



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/24532/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25024532
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 14.07.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, kterou dne 30.06.2025 podala společnost **KELY 99 s.r.o., IČO 25559001, J. A. Bati 5637, 760 01 Zlín 1**, kterou zastupuje společnost **F.E.D. s.r.o., IČO 03994601, Velký Ořechov 177, 763 07 Velký Ořechov** (dále jen "žadatel"), ve věci **„REKONSTRUKCE DOMU Č. P. 200 - STAVEBNÍ ÚPRAVY Z8“** (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 315/1, 315/2, 316/2, 316/5 v katastrálním území Mikulov na Moravě, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované závazné stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

Záměr „REKONSTRUKCE DOMU Č. P. 200 - STAVEBNÍ ÚPRAVY Z8“ pozemcích parc. č. 315/1, 315/2, 316/2, 316/5 v katastrálním území Mikulov na Moravě je přípustný.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci, zpracovatel Ing. Stanislav Herudek, ČKAIT 1301646, ID dokumentace SR00X00WIZW9, ID záměru Z/2025/121184

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, v rámci své působnosti stanovené v § 61 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče podle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen "správní řád") a § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o památkové péči"), zahájil dne 30.06.2025 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podala Mgr. Pavlína Kubková, nar. 03.08.1983, bytem Drslavice 5, zplnomocněná pro celé řízení vlastníkem předmětné nemovitosti - společností KELY 99, s. r. o., IČ: 255 59 001, sídlem J. A. Bati 5637, Zlín, zastoupená jednatelkou paní Blankou Jarolímovou, správní řízení ve věci změny rekonstrukce objektu, který je kulturní památkou zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a nachází se dále na území Městské památkové rezervace Mikulov prohlášené Výnosem MK ČSR č. j. 7646/82-VI/1, ze dne 13.04.1982, s účinností od 01.04.1982:

obec: Mikulov
ulice, náměstí: Náměstí 12
číslo popisné: 200
katastrální území: Mikulov na Moravě
parcelní číslo: 315/1, 315/2, 316/2 a 316/5
ev. č. rejstříku: 33575/7-1416
název památky: měšťanský dům.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/58881/2025 ze dne 09.07.2025 vydává správní orgán státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona o památkové péči a v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko:

Stavební úpravy - změna Z8 rekonstrukce objektu výše uvedeného se podle předložené projektové dokumentace pro stavební řízení vypracované Ing. Stanislavem Herudkem, ČKAIT 1301646, U Zimního stadionu 1094, Zlín, v červnu 2025, považují z hlediska památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o památkové péči a § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o památkové péči, za **přípustné** při dodržení níže stanovených podmínek.

Podmínky způsobu provedení:

1. Vlastník památky zajistí, aby byly v průběhu prací svolávány kontrolní prohlídky, na které bude přizván zástupce orgánu státní památkové péče MěÚ Mikulov a odborné organizace NPÚ, ú. o. p., v Brně.

Ing. Josef Hromek

tel: 519 444 514

e-mail: hromek@mikulov.cz

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu a jednotného environmentálního stanoviska jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 30.06.2025 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko pro záměr „**REKONSTRUKCE DOMU Č. P. 200 - STAVEBNÍ ÚPRAVY Z8**“ (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 315/1, 315/2, 316/2, 316/5 v katastrálním území Mikulov na Moravě, v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podala společnost **KELY 99 s.r.o., IČO 25559001, J. A. Bati 5637, 760 01 Zlín 1**, kterou zastupuje společnost **F.E.D. s.r.o., IČO 03994601, Velký Ořechov 177, 763 07 Velký Ořechov** (dále jen "žadatel").

Popis záměru:

Celková rekonstrukce objektu spočívající v realizaci stavebních úprav, přístavby a nástavby byla odsouhlasena závazným stanoviskem vydaným zdejším správním orgánem. Následné změny Z1, Z2, Z3 Z4, Z5, Z6 a Z7 zahrnovaly mj. lokální změny střešní krajiny, drobné dispoziční změny v jednotlivých podlažích a navazující změny ve dvorních pohledech, dále přístavbu výtahové šachty situovanou ve dvorním vnitrobloku a stavební úpravy v tomto vnitrobloku apod.

Předmětný objekt v rámci předkládané změny Z8 zůstane nadále jako víceúčelový. ve 2. a 3. NP budou ubytovací jednotky penzionu, v 1. NP je prodejna drogerie se zázemím a 1. PP bude sloužit pro provoz penzionu a dále zde bude jedna bytová jednotka. Stavební úpravy spojené se změnou č. 8 se týkají 2. MP, 2. NP a 3. NP ve dvorní části stavby a jejich předmětem jsou následující práce, při nichž hmota historické budovy včetně výšky hřebenů a hlavní římsy do Náměstí zůstává zachována: V rámci 2. NP bude atrium na jihozápadní straně z volné strany uzavřeno, doplněno obvodovým pláštěm a oknem a z prostoru atria vznikne pokoj (místnost č. 2.16), ve 3. NP v tomto prostoru zůstává původně navržené schodiště na střešní terasu, pouze se mění jeho geometrie vložení druhé mezipodesty. V rámci provozu budou dále provedeny dispoziční úpravy ve 2. NP a 3. NP, kde jsou pokoje pro ubytování s příslušenstvím a to tak, že ve 2. NP budou nově 4 samostatné ubytovací jednotky (původně byly navrženy 3) a ve 3. NP budou 3 samostatné ubytovací jednotky (původně byly navrženy rovněž 3). Ve 2. MP (mezipatro), které je technickým prostorem, vzniknou nově 2 samostatné místnosti (M.04 a M.05) pro umístění záložní baterie výtahu a baterií FVE. Část objektu, v níž mají být provedeny výše uvedené stavební zásahy v rámci předkládané změny č. 8, nevykazují, vyjma stavebního spojení se starší památkově chráněnou budovou, plánované stavební zásahy, spočívající především ve změně počtu ubytovacích kapacit nově vzniklých interiérů dvorní části stavby neohroží kulturně historické hodnoty výše uvedeného objektu.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci, zpracovatel Ing. Stanislav Herudek, ČKAIT 1301646, ID dokumentace SR00X00WIZW9, ID záměru Z/2025/121184

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 30.06.2025 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené změně rekonstrukce objektu měšťanského domu Náměstí 12, v Mikulově č. p. 200, situovaného mj. na parcele č. 315/1, 315/2, 316/2 a 316/5 v k. ú. Mikulov na Moravě. Dnem přijetí žádosti bylo podle § 44 odst. 1 zákona o správním řádu zahájeno správní řízení, které podle § 149 odst. 1 zákona o správním řádu není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jehož obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Jedná se o objekt, který je kulturní nemovitou památkou zapsanou v ÚSKP pod ev. č. rejstříku 33575/7-1416 a který se dále nachází v Městské památkové rezervaci Mikulov. Podle § 14 odst. 1 zákona o památkové péči je vlastník nemovitosti, která je kulturní památkou, povinen k zamýšlené údržbě, opravě, rekonstrukci, restaurování nebo její jiné úpravě (dle § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o památkové péči, se tím rozumí modernizace budovy při nezměněné funkci nebo využití kulturní památky a dále nástavba či přístavba) nebo jejího prostředí předem si vyžádat závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, jako úřadu obce s rozšířenou působností.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o památkové péči byla doručená žádost oznámením č. j. MUMI 25024654/3500 ze dne 03.07.2025 postoupena k vydání písemného odborného vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Brně, které je nezbytným podkladem pro vydání závazného stanoviska. Toto vyjádření bylo vydáno dne 09.07.2025 pod zn. NPÚ-371/58881/2025 (Mgr. Zoja Matulíková) a správnímu orgánu doručeno dne 11.07.2025. Podle tohoto odborného vyjádření je navržená Změna č. 8 ve dvorní části objektu Náměstí 12, v Mikulově přípustná za předpokladu dodržení určené podmínky. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem objektu, upustil od provedení místního šetření.

Jedná se o bývalý měšťanský dům č. p. 200, který je patrovým řadovým objektem na podélné parcele s orientací průčelí do Náměstí a zadního traktu do ul. Kapucínská. Jádru domu z konce

19. stol. bylo ve 20. stol. výrazně upraveno na obchodní prostory. Současná rozloha domu je výsledkem dvojího rozšíření objektu provedeného kolem roku 1970 a v roce 1988.

I takto zrekonstruovaný objekt vykazuje zřetelné jádro z konce 19. století. V interiéru se nachází vstupní chodba se štukovými zrcadly na stěnách a schodiště se zdobným kovovým zábradlím. Do ulice je dům řešen jako dvoupodlažní, ale ve skutečnosti se jedná o třípodlažní objekt se skrytým mezipatrem, které se však v uličním průčelí pohledově neuplatňuje. První patro (2. NP) je do ulice členěno čtyřmi okenními osami, fasáda je provedena v mělkém horizontálním členění. Přízemí prolomené výkladcem bylo dříve využíváno jako prodejna obuvi, nyní drogerie. Obytné prostory jsou plochostropé, půdní prostor byl před zahájením rekonstrukce bez využití, střecha sedlová, krytá pálenou krytinou.

Celková rekonstrukce objektu spočívající v realizaci stavebních úprav, přístavby a nástavby byla odsouhlasena závazným stanoviskem vydaným zdejším správním orgánem pod č. j. MUMI 19043154/3500/HROJ dne 21.10.2019. Následné změny Z1, Z2, Z3 Z4, Z5, Z6 a Z7 zahrnovaly mj. lokální změny střešní krajiny, drobné dispoziční změny v jednotlivých podlažích a navazující změny ve dvorních pohledech, dále přístavbu výtahové šachty situovanou ve dvorním vnitrobloku a stavební úpravy v tomto vnitrobloku apod.

Předmětný objekt v rámci předkládané změny Z8 zůstane nadále jako víceúčelový, když ve 2. a 3. NP budou ubytovací jednotky penzionu, v 1. NP je prodejna drogerie se zázemím a 1. PP bude sloužit pro provoz penzionu a dále zde bude jedna bytová jednotka. Stavební úpravy spojené se změnou č. 8 se týkají 2. MP, 2. NP a 3. NP ve dvorní části stavby a jejich předmětem jsou následující práce, při nichž hmota historické budovy včetně výšky hřebenů a hlavní římsy do Náměstí zůstává zachována: V rámci 2. NP bude atrium na jihozápadní straně z volné strany uzavřeno, doplněno obvodovým pláštěm a oknem a z prostoru atria vznikne pokoj (místnost č. 2.16), ve 3. NP v tomto prostoru zůstává původně navržené schodiště na střešní terasu, pouze se mění jeho geometrie vložení druhé mezipodesty.

V rámci provozu budou dále provedeny dispoziční úpravy ve 2. NP a 3. NP, kde jsou pokoje pro ubytování s příslušenstvím a to tak, že ve 2. NP budou nově 4 samostatné ubytovací jednotky (původně byly navrženy 3) a ve 3. NP budou 3 samostatné ubytovací jednotky (původně byly navrženy rovněž 3). Ve 2. MP (mezipatro), které je technickým prostorem, vzniknou nově 2 samostatné místnosti (M.04 a M.05) pro umístění záložní baterie výtahu a baterií FVE.

Část objektu, v níž mají být provedeny výše uvedené stavební zásahy v rámci předkládané změny č. 8, nevykazují, vyjma stavebního spojení se starší památkově chráněnou budovou, stavebně architektonické hodnoty, jež by měly být předmětem památkového zájmu. Plánované stavební zásahy, spočívající především ve změně počtu ubytovacích kapacit nově vzniklých interiérů dvorní části stavby neohrozí kulturně historické hodnoty výše uvedeného objektu. Navržená změna Z8 celkové rekonstrukce objektu tak nebude v rozporu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot za předpokladu splnění určené podmínky. Pro její zdůvodnění uvádíme:

- požadavek na svolávání kontrolních prohlídek má oporu v zákoně, zejména v § 29 a § 32, kde je stanoveno provádění dozoru orgánu státní památkové péče a odborného dohledu odborné organizace při obnově kulturních památek. Zároveň plyne z povahy věci, že případné dílčí usměrnění (upřesnění), může být uplatněno pouze v přítomnosti dotčených stran. Kontrolní prohlídky lze považovat za jeden ze základních mechanismů účinného dohledu všech složek státní památkové péče ve smyslu platné legislativy.

Správní orgán přezkoumal předložený návrh a shledal, že zamýšlené práce nebudou mít za předpokladu splnění určené podmínky na kulturně historické hodnoty tohoto objektu negativní vliv a budou tedy v souladu s požadavky památkové péče pro dané území vymezených podmínkami ochrany v článku 2 odst. 1) Rozhodnutí MK ČSR č. j. 7646/82-VI/1, ze dne 13.04.1982, o prohlášení historického jádra města Mikulov za památkovou rezervaci: veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů musí být řešeny a prováděny se zřetelem

k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocování jejich výtvarných a dokumentárních funkcí.

Stanovenou podmínkou byl rovněž zajištěn soulad s podmínkou určenou v odborném vyjádření NPÚ v Brně.

Odůvodnění přípustnosti nebo nepřípustnosti záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí:

Příslušný orgán v souladu ustanovení § 176 odst. 2 stavebního zákona a § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož se **všechny složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny**, vydal příslušný orgán souhlasné koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán dále záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Platnost koordinovaného závazného stanoviska je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona, 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost koordinovaného závazného stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Koordinované závazné stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

K předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením:

1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí není dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, tím je Správa CHKO Pálava.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

2. ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

3. ustanovení § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Martin Suchánek, v. r.

tel: 519 444 543,

e-mail: suchanek@mikulov.cz

4. ustanovení § 106 odst. 1 a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Bc. Ivana Augustová, v. r.

tel: 519 444 560,

e-mail: augustova@mikulov.cz

5. ustanovení § 146 odst. 5 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

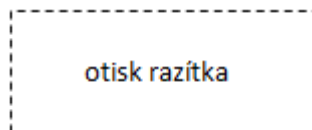
Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.



Marcela Turečková

odborný zaměstnanec

Obdrží:

KELY 99 s.r.o., sídlo: J. A. Bati 5637, 760 01 Zlín 1

v zastoupení : F.E.D. s.r.o., IDDS: w652nvw

sídlo: Velký Ořechov 177, 763 07 Velký Ořechov

Na vědomí:

Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě