně shrnuje historický vývoj stavby Hyberská 1.

Kapitoly **umělecko-historického hodnocení** a **architektonické detaily** byly vypuštěny. **Stavebně technický popis** budovy zahrnuje objemové charakteristiky; způsob využití a technický stav nosných stěn, kleneb, omítek, stropů, schodiště, podlah, dveří, oken, komínů, krovu, sociálních zařízení, instalací, osvětlení a okapních žlabů. Popis technického stavu je velmi stručný a je zřejmé, že neproběhly žádné zkoušky ani sondy. Je velmi pravděpodobné, že kontrola proběhla pouze pohledově, jelikož průzkum se spokojuje s prostým několikaslovným hodnocením stavu např. dobrý, opotřeбенý, vyhovující atd.

Kapitola architektonické závady vágní formou zmiňuje nevhodnou náhradu výplní otvorů ve 2. a 3. nadzemním podlaží. Dále zmiňuje nevhodné umístění novodobých výkladců v parteru.

Směrnice pro asanaci a rekonstrukci navazují na architektonické závady. **Doporučuje osazení nových oken do líce fasády podle dobové analogie z 19. století. K nevhodným novodobým výkladcům průzkum návrh řešení nepředkládá.** Samotný závěr je doplněn výkresy pater, ze kterých je zjevná dispozice prostor.

Aktualizaci a doplnění SHP vypracoval PhDr. Jan Vojta ze společnosti JVKoncept s.r.o. Zpráva převážně kompiluje zjištění průzkumu z roku 1976, opakuje se historický vývoj a doplňuje jej o zevrubnou archivní rešerši článků a dokumentace, kterou předkládá jako přílohy č. 1 a 3. Přílohu č. 2 pak tvoří fotodokumentace stávajícího stavu.

Kapitola **architektonických závad** se zmiňuje o dochování některých dveřních prvků z 19. století, které se vyznačují barokním kováním a tvarováním – jedná se však pouze o výjimky. Průzkum konstatuje, že řada dveřních křídel byla v minulosti „*podřezána*“, čímž došlo ke

ztrátě jejich původních proporcí a současně i kulturně historické hodnoty prvků. Stejně jako původní SHP průzkum zmiňuje, že byla provedena nevhodná výměna oken, které by měly být v rámci obnovy nahrazeny odpovídajícími okny v členění a skladbě odpovídající počátku 19. století. Výkladce mají být dále přeřešeny, jelikož výchozí stav před obnovou je nevyhovující. Způsob přepracování však již není předestřen.

Kapitola **doporučení pro obnovu a rekonstrukci** konstatuje, že je potřeba provést vyčištění dispozice v přízemí o nevhodné zásahy, a to jak v uličním, tak i ve dvorním traktu. Přístavek na severní straně objektu je dle průzkumu nehodnotný a je možno s ním nakládat dle vůle investora či projektanta. Průzkum dále konstatuje, že byly dochovány některé dveřní prvky a měl by tak být zpracován jejich soupis s návrhem na repasi či restaurování (Ten později na poptávku investora vypracoval PhDr. Vojta a stal se přílohou dopracování SHP). Krovní konstrukce nevykazuje mechanické poškození a není potřeba je nahrazovat v plném rozsahu. Na konstrukci nejsou dle průzkumu patrné novodobé zásahy a konstrukce tak nese památkovou hodnotu od jeho vzniku, tedy z počátku 19. století. Průzkum připouští lokální „*protézování*“ a navrhuje ošetření proti dřevokazným houbám a hmyzu. Je však doporučeno provést další mykologický průzkum pozednic, které přímo leželi na nánosů nečistot. V závěru je konstatováno, že cílem připravované rekonstrukce je obnova prostor v plném rozsahu a kompozici. Povinností je aplikace kvalitních řemesel na historické povrchy od podlah, stěn až po stropní konstrukce.





Obrázek 8 - pohled od Prašné brány do ulice Hybernská, kolem roku 1780

Na základě závazného stanoviska OPP byl na začátku roku 2018 zpracován *Soupis významných prvků*. Ke každému dochovanému prvku byla vypracována tzv. „Evidenční karta prvku“, která obsahuje popis, technický stav, umístění a doporučení. Příklad této karty je na obrázku č. 9 níže.

Závěr je konstatováno, že „...kvalita dochovaných dveří je zcela průměrná a jejich zásadní hodnotou je pouze stáří, vcelku se jedná o zcela běžné výplňové prvky druhé poloviny 19. století. Rovněž tak jejich zachovalost je na rozdílné úrovni, většina dveří je poškozena radikálním podříznutím a tím i viditelnou změnou proporcí, kterou nelze při zásadní změně opravit.“

Nakládání s každým z prvků bylo dále konzultováno s odbornými organizacemi památkové péče v rámci správních řízení.

Evidenční karta prvku				Číslo:	D - 35
				Počet:	
Kategorie:		Objekt:	Hyberská 3, objekt bez čp	Datace:	2. polovina 19. stol
		Část objektu:		Autor:	anonym
Typ /název:	dveře	Podlaží:	2.np	Rozměr:	
		Místnost:	10	Poznámka:	
Materiál:	dřevo, kov	Upřesnění:			
Popis:					
Dvoukřídlové dveře s plasticky profilovaným osléním. Křídla dveří o dvou kazetách, spodní kazety jsou přibližně v 1/3 výšky, dělení pod úrovní křivky. Kazety profilované s páskem. Dveře předloženy hlubokému stění s dřevěným obížením uvnitř, které kopíruje členění křidel dveří. Dveře v emalovém laku.					
stav:					
Křídla dveří ražantně podříznuta, závěsy originální, křídla nová					
Doporučení:					
Vzhledem k tomu, že se jedná o dveře, které mají v objektu opakování je možné uvažovat o jejich vyjmutí. Dveře jsou zcela průměrnou ukázkou řemeslné výroby 2. poloviny 19. století. Technický stav dveří je špatný.					
Foto:					
					
popis:			popis:		
JVKoncept s.r.o., Na vyhlídce 159, 276 01 Mělník					

Obrázek 9 - ukázka evidenční karty prvku

8.7.6 Soutěž o architektonický koncept

Pro zajištění co nejkvalitnějšího architektonického návrhu pro zamýšlený koncept rekonstrukce a přístavby kulturní památky se investor rozhodl vyhlásit uzavřenou architektonickou soutěž pro architektonický koncept obnovy. Kvalita architekta a samotného návrhu významnou měrou určovala šanci prosadit zamýšlený koncept rekonstrukce s vložením současné architektonické vrstvy u orgánů ochrany památkové péče. S ohledem na fakt, že investor vlastní také přilehlou budovu bývalého hyberského kláštera, která má obdobný architektoncko historický vývoj a také ji plánuje v další fázi rekonstruovat, byla do rozsahu architektonické soutěže přidána i rekonstrukce této budovy. Tato práce se věnuje rekonstrukci budovy Hyberská 1, a proto dále v této kapitole detailům architektonické soutěže rekonstrukce budovy bývalého hyberského kláštera nebude věnována další

pozornost. Architektonická soutěž byla uspořádána podle metodiky České komory architektů (ČKA).

První část zadání tvoří základní informace o soutěži. Je zde popsáno, kdo je vyhlášovatelem, jaký je předmět a účel soutěže a jakým způsobem je soutěž vyhlášována. V tomto případě šlo o neveřejnou soutěž, kde byli účastníci vyzváni nejdříve osobním jednáním za účelem potvrzení zájmu o účast a následně i oficiální písemnou výzvou na adresu ateliéru.

Druhou část tvoří samotné zadání soutěže, kde jsou vypsány **soutěžní podklady** poskytované soutěžícím; **podmínky osobních prohlídek budovy** a **povinný obsah, grafická úprava a náležitosti soutěžního návrhu**. Dále jsou vypsána **kritéria hodnocení; porota**, která bude posuzovat předložené soutěžní návrhy, a jaké jsou **ceny a odměny pro soutěžící**. Dalším bodem jsou termíny soutěže – zde je vypsáno **datum vyhlášení, termín odevzdání, lhůty pro potvrzení účasti a lhůta pro vyhlášení výsledků soutěže**.

Následují přílohy zadání, které byly soutěžícím předány v elektronické podobě.

Přílohy zadání tvořily následující podklady:

1. Soutěžní podklady;
2. Smlouvu o Dílo;
3. Prohlášení autora.

Soutěžní podklady obsahují stručný popis stávajícího stavu a následující podklady:

- geodetické zaměření budovy a průzkum IS;
- SHP;
- STP + inženýrsko-geologická rešerše;
- stávající stavební dokumentace budovy;
- 5 snímků pro zakreslení povinné perspektivy;
- fotodokumentace budovy;
- fotodokumentace z dronu pro zakres vizualizací;
- vzor tabulky bilancí ploch k vyplnění základních ukazatelů stavby;
- vyjádření k funkčnímu využití pozemku vydané MHMP - Odborem územního rozvoje.

Cílem je poskytnout maximum potřebných informací, aby mohl autor v návrhu co nejlépe zohlednit urbanistický, technický a památkový kontext obnovy. Podklady jsou důležité pro odhad stavebních nákladů, který je součástí soutěžního návrhu.

Stavební program popisuje strategický záměr vyhlášovatele a koncepční řešení projektu.

Základním požadavkem vyhlášovatele byla maximalizace plochy nájemních prostor vedoucí k **finanční udržitelnosti investičního záměru**.

Tato maximalizace může být provedena např.:

1. zvýšením úrovně stávající jednopodlažní přístavby v severní části stavby;
2. vytvořením podzemních pater (expanze 1.PP a nov. 2.PP);
3. jiným autorským návrhem.

Z pohledu funkčního řešení se po obnově počítá s převažující administrativou ve 2., 3.NP a 4.NP. V přízemí budovy je uvažováno s maloobchodem, který může expandovat na druhé podlažní či do podzemí.

Výběr technologií a materiálů by měl v maximální možné míře zohledňovat optimalizaci tří hlavních kritérií:

- přívětivost vnitřního prostředí;
- ekonomičnost provozu;
- ekologii s akcentem na budoucí provoz budovy.

Vyhlašovatel soutěže – společnost Lagerris – vyzvala několik renomovaných architektonických studií. Účast potvrdily čtyři české architektonické ateliéry, z čehož pouze tři předložily soutěžní návrh. Čtvrté studio v průběhu konání soutěže odstoupilo z důvodu nedostatečné personální kapacity. Soutěž byla vyhlášena **17. 10. 2016**, účastníci měli následně čas do konce měsíce vyhlášení soutěže pro potvrzení účasti. Termín pro odevzdání soutěžního návrhu byl stanoven na **15. 12. 2016**.

Odměny pro účastníky soutěže byly určeny pro první dvě místa. Ostatním soutěžícím, kteří předložili návrh splňující kritéria soutěže náležela náhrada části nákladů spojených s účastí v přibližně třetinové výši odměny pro vítěze.

Kritéria soutěžního návrhu byla stanovena se stejnou vahou následovně:

- kvalita celkového řešení;
- komplexní architektonická kvalita návrhu včetně řešení vnitřního provozu;
- obhajitelnost návrhu z pohledu územně regulačních požadavků, stavební legislativy;
- obhajitelnost návrhu z pohledu památkové péče;
- hospodárnost a ekonomický (finanční) přiměřenost zvoleného řešení;
- kvalita funkčního, dispozičního a provozního řešení;
- ekonomická přiměřenost a provozní hospodárnost;
- míra splnění programových požadavků.

Autorská práva všech účastníků soutěže měl na základě podpisu dokumentu prohlášení autora k bezvýhradnému a neomezenému užívání k dispozici investor. Veškerá publikace a prezentace soutěžních návrhů byla s ohledem na chystané jednání s orgány památkové jejím autorům smluvně zakázána pod hrozbou vysoké penalizace.

Vítězným návrhem se stalo již zmíněné studio AARH, u kterého vyhlášovatel ocenil:

1. celkovou kvalitu architektonického návrhu, jednoduchost, nadčasovost, respektování historických prvků, kontrastní podobu nového objemu vůči stávajícímu. Použití luxusních materiálů;
2. nejlépe propracovaný koncept svislých komunikací z pohledu funkčnosti i legislativy.
3. velké množství nových ploch;
4. novotvar přístavby nezasahuje do objemu stávající budovy;
5. zachování stávajícího pěšího průchodu.

Naopak negativně byly hodnoceny nerealistické investiční náklady projektu a délka zpracování projektové dokumentace.

8.8 Přípravná fáze

8.8.1 Závazné stanovisko památkové péče k architektonické studii

Kritickým bodem z legislativního hlediska bylo získání závazného stanoviska k dopracované architektonické studii. Studie vycházela z koncepční studie z architektonické soutěže.

Investor zde podpořil šanci na úspěch prosazení konceptu volbou kvalitních materiálů, výběrem renomovaného architektonického studia a jeho kvalitního návrhu. Jako neúčinnější nástroj se však ukázal proaktivní „otevřený“ přístup a osobní účast developera a architekta na konzultacích všech zamýšlených kroků a detailů řešení, který přesahoval jak rámec povinných konzultací stanovených zákonem, tak i rámec běžné praxe.

Z hlediska památkové péče projekt vzhledem ke svému umístění spadá pod:

- **odbor památkové péče, Magistrát hlavního města Prahy** – orgán památkové péče;
- **Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště pro Prahu** – odborná organizace.

Žádost o závazné stanovisko k architektonické studii byla podána **2. 5. 2017** v zastoupení architektonickým ateliérem AARH (na základě plné moci), na které společnost Lagerris

převedel práva komunikace se všemi dotčenými orgány státní správy a stavebním úřadem MČ Prahy 1.

MHMP OPP požádal dne **11. 5. 2017** NPÚ o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování. Dne **22. 5. 2017** požádal NPÚ ÚOP PR o prodloužení lhůty na zpracování písemného vyjádření. Lhůta byla prodloužena na celkem 40 dnů.

Po obdržení odborného ho vyjádření vyzval OPP žadatele, aby se vyjádřil k podkladu NPÚ.

Dne **19. 7. 2017** vydal MHMP OPP *rozhodnutí*, že příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené studie „Office Hybernská“, je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná**. Na základě požadavků NPÚ a po vyjádření žadatele bylo stanoveno 19 podmínek pro projekt a provádění.

Podmínky musely být **zpracovány do dalšího stupně projektové dokumentace (DUR, DSP) nebo předloženy v samostatném správním řízení.**

Z hlediska zpracování do dalšího stupně PD se jednalo o:

1. provedení SHP;
2. zachování původního dispozičního členění;
3. zpracování inventarizace prvků a jejich umístění v dispozici po rekonstrukci;
4. repasování autentických dveří, včetně deštěných zárubní;
5. zpracování výkresů detailů všech nově vyráběných kopií truhlářských výplňových prvků;
6. návrh protipožárního opatření při oddělení samostatných požárních úseků v místě stávajících historických dveří;
7. návrh úprav výkladců v parteru;
8. návrh povrchové úpravy podlah;
9. zachování historického zdiva včetně nepravidelností, kleneb a jejich povrchů, fabionů, a říms;
10. zachování barokní dispozice sklepa ve východním ukončení křídla;
11. SDK podhledy budou pouze v sociálních zařízeních a technických místnostech;
12. využití stávajících tras v omítce, prostupů, šachet a komínových průduchů k rozvodům instalací inženýrských sítí včetně VZT;
13. prosvětlení podkroví nebude řešeno průběžným proskleným pásem;
14. zachování enfilády řetězově řazených místností v uličním traktu a páteřní chodby ve všech patrech v celé délce;

15. zpracování sondážního průzkumu barevnosti fasád a interiérových stěn;
16. zachování stávajících komínových těles;
17. zpracování konkrétního návrhu provedení rozšíření suterénu.

Povinnost předložit návrhy v samostatných správních řízeních se v této fázi týkala pouze *zpracování konkrétního návrh řešení souvrství a technologie stropů a návrh případného ztužení.*

Dále MHMP OPP rozhodl, že z důvodu urychlení řízení **ze společného řízení vyloučí část žádosti spočívající v realizaci proskleného novotvaru**, který je umístěn v místech jednopodlažní novodobé přístavby, a který bude řešen v samostatném řízení.

V samostatném jednání MHMP OPP rozhodl, že příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené studie „Office Hyberská – Přístavba komunikačního objektu“, je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná**.

Na základě požadavků **NPÚ** a po vyjádření žadatele byly opět stanoveny **3 podmínky** pro další stupně veřejnoprávního procesu a pro provádění:

1. *Bude zpracován návrh odbourání stávajícího novodobého přístavku, který bude MHMP OPP předložen k posouzení v **samostatném správním řízení**;*
2. *V případě nálezu významných zbytků historické architektury v rámci archeologického výzkumu budou tyto ponechány in situ a bude zpracován alternativní návrh příslušné části dokumentace, který bude MHMP OPP předložen k posouzení v **samostatném správním řízení**.*
3. *Budou zpracovány alternativy řešení pláště novostavby a jejich zákresy do vizualizace, které budou MHMP OPP předloženy k posouzení v **dalším stupni projektové dokumentace**.*

Toto závazné stanovisko bylo vydáno dne **28. 8. 2017**.

8.8.2 Závazné stanovisko památkové péče v rámci územního řízení

Podmínky MHPMP OPP stanovené v *závazném stanovisku k architektonické studii* byly v maximální možné míře zapracovány již do *projektové dokumentace pro územní řízení*, pokud to podrobnost dokumentace v tomto stupni povolovacího řízení umožňovala. Cílem bylo všechna navrhovaná řešení prezentovat v co nejranější fázi a v co největším detailu, aby měly orgány památkové péče možnost včas se vyjádřit a vyhnout se nevhodnému architektonickému, technickému, nebo technologickému řešení.

Odbor památkové péče se k žádosti o územní rozhodnutí vyjadřoval z pozice *dotčeného orgánu státní správy*. V tomto stupni se již OPP vyjadřoval souhrnně k dokumentaci pro historickou část (SO_01), i pro prosklený komunikační novotvar (SO_02).

K předložené projektové dokumentaci se vyjádřil následovně:

Příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace „*Udržovací práce na celém objektu a přístavba OFFICE HYBERNSKÁ*“, pro územní řízení je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná**. Byly stanoveny některé **nové podmínky** případně zopakovány ty, kterým nebylo do této chvíle vyhověno.

V závazném stanovisku v rámci správního řízení vyvstal požadavek na zahájení některých doplňujících **samostatných správních řízení**. Předmětem samostatných správních řízení budou:

1. návrh způsobu odstranění novodobého přístavku;
2. detailní výkresy všech nově vyráběných kopií truhlářských výplňových prvků (oken a dveří), ve vodorovném a příčném řezu; pohled v měřítku 1:10 včetně návrhu kování;
3. návrh protipožárního opatření při oddělení samostatných požárních úseků v místě stávajících historických dveří;
4. detailní návrh výkladců v parteru;
5. průzkum fasády s návrhem barevého řešení (barevné řešení fasády bude určeno na základě sondážního průzkumu. V jeho rámci budou vybrány se zástupci MHMP OPP vzorky barevnosti fasády, které budou nanесeny přímo na fasádu).

Těchto pět samostatných správních řízení bylo vypořádáno následovně:

1. investor předložil v zastoupení ateliérem AARH na MHMP OPP návrh (projektovou dokumentaci) pro způsob odstranění přístavku;
2. toto samostatné správní řízení bylo odsunuto do dokumentace ke stavebnímu řízení;
3. architekt ve spolupráci s projektantem požární bezpečnosti vypracoval projektovou dokumentaci dělení požárních úseků a navrhl požární řešení;
4. vzhledem ke skutečnosti, že zde neexistovala žádná dobová analogie, která by mohla být využita, návrh výkladců byl pojat autorsky. Cílem bylo sjednotit neutěšený prostor parteru. Rozsah příložené projektové dokumentace jako v bodě 2;
5. toto samostatné správní řízení bylo odloženo po získání stavebního povolení.

Předmět a obsahová podstata samostatných správních řízení byla průběžně konzultována s oběma složkami památkové péče s cílem dosažení maximálního konsenzu všech zúčastněných stran.

8.8.3 Závazné stanovisko památkové péče ke stavebnímu řízení

Proces získávání závazného stanoviska k žádosti o stavební povolení je obdobný jako v územním řízení. OPP MHMP po vyjádření NPÚ a žadatele prohlásil provedení navrhovaných prací za **přípustné**. K žádosti o toto závazné stanovisko žadatel přiložil vedle samotné DSP také:

- SHP;
- STP;
- stavebně-technický průzkum dřevěných konstrukcí;
- hydrogeologickou rešerši;
- soupis významných prvků;
- dokumentaci stávajícího stavu budovy.

Podle závazného stanoviska ke stavebnímu řízení bude předmětem samostatných správních řízení:

1. odkrytí a kontrola stavu zhlaví všech stropních trámů a rákosníků, zpracování mykologického průzkumu stropních konstrukcí a návrh zajištění konstrukcí, (návrh chemického ošetření dřeva, ponechaného v konstrukci a doplňovaného dřeva a zdiva);
2. doplnění inventarizace umělecko-řemeslných prvků pro každý prvek jednotlivě, s určením polohy v půdorysu a s návrhem dalšího uplatnění v rámci stavby;
3. zpracování detailních výkresů nově doplňovaných dveří v porovnání se stávajícími prvky (ve všech veřejně přístupných místnostech a v chodbách mají být provedeny kopie historických rámových dveří s tabulovými výplněmi včetně návrhu jednotlivých typů kování);
4. zpracování detailního návrhu měněných oken a porovnání se stávajícími;
5. keramické dlaždice půdovky mají být z podlahy krovu rozebrány; bude předložen návrh uplatnění zachovalých památkově cenných dlaždic in situ po rekonstrukci;
6. průzkum fasády s návrhem barevného řešení (Barevné řešení fasády bude určeno na základě sondážního průzkumu. V jeho rámci budou vybrány se zástupci MHMP OPP vzorky barevnosti fasády, které budou nanесeny přímo na fasádu).

Tato samostatná správní řízení byla vypořádána následovně:

1. ČVUT v Praze – Kloknerův ústav provedl stavebně-technický průzkum dřevěných konstrukcí. Byly provedeny pásové sondy k odkrytí zhlaví a uložení všech trámů. Výsledek průzkumu byl zpracován do návrhu protézování a náhrady dílčích prvků dřevěných konstrukcí. Dále bylo navrženo vhodné řešení ochrany proti napadení dřevokaznými organismy;

Zdroj: Štěpánek, Stavebně technický průzkum dřevěných konstrukcí, s. 55



Obrázek 10 – pásové sondy; odkrytí zhlaví trámů stropních konstrukcí na budově Hybernská 1

2. společnost JVKoncept provedla na základě požadavku investora dopracování SHP. Vzhledem k malému množství dochovaných prvků byl průzkum řešen pouze jako příloha SHP. Od detailního inventarizačního průzkumu dle metodiky NPÚ bylo po konzultaci s odbornou organizací upuštěno;
3. architekt připravil projektovou dokumentaci všech dveří, která byla přílohou podání samostatných správních řízení. Součástí dokumentace byly pohledy, detaily ostění, nadpraží, pohledy a umístění v dispozici;
4. architekt připravil projektovou dokumentaci všech nahrazovaných výplní otvorů, která byla přílohou podání SSŘ. Pro detaily okenních výplní byla převzata dobová analogie ze sousední stavby konventu na Náměstí republiky 1037/3 s podobným

stavebně historickým vývojem, jak bylo doporučeno SHP. Převzaté detaily se týkaly tvarosloví profilací prvků (římsový puteec, kanelovaný dřík klapačky, volutová hlavička, soustružená patka). Součástí dokumentace byly pohledy, detaily ostění, nadpraží, dělení aj.;

5. zachovalé keramické dlaždice tzv. půdovky se investor rozhodl po konzultaci s orgány památkové ochrany umístit v suterénní společenské místnosti;
6. byl vypracován průzkum barevnosti fasády, následně proběhlo vzorkování a po konzultaci s odborníky památkové péče bylo vybráno nejvhodnější barevné řešení, které bylo předloženo do SSR na OPP.

8.8.4 Výběr dodavatelského systému a generálního dodavatele stavby

Investor zvolil *tradiční dodavatelský systém* s některými prvky *turn-key delivery*. Šlo především přenesení činnosti inženýringu na generálního dodavatele. Další přenesenou povinností typickou pro dodávky „na klíč“ bylo zasmlouvenění architektonických prací v průběhu provádění (interiérové řešení) pod generálního dodavatele. Učinil tak z důvodu lepšího rozložení rizik mezi investora a generálního dodavatele.

V rámci výběrového řízení na generálního dodavatele bylo osloveno 10 společností. Výběr proběhl na základě zkušeností s rekonstrukcí kulturní památky a s ohledem na plánovaný rozsah projektu. O účast na zakázce projevilo zájem 5 z oslovených společností. Finální nabídku do prvního kola předložily 4 společnosti. Jedna společnost se z účasti omluvila vzhledem k nedostatečným výrobním kapacitám v době plánované realizace.

Tendrová dokumentace pro výběr generálního dodavatele se skládala z:

1. Průvodce tendrovou dokumentací;
2. Souboru zadání:
 - Textová část zadání;
 - Územní rozhodnutí;
 - Stavební povolení;
 - Stanoviska DOSS;
 - Projektová dokumentace pro výběr zhotovitele;
 - Projektový manuál;
 - Ostatní dokumenty a podklady;
 - Orientační výkaz výměr.
3. Krycího list;
4. Formuláře – závazné prohlášení zhotovitele;

5. Formuláře pro dotazy;
6. Návrhu Smlouvy o Dílo.

Průvodce tendrovou dokumentací poskytoval základní informace o samotném výběrovém řízení a jeho průběhu, především pak záměr objednatele, popis poskytnutých podkladů, předmět plnění zakázky, harmonogram, způsob vyhodnocení, způsob podání nabídek a termín plnění zakázky.

Projektová dokumentace pro výběr zhotovitele byla zpracována v detailu dokumentace pro provedení stavby (DPS). Tím bylo vyhověno požadavku na co nejpodrobnější dokumentaci, jak požaduje metodika NPÚ. Zároveň tím bylo minimalizováno riziko víceprací z důvodů nedostatečného detailu projekčního řešení a zamezeno nevhodným alternativám materiálového a technologického řešení, které musí být při obnově tohoto typu staveb vždy zachováno.

Při podání nabídky musel uchazeč přiložit jednostranně podepsanou **SoD** s možností jejího připomínkování a podepsané prohlášení zhotovitele, které jej zavazovaly v případě úspěchu zakázku provést.

Podané nabídky byly hodnoceny vícekritériální metodou, spočívající v přiřazení váhy důležitosti kladené na jednotlivá kritéria. Kritéria hodnocení podaných nabídek v prvním kole byla:

Zdroj: Dokumentace pro výběrové řízení zhotovitele pro projekt Hyberská 1

	Kritérium	Váha
1.	nabídková cena	50 %
2.	úpravy návrhu smlouvy o dílo	25 %
3.	harmonogram, návrh termínů uzlových bodů, platební kalendář	10 %
4.	klíčoví subdodavatelé, reference, vlastní kapacity	5 %
5.	poskytnuté garance	5 %
6.	zpracování nabídky, komplexnost nabídky, dodržení zadávacích podmínek	5 %

Tabulka 4 - kritéria hodnocení podaných nabídek

Vyhodnocení výběrového řízení bylo provedeno pomocí „bodovací metody s váhami“. Každé kritérium bylo ohodnoceno body na škále 0 – 100.

Výběrové řízení na zhotovitele bylo vyhlášeno **15. 8. 2018**, kdy byla vybraným společností rozeslána tendrová dokumentace bez výkresů a výkazu výměr, které byly z důvodu jejich dopracování poskytnuty uchazečům dodatečně. Dále byly stanoveny dílčí termíny pro podání žádosti o prohlídku staveniště a pro samotnou prohlídku. Následně bylo zahájeno 1. kolo výběrového řízení rozesláním PD a VV. Dále měli uchazeči možnost pokládat dotazy Objednateli. V průběhu října, tedy cca 2 měsíce po vyhlášení výběrového řízení, proběhlo podání nabídek, na které navazovaly pohovory s uchazeči, sloužící k vyjasnění detailů podaných nabídek.

Z prvního kola postoupily všechny společnosti, které podaly nabídku. Do třetího kola postoupili pouze 2 společnosti s nejlepší nabídkou a probíhalo zde zejména jednání o ceně za dílo a o smluvních podmínkách.

Vítězem výběrového řízení se stala liberecká stavební společnost SYNER, s.r.o., se kterou byla smlouva o dílo podepsána v prosinci 2018.

Specifikem výběrového řízení bylo, že uchazeči nebyli schopni předložit cenu za některé prvky, a to z důvodu nemožnosti jejich zmapování nebo velmi atypického technického řešení. V první řadě šlo o dřevěné konstrukce krovu, které byly částečně zakryté. Zde se objednatel dohodl se zhotovitelem na „*zastropování*“ ceny za sanaci stanovenou odborným odhadem Zhotovitele.

Dalším specifikem byly práce na studené fasádě skleněného novotvaru. Architektonický návrh počítal s použitím atypických rozměrů skla. Šlo o dva na sebe navazující 9,2 m vysoké díly osazované pod tupým úhlem vzhledem k okolnímu terénu. V místě napojení skel v úrovni tropu 2.NP vznikal tupý úhel a došlo tak k „*prolomení*“ fasády. Velmi omezená nabídka výrobců nadrozměrných skel, kteří by byli schopni daný typ prvku vyrobit a snaha developera dodržet plánovaný časový harmonogram, vedla k vyjmutí prosklené fasády novotvaru z rozsahu výběrového řízení. Byla uzavřena dohoda mezi investorem a vítězným uchazečem výběrového řízení, že o výběru tohoto subdodavatele bude rozhodnuto společným postupem do konkrétního termínu a vysoutěžená cena bude doplněna do smluvní ceny.

Posledním specifikem byla nemožnost dohodnout mezi investorem a vítězným uchazečem pevnou cenu za záборы veřejného prostranství, jelikož v řešené lokalitě je cena za tyto záборы nejvyšší v České republice a přesný rozsah záboru a jejich trvání není možno předem jasně určit. Bylo proto dohodu přistoupeno k určení stropu ceny za záборы veřejných prostranství s tím, že měl investor právo zasahovat do určení rozsahu a délky trvání záborů pro jednotlivé fáze realizace stavby.

8.9 Realizační fáze

8.9.1 Stavba

Realizace stavby byla s ohledem na detailní zadání (tj. tendrová dokumentace v detailu dokumentace pro provedení stavby) probíhala bez větších obtíží jako je dospecifikování zadání a diskuzí o opodstatnění vícenákladů generálního dodavatele.

Z technického hlediska bylo zejména nutné provést záchranu dřevěných krovnicích konstrukcí. V některých případech bylo potřeba provést statické zajištění svislých konstrukcí, u kterých v historii došlo k nepochopitelnému a neobornému odbourání částí nosných konstrukcí.

Přenesení kompletní povinnosti inženýringu se v průběhu provádění ukázalo jako nevhodné. A to zejména z důvodu potřeby zachování kontinuity navázaných vztahů s orgány památkové ochrany a odborné úrovně konzultací. Proto se investor rozhodl vystupovat při jednání s MHMP OPP a NPÚ ÚOP PR osobně ve spolupráci s architektem. Toto rozhodnutí se v průběhu ukázalo, že je ve prospěchu všech zúčastněných stran.

Z hlediska tradičních materiálů a technologických postupů byly použity tradiční vápenné fasádní omítky, jejichž barevnost byla určena barevnostním průzkumem původního povrchu. Jak již bylo zmíněno, barevnost byla zvolena po vzorkování ve spolupráci s pracovníky OPP MHMP a NPÚ ÚOP PR.

Všeobecně pak byla pro generálního dodavatele stavby velkou technologickou a řemeslnou výzvou napojování všech původních a nových konstrukcí, tedy napojování historických nepravidelných konstrukcí s konstrukcemi moderními vykazujícími přísnou normovou pravidelnost tvarů.

Největší technologickou výzvou bylo provedení 1. a 2. podzemního podlaží pod stávající budovou a založení přístavby skleněného novotvaru. Při provádění muselo být prováděno podchytávání původního historického objektu pomocí zavětrovaných mikropilotových bárek, které je velmi náročné na přesnost provádění.

8.9.2 Konzultační činnost

Investor na základě uzavřeného výběrového řízení vybral společnost *Arcadis Czech Republic* do role technického dozoru investora a cenového manažera. TDI se poprvé zapojil v přípravné fázi při tvorbě a kontrole tendrové dokumentace v detailu dokumentace pro provedení stavby, kde bylo jeho cílem kontrolovat správnost a úplnost dokumentace a návrhy na technicko-ekonomickou optimalizaci návrhu. V přípravné fázi byl zapojen i cenový

manažer a to při vyhodnocování a srovnání cenových nabídek jednotlivých uchazčů tendru na generálního dodavatele stavby, Nicméně hlavní nasazení TDI a cenového manažera se odehrála až při realizaci stavby ve standardních činnostech jako jsou kontrola postupu provádění v souladu s projektovou dokumentací, technologickými postupy a časovým harmonogramem stavby, kontrola zakrývaných částí stavby, kontrola průběžné měsíční fakturace generálního dodavatele stavby, odborné poradenství při řešení více a méněprací, hledání úspor, apod.

Generální dodavatel předložil investorovi návrh technicko-ekonomické úspory alternativního technického řešení podchytávání stávající budovy, který byl po konzultaci s projektantem, architektem, TDI a cenovým manažerem odsouhlasen. Tento alternativní návrh vycházel ze specifického technologického vybavení a know-how dodavatele.

8.9.3 Záchranný archeologický výzkum

Jak již bylo zmíněno, předstihový archeologický výzkum proveden nebyl. Při realizaci byl formou odborného dohledu prováděn povinný záchranný archeologický průzkum, a to *oprávněnou organizací* Archaia Praha z.ú.

Výsledkem průběžného záchranného archeologického výzkumu byla *nálezová zpráva*, kterou oprávněná organizace zpracovala a předala až po dokončení projektu. Samotný výzkum probíhal od února do června roku 2020.

Nálezová zpráva se věnuje 10 okruhům. Ve svém úvodu popisuje geomorfologický profil území, následuje popis podloží a půdního pokryvu a historie naleziště. Čtvrtá část definuje okolnosti a cíl výzkumu. V páté a šesté části je popsána použitá metoda výzkumu a jeho zaměření. Osmá část popisuje stavební situaci. Následující kapitola obsahuje výčet nálezů. Poslední část nálezové zprávy obsahuje fotodokumentaci z výzkumu.

Terénní část výzkumu probíhala formou **odborného dohledu** a byla průběžně přizpůsobována průběhu stavby. Při postupném hloubení jednotlivých částí výkopů probíhal průběžný odborný dohled, který v místě zjištění pozitivních archeologických situací přerostl v záchranný archeologický výzkum prováděný formou dokumentace a vzorkování vertikálních řezů realizovanými výkopy nebo ve standardní záchranný archeologický výzkum pozitivních archeologických zjištění formou **ručního rozebírání historického nadloží**. Pracovníci archeologického výzkumu následně zpracovali kresebnou a fotografickou dokumentaci odkrytých situací a zaznamenali jejich polohu na půdorysných plánech a vertikálních řezech. Celkově bylo realizováno dvanáct sond či vertikálních řezů v různých

částech objektu a v jeho okolí. V průběhu výzkumu bylo zaznamenáno 891 drobných nálezů; mezi nimi kachle, zvířecí kosti, keramika, barevné kovy, struska, mazanice, duté sklo, železo a jiné drobné nálezy. Nejpočetnějším nálezem je soubor 587 kusů fragmentů keramických nádob doprovázený souborem 199 kusů úlomků zvířecích kostí. Dále byla evidována jedna celá keramická nádoba, sedmdesát pět úlomků kachlů, dva zlomky vypálené hlíny – mazanice, čtyři zlomky stavební keramiky, čtyři zlomky dutých skleněných nádob, patnáct fragmentů neurčitelných železných předmětů, dva úlomky strusky, špendlík z barevného drátu a medailonek z barevného kovu. Nálezy byly datovány od 14. do 19. století.

Díky malému významu archeologických nálezů a situací neměl záchranný archeologický výzkum vliv na harmonogram projektu.

9 Zhodnocení výzkumných otázek

- **Které části stavby jsou v praxi hlavním předmětem zkoumání orgánů státní památkové péče?**

Na základě požadovaných samostatných správních řízení lze konstatovat, že největší pozornost je věnována ochraně původních prvků, které jsou nositeli památkové hodnoty stavby, a které reprezentují typické znaky uměleckého slohu a historický vývoj stavby. Objevily se mezi nimi například dřevěné konstrukce stropů a krovu, původní půdní keramické dlaždice, původní špaletové okenní výplně, původní dřevěné dveře a obložkové zárubně, původní dispoziční členění objektu, původní interiérové a exteriérové vápenné omítky včetně zachování jejich autentické křivosti. Důraz byl kladen i na ochranu památkové hodnoty stavby při odstraňování nevhodných novodobých konstrukcí. V tomto směru byl vznesen požadavek na samostatné správní řízení pro návrh odstranění novodobého jednopodlažního přístavku a novodobých příček degradujících původní historické dispoziční členění.

Památkáři také kladli důraz na vzhled nově vkládaných novodobých autorsky řešených konstrukcí. U novodobých výplní otvorů bylo nutné předložit architektonické návrhy (ideálně ve variantách) včetně řešení všech konstrukčních detailů a detailů návazností na přilehlé konstrukce, jako byly například moderní autorsky řešené výkladce se skrytým rámem v parteru řešené budovy.

Výkresy detailů byly předkládány i pro repliky vytvořené na základě dobových analogií špaletových oken a pro repliky rámových dveří.

- **Jaký je přístup odborníků památkové péče ke komerčnímu redevelopmentu kulturních památek a jejich adaptaci na moderní využití?**

Praktické zkušenosti napovídají, že Národní památkový ústav má v dnešní době konzervativní přístup k památkové péči, kde je absolutně upřednostňována konzervace původních konstrukcí a prvků rozličné památkové hodnoty nad provozními potřebami majitelů budov. Zde se dostává do konfliktu s potřebou přizpůsobit morálně zastaralé stavby funkčním požadavkům pro jejich praktické využití v dnešní době, které povede k finanční udržitelnosti provozu kulturních památek ve vlastnictví soukromého sektoru a tím i zajištění dostatku financí na zachování architektonických památkových hodnot.

Problematické je také vkládání současných architektonických vrstev do historických konstrukcí, Tento záměr developerů je zpravidla motivován snahou maximalizace funkčních ploch a plnění současných provozně-technických požadavků, která však logicky od určité

míry musí narazit na střet opodstatněných zájmů orgánů památkové ochrany. Vyváženost tohoto střetu a kvalita nově vkládané architektonické vrstvy se zdají být jako největší výzvy ke zkvalitnění současného přístupu k ochraně památek. Samostatnou kapitolu řešeného projektu tvoří stavba skleněného novotvaru, ke které se zprvu zejména odborná organizace památkové péče stavěla odmítavě. Její výhrady směřoval především k jejímu umístění, které by bylo dle názoru NPÚ ÚOP PR vhodnější na průčelí kratšího severního křídla a v rozsahu omezeném na výtah a páteřní rozvody technologií. NPÚ ÚOP PR v tomto případě zcela pominulo majetkoprávní vztahy developera, když navrhlo realizaci novotvaru na pozemku ve vlastnictví MHMP. Díky vytrvalosti a odhodlání developera a architekta odborně obhajovat své návrhy podložené odbornou obhajobou a realizovanými projekty ze západní Evropy nakonec bylo dosaženo částečného souhlasu NPÚ ÚOP PR a úplného souhlasu OPP MHMP s realizací tohoto skleněného novotvaru. Díky jeho realizaci bylo také zamezeno tvorbě významného množství nových průřazů v historických vodorovných konstrukcích.

Praxe ukázala, že současné orgány památkové ochrany nemají jasný a systematický přístup ke vkládání současných architektonických vrstev. Z toho důvodu se jednotliví referenti staví k těmto záměrům z důvodu opatrnosti odmítavě, ačkoli se jedná o odborně uznávaný trend západní Evropy.

Všeobecně lze redevelopment kulturních památek z pohledu dodržení požadavků orgánů památkové ochrany považovat za velmi rizikový, a to zejména z důvodu neexistence jasné metodiky a zastaralosti památkového zákona.

- **Jaká jsou kritéria úspěšného projektu redevelopment kulturní památky?**

Kritéria úspěchu redevelopment jsou téměř stejná jako u jiných výstavbových projektů. Spadá mezi ně dodržení stanoveného finančního modelu stavebníka, časového harmonogramu, při zachování a požadované kvality. U kulturních památek existuje však významné kritérium ochrany památkové hodnoty stavby.

V **harmonogramu** projektu se skutečnost, že jde o kulturní památku, projevila především v předpřípravné a přípravné fázi, kde si určitý čas vyžádalo zpracování projektové dokumentace ve větším detailu, než by bylo nutné u jiných staveb. Přípravná fáze byla prodloužena o čas potřebný k získání veškerých závazných stanovisek plynoucích z jednotlivých předepsaných správních řízeních.

Archeologické nálezy v rámci realizace nevyžadovaly dlouhodobější zkoumání na místě a práce tak nemusely být zastaveny. Ke zpoždění oproti plánovanému harmonogramu však došlo z důvodu špatného provedení podlahových krytin z deskového terazza z důvodu

nedodržení technologického postupu provádění prací, které musely být v ploše vybourány a znovu provedeny. Dalším důvodem pro zpoždění dokončení projektu byla nenadálá vyšší moc, která se projevila globální pandemickou situací covidu-19. Ani jeden z uvedených však nebyl vyvolán památkovým statutem stavby.

Z hlediska **finančních nákladů** pro investora lze projekt považovat za úspěšný, jelikož vícepráce plynoucí z nemožnosti dopracování požadovaného detailu zadávací dokumentace pro generálního dodavatele stavby dosáhly cca 5 % z celkových investičních nákladů. Vliv na náklady investora neměla ani již zmíněná *force majeure*, která byla jednou z příčin rapidního nárůstu cen materiálu. Navýšení naopak nastalo v přípravné a předpřípravné fázi, kdy bylo nutné zpracovat velmi detailní projektovou dokumentaci pro povolovací procesy včetně zajištění kvalitního architektonického návrhu záměru. Investor však s tímto nákladem od začátku počítal, a tak se podařilo udržet náklady na projektovou dokumentaci dle stanoveného rozpočtu.

Zhodnocení **tržního úspěchu** projektu v tuto chvíli zatím není možné, neboť pro něj neexistuje dostatek podkladů kvůli nedávnému dokončení.

Stavba Hyberské 1 byla za **kvalitu provedení a celkovou architektonickou a urbanistickou koncepci obnovy** oceněna odborně uznávaným **Titulem stavba roku 2021**. Porota přihlédla především k odvážnému pojetí novotvaru a velkorysým materiálovým řešením. Z tohoto pohledu lze tedy kritérium kvality a ochrany památkové péče považovat za splněné.

10 Závěr

Diplomová práce se věnuje redevelopmentu památkově chráněných staveb, který je z hlediska památkového zákona definován jako „obnova“. Průběh zpracování diplomové práce komplikovalo zjištění, o jak komplexní téma se jedná. Památková praxe zahrnuje mnoho disciplín od stavebnictví a architektury přes historii, dějiny umění, archeologii až po archivářství či restaurátorství.

Při zpracování tématu diplomové práce bylo dosaženo následujících zjištění:

1. Systém státní památkové péče v České republice je zastaralý a neefektivní, jelikož vychází z více než 30 let staré legislativy. Platný památkový zákon není schopen pokrýt moderní přístup k obnově kulturních památek, jako je běžnou praxí v městech západní Evropy - např. Amsterdam, Paříž, Londýn aj.
2. Předpokladem pro úspěch projektu obnovy kulturní památky je kvalitní architektonický návrh a důsledně zpracovaná projektová dokumentace. Ve všech stupních by měla být vždy zpracována velmi podrobně, a to i nad rámec požadavků Stavebního zákona.
3. Provedení řady průzkumů v předpřípravné fázi projektu umožní developerovi lepší stavebně-technické poznání stavby a kvalitnější kulturně historické pochopení kontextu památky a jejího vývoje. Přínosem je zejména vyšší přesnost stanovení plánovaných nákladů a realističtější odhad délky trvání projektu.

Památkové péči v České republice je věnována velká celospolečenská pozornost přesto, že řada praktických problémů vychází ze zastaralého legislativního rámce. První část diplomové práce mapuje právní prostředí památkové péče a analyzuje, jaké v tomto oboru existují výzvy do budoucna. Jako největší z nich se zdá být přijetí nového památkového zákona, který je po několika návrzích a následných zamítnutích připravován již 15 let. Platný Památkový zákon pocházející z roku 1987, byť byl mnohokrát novelizován, nemůže pokrýt současné požadavky a moderní přístup k památkové péči. Bude zajímavé sledovat další vývoj rozložení sil mezi mocí výkonnou reprezentovanou *orgány státní památkové péče* a mocí poradní reprezentovanou *Národním památkovým ústavem* v roli *poradní organizace*. Je zde znatelný tlak na zjednodušení procesu, který v mnoha případech odrazuje investory od akvizice takového typu nemovitostí. Komplikovanost povolovacího procesu a neodmyslitelná finanční náročnost stojí do jisté míry také za velkým množstvím chátrajících památek. Společnost si tuto situaci uvědomuje a této problematice se ostatně věnují už i občanské iniciativy jako například organizace Prázdné domy.

V části „Obnova kulturní památky“ se dostáváme na rozmezí teorie a praxe. Developer musí vyvinout značné úsilí, aby získal veškerá potřebná povolení nutná pro obnovu kulturní památky a dosáhl finančního zhodnocení jeho investice.

Největším úskalím je zde povolovací proces zohledňující památkovou péči. Památkový zákon nepředepisuje, které stavební úpravy jsou při obnově přípustné a které nikoliv. Při vydání závazného stanoviska posuzují orgány památkové péče každý případ individuálně. Nelze tak předem říci, které stavební úpravy připustí. Vždy záleží na konkrétní stavbě, stavu poznání památkových hodnot, míře zachovalosti cenných prvků nebo na stavebně-technickém stavu konstrukcí. Památková péče by však měla postupovat u staveb s podobným kulturně historickým vývojem obdobně a předvídatelně, což je důležité pro srozumitelné a konstruktivní fungování památkové péče při povolovacích procesech. V praxi toho pravidlo nebývá vždy respektováno, a proto se památková péče stává častým terčem kritiky.

Případová studie se věnuje redevelopmentu stavby, která leží v historickém centru Prahy, a která je kulturní památkou. Zároveň požívá ochrany Pražské památkové rezervace a vztahuje se na ní plošná ochrana UNESCO pro historické centrum Prahy. Praktická část konfrontuje teorii obnovy s praktickými zkušenostmi autora a developera. Autor, který se osobně účastnil realizace projektu, zde předkládá konkrétní případy památkového zájmu v rámci různých stupních povolovacího procesu.

Část „předpřípravná fáze“ popsala provádění průzkumů a jejich zjištění. Popsán je také výběr architekta. Důraz byl kladen na celkový koncept a propracovanost návrhu, výběr kvalitních materiálů a ekonomickou náročnost při realizaci a v provozní fázi.

Část „přípravná fáze“ se zaměřila především na povolování stavby s důrazem na památkovou péči. Památková péče se orientuje především na ochranu dochovaných dřevěných konstrukcí, vzhled nově vkládaných výplní otvorů nebo využití původních keramických dlaždic. Pro každý z výše zmíněných případů proběhlo samostatné správní řízení.

Část „realizační fáze“ popisuje konkrétní technologické postupy, které byly při obnově památky využity. V daném případě byly provedeny tradiční vápenné omítky. Nevhodné novodobé okenní výplně byly nahrazeny replikami podle dobových analogií. Největší technickou výzvou bylo podchytávání historického objektu technologií zavětrovaných mikro pilotových bárek při realizaci 2. podzemního podlaží a proskleného novotvaru.

Vzhledem k pozitivnímu přijetí poměrně odvážného architektonického návrhu u odborné veřejnosti by tento projekt mohl sloužit jako precedens pro změnu přístupu odpovědných památkových orgánů k vkládání nových architektonických vrstev do památkově hodnotných staveb a území.

Seznam použitých zdrojů

Bibliografické:

- [1] BLÁHA, Jiří, 2005. Operativní průzkum a dokumentace historických staveb. Praha: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze ve spolupráci s ústředním pracovištěm. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 80-86516-18-0. Dostupné také z: <https://www.npu.cz/publikace/met31opd.pdf>
- [2] ČESKÁ REPUBLIKA, 1971. Nařízení vlády o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. Praha, ročník 1971, číslo 66.
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA, 2004. Zákon správní řád. In: Správní právo. Praha: Sagit, ročník 2004, číslo 500.
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 66/1988 Sb. Vyhláška ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. In Sběrka zákonů České republiky. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 20/1987 Sb. České národní rady ze dne 30. března 1987 o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. MK ČSR - SÚPPOP.
- [7] GIRSA, Václav, 2004. Předprojektová příprava a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky. Praha: Národní památkový ústav, ústřední pracoviště. Odborné a metodické publikace (Státní ústav památkové péče). ISBN 80-862-3436-3.
- [8] HORÁČEK, Martin, 2015. Úvod do památkové péče. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. ISBN 978-80-244-4621-9.
- [9] HORÁČEK, Martin, Ludmila HŮRKOVÁ, Vít JESENSKÝ, Alexander MATOUŠEK, Miloš SOLAŘ, Markéta ŠANTRŮČKOVÁ a Jan UHLÍK. Teoretické základy památkové péče na prahu 21. století. Editor Dalibor PRIX. Praha: Artefactum, nakladatelství Ústavu dějin umění AV ČR, 2019. ISBN 978-80-88283-27-0.

- [10] HULEC, Mikuláš, 2014. Kritický pohled na stav české památkové péče v oblasti architektury a stavitelství a možnosti aplikace její výuky na FSv ČVUT. Praha. České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební.
- [11] KAŠPAR, Vojtěch a David POLCAR, 2021. Nálezová zpráva o provedení záchranného archeologického výzkumu. Praha.
- [12] LAMBECK, Richard, 2009. Urban Construction Project Management. New York: The McGraw-Hill Companies. ISBN 978-0-07-164264-4.
- [13] LEVY, Sidney Levy, 2009. Construction Process Planning and Management: An Owner's Guide to Successful Projects. Burlington: Butterworth-Heinemann. ISBN 978-1-85617-548-7.
- [14] MACEK, Petr, 2009. Barevnost fasád: průzkum, dokumentace, vyhodnocení a obnova exteriéru historických staveb. Praha: Národní památkový ústav, ústřední pracoviště. ISBN 978-80-87104-48-4.
- [15] MILLER, Rex, Dean STROMBOM, Bill BLACK a Mark IAMMARINO, 2009. THE COMMERCIAL REAL ESTATE REVOLUTION: - Nine Transforming Keys To Lowering Costs, Cutting Waste, And Driving Change In A Broken Industry. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. ISBN 978-0470-45746-7.
- [16] PAŘÍZKOVÁ ČEVONOVÁ, Jana, Michal PATRNÝ, Jindřich ZÁHORKA, Pavel ZAHRADNÍK a Lucie BERÁNKOVÁ, MACEK, Petr a Jan BERÁNEK, ed., 2015. Metodika stavebněhistorického průzkumu. Praha: Národní památkový ústav. ISBN 978-80-7480-037-5. Dostupné také z: <https://www.npu.cz/publikace/metodika-stavebnehistorickeho-pruzkumu.pdf>
- [17] Průzkum, dokumentace a inventarizace architektonických prvků, 2014. Praha: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze ve spolupráci s Národním památkovým ústavem, generálním ředitelstvím. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 978-80-86516-76-9.
- [18] Stavebně historický průzkum Prahy: čp. 1047I./II., 1976a. Praha: Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze.
- [19] Stavebně historický průzkum Prahy: čp. 1047III./II., 1976b. Praha: Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze.
- [20] ŠTĚPÁNEK, Dušan, 2017. Provedení stavebně technického průzkumu dřevěných konstrukcí. Praha.
- [21] ŠULCEK, Jan a Buhumil ZEMEK, 2016. Stavebně-technický průzkum budovy Hybernská 1/1037. Praha.

- [22] VARVAŘOVSKÝ, Pavel, Jitka SEITLOVÁ, Jana GREGOROVÁ, Marek HANÁK, Jana PLOTOVÁ a Jana VAŠÍKOVÁ, 2012. Sborník stanovisek veřejného ochránce práv: PAMÁTKOVÁ PÉČE. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv. ISBN 978-80-7357-828-2. Dostupné také z: https://www.ochrance.cz/vystupy/edice-stanoviska/Pamatkova_pece.pdf
- [23] VOJTA, Jan, 2017. AKTUALIZACE STAVEBNĚ HISTORICKÉHO PRŮZKUMU, OBJEKT BEZ ČP. NA PARCELE 484/6, PRAHA NOVÉ MĚSTO, HYBERNSKÁ 1. Mělník.
- [24] VOJTA, Jan, 2018. Soupis významných prvků Hybernská 1, objekt bez čísla popisného. Mělník.
- [25] VONDRUŠKA, Michal, 2017. NEPŘÍZNIVÉ ASPEKTY PROCESU OBNOVY NEMOVITÝCH PAMÁTEK Z HLEDISKA ZÁVAZNÉHO STANOVISKA ORGÁNU PAMÁTKOVÉ PÉČE A DÉLKY SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ. Business & IT. 2017(2), 35-43. ISSN 2570-7434. Dostupné z: doi: <https://doi.org/10.14311/bit.2017.02.05>

Internetové:

- [27] ARCHITEKTURA A STAVITELSTVÍ BAROKA, 2015. Praha: Technická univerzita Ostrava. Dostupné také z: <http://fast10.vsb.cz/studijni-materialy/zsaa/15.html>
- [28] České kulturní památky mnohdy památkami nejsou, 2008. Archiweb.cz [online]. Praha, 29.10.2008 [cit. 2021-10-26]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/ceske-kulturni-pamatky-mnohdy-pamatkami-nejsou>
- [29] DASHÖFER, Verlag, 2010. Údržba a obnova historických fasád. Stavebnikub.cz [online]. Praha: Stavební klub, 30.4.2010 [cit. 2021-10-10]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/33/predprojektova-a-projektova-priprava-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EvIcoRunmztN-vuTytkmysOw9PBWuC7BmQ/>
- [30] Duel: Spor o věže na Žižkově. Já jim říkám pidimužik, obhajuje projekt architektka Jiříčná. Jsou to mrakodrapy, odmítají stavbu kritici, 2019. Seznam Zpravy [online]. Praha: seznamzpravy.cz [cit. 2021-10-03]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/spor-o-veze-na-zizkove-libivy-a-podbizivy-projekt-nebo-skvost-od-kralovny-architektury-76036>
- [31] Důvodová zpráva k novému památkovému zákonu stav k 3. červenci 2019, **2019**. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR, 3.7.2019 [cit. 2019-09-19]. Dostupné z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/duvodova-zprava-k-novemu-pamatkovemu-zakonu-stav-k-3-cervenci-2019-10808.docx
- [32] František Antonín Špork a Kuks, 2017. Hospital-kuks.cz [online]. Kuks: hospital-kuks.cz [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.hospital-kuks.cz/cs/o-hospitalu/historie>
- [33] Choosing a Project Delivery Method, 2015. Design-Build Institut of America. Washington: Design-Build Institut of America. Dostupné také z: <https://dbia.org/wp-content/uploads/2018/05/Primers-Choosing-Delivery-Method.pdf>
- [34] Jak na soutěž?, 2019. Cka.cz [online]. Praha: Česká komora architektů [cit. 2021-11-14]. Dostupné z: <https://www.cka.cz/cs/souteze/jak-na-soutez>
- [35] KUBINA, Matěj, 2020. Památková ochrana staveb: Jak postupovat při záměru koupě či stavby nemovitosti. ESTAV.cz: Architektura. Stavba. Bydlení. [online]. Praha, 10. 6. 2020 [cit. 2021-09-19]. Dostupné z:

- <https://www.estav.cz/cz/8615.pamatkova-ochrana-staveb-co-se-chrani-jake-jsou-povinnosti-a-prava-vlastnika-nemovitosti>
- [36] Náplň činnosti oddělení památkové péče, 2021. Středočeský kraj [online]. Praha: Krajský úřad Středočeského kraje [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/kultura/napln-cinnosti-oddeleni-pamatkove-pece1>
- [37] Návrh zákona o ochraně památkového fondu: stav k 3. září 2014 [online], 2014. Praha [cit. 2021-09-21]. Dostupné z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/pracovni-verze-noveho-pamatkoveho-zakona-stav-k-3-zari-2014-4575.doc
- [38] Nový památkový zákon by vláda měla dostat v březnu 2009, 2007. Archiweb.cz [online]. Praha, 16.11.2007 [cit. 2021-09-19]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/novy-pamatkovy-zakon-by-vlada-mela-dostat-v-breznu-2009>
- [39] Předpis 20/1987 Sb., [2021]. Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky [online]. Praha: Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna [cit. 2021-09-19]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=20&r=1987>
- [40] RAŽSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE (PPR), 2021. Praha1.cz [online]. Praha [cit. 2021-12-30]. Dostupné z: <https://www.praha1.cz/mestska-cast/o-mestske-casti/zajimave-objekty-a-pamatky/prazska-pamatkova-rezervace-ppr/>
- [41] Sněmovní tisk 666 Vl.n.z. o ochraně památkového fondu, 2017. Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky [online]. Praha: Parlament České republiky [cit. 2019-09-19]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?T=666&O=7>
- [42] Value engineering in building design and construction, 2021. Designing Buildings [online]. London: Designing Buildings, 22.9.2021 [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Value_engineering_in_building_design_and_construction
- [43] Value Engineering, 2019. GSA [online]. Washington: GSA [cit. 2021-12-05]. Dostupné z: <https://www.gsa.gov/real-estate/design-construction/engineering-and-architecture/value-engineering>
- [44] Stručná historie oddělení a jeho aktivit, [2020a]. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-09-19]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/strucna-historie-oddeleni-a-jeho-aktivit-373.html>

- [45] Prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku [online], [2020b]. Praha: Ministerstvo kultury ČR, 3 s. [cit. 2021-11-27]. Dostupné z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/3-kp-899.doc
- [46] KULTURNÍ PAMÁTKY A PÉČE O NĚ: Brožura vlastníka kulturní památky, 2020. Praha: Ministerstvo kultury ČR. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/2020-12-11-brozura-vlastnika-kulturni-pamatky-898.pdf
- [47] Národní památkový ústav jako odborná organizace státní památkové péče, [2021a]. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-10-01]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/narodni-pamatkovy-ustav-jako-odborna-organizace-statni-pamatkove-pece-288.html>
- [48] Činnost Památkové inspekce, [2021b]. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: Národní památkový ústav jako odborná organizace státní památkové péče, 2021. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-10-01]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/narodni-pamatkovy-ustav-jako-odborna-organizace-statni-pamatkove-pece-288.html>
- [49] Památkové zóny, [2021c]. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/pamatkove-zony-265.html>
- [50] Dotační programy Ministerstva kultury a jejich vyhodnocení, [2021d]. Ministerstvo kultury ČR [online]. Praha: Ministerstvo kultury ČR [cit. 2021-12-21]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/dotacni-programy-ministerstva-kultury-a-jejich-vyhodnoceni-267.html>
- [51] Program regenerace MPR a MPZ 2020, [2021e]. Praha: Ministerstvo kultury ČR. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/program-regenerace-2020-vyhodnoceni-13057.pdf
- [52] Program péče o vesnické památkové rezervace, zóny a krajinné památkové zóny, [2021f]. Praha: Ministerstvo kultury ČR. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/program-pece-statistika-za-rok-2020-13101.pdf
- [53] Program Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností 2020, [2021g]. Praha: Ministerstvo kultury ČR. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/orp-2020_tabulky-13217.pdf

- [54] Procesy podle zákona o státní památkové péči a ve vazbě na tento zákon, 2021h. 2021. Praha: Ministerstvo kultury ČR. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/procesy-dle-pz-25-11-2020-4543.doc
- [55] Soubor zvonů a cimbálů chrámu sv. Víta v Praze, 2006. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-09-31]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/soubor-zvonu-a-cimbalu-chramu-sv-vita-v-praze-19993739>
- [56] Stanovisko Národního památkového ústavu k návrhu zákona o památkovém fondu ze 7.1.2016, 2016. 2016. Praha: Národní památkový ústav. Dostupné také z: https://www.mkcr.cz/doc/cms_library/npu-stanovisko-k-zakonu-4551.pdf
- [57] Dlouhodobá koncepce rozvoje výzkumné organizace Národní památkový ústav na léta 2019-2023, 2018. Praha: Národní památkový ústav. ISBN 978-80-7480-127-3. Dostupné také z: <https://www.npu.cz/portal/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-instituce/cinnosti/veda-a-vyzkum/Koncepce-uprava-2019-FINALsm.pdf>
- [58] Právní předpisy a mezinárodní dokumenty, [2021a]. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-10-12]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pravni-predpisy-a-mezinarodni-dokumenty>
- [59] Památkový katalog: Památkové rezervace, [2021b]. Národní památkový ústav [online]. Praha [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam?typOchrany=PR&chranenoTed=1&hlObj=1>
- [60] Památkový katalog: Památkové zóny, [2021c]. Národní památkový ústav [online]. Praha [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?typOchrany=PZ&chranenoTed=1&hlObj=1>
- [61] Národní kulturní památky, [2021d]. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-11-01]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/narodni-kulturni-pamatky>
- [62] Památkově chráněná území, [2021e]. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chranena-uzemi>
- [63] Kuks, obec s přilehlým komplexem hospitálu a souborem plastik, 2021f. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-31].

- Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/kuks-obec-s-prilehlym-komplexem-hospitalu-a-souborem-plastik-7663522>
- [64] Obnova hospitálu Kuks získala Grand Prix ocenění Europa Nostra, [2021g]. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-11-27]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/generalni-reditelstvi-npu/zpravy/22289-obnova-hospitalu-kuks-ziskala-grand-prix-oceneni-europa-nostra>
- [65] Památkový katalog: Archeologické rezervace, [2021h]. Národní památkový ústav: Památkový katalog [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?typOchrany=PR&chranenoTed=1&hlObj=1&upresneni=A>
PR
- [66] Památkový katalog: Památkové zóny, [2021i]. Národní památkový ústav: Památkový katalog [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam?typOchrany=PZ&chranenoTed=1&hlObj=1&upresneni=MP>
Z
- [67] Památkový katalog: Památkové rezervace, 2021j. Národní památkový ústav: Památkový katalog [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?typOchrany=PR&chranenoTed=1&hlObj=1&upresneni=A>
PR
- [68] Klášter hybernů (irských františkánů), 2021k. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-12-02]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/klaster-hybernu-irskych-frantiskanu-15356832>
- [69] Stavebněhistorický průzkum, 2021. Národní památkový ústav [online]. Praha: Národní památkový ústav [cit. 2021-11-01]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-institute/sluzby/stavebnehistoricky-pruzkum>
- [70] PALACE HYBERNIA, 2021. AARH [online]. Praha: AARH [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://aarhstudio.com/cz/portfolio/palace-hybernia/>
- [71] Historic Centre of Prague, 2021. Whc.unesco.org [online]. Paříž: whc.unesco.org [cit. 2021-12-22]. Dostupné z: <https://whc.unesco.org/en/list/616/>

Rejstřík grafů, obrázků a tabulek

Seznam grafů

Graf 1 - organizační struktura projektu Hybernská 1	78
---	----

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Areál Hospitálu Kuks, nezařazená památková rezervace.....	27
Obrázek 2 - Hybernská 1; po obnově.....	69
Obrázek 3 - klášterní komplex (irských františkánů).....	70
Obrázek 4 - využití komerčních jednotek v INP před obnovou.....	73
Obrázek 5 - nevhodný přístavek v severní části budovy	74
Obrázek 6 - nesjednocený vzhled parteru v severní fasádě	74
Obrázek 7 - mapa rozsahu UNESCO, Historické centrum Prahy.....	81
Obrázek 8 - pohled od Prašné brány do ulice Hybernská, kolem roku 1780	87
Obrázek 9 - ukázka evidenční karty prvku	88
Obrázek 10 – pásové sondy; odkrytí zhlaví trámů stropních konstrukcí na budově Hybernská 1.....	96

Seznam tabulek

Tabulka 1 - proces prohlášení stavby za kulturní památku	24
Tabulka 2 - postup vydání závazného stanoviska formou rozhodnutí	52
Tabulka 3 - postup vydání závazného stanoviska formou neformálního aktu do SŘ/ÚŘ....	53
Tabulka 4 - kritéria hodnocení podaných nabídek	98