



SPIS. ZN.: STZI/1919/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26004752
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 10.02.2026

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, včetně jednotného environmentálního stanoviska, kterou dne 15.01.2026 podala společnost **Český fortel s.r.o., IČO 26178770, Na Plzeňce 165, 252 29 Dobřichovice**, kterou zastupuje **Ing. Květoslava Bartošová, IČO 13660837, Lipová 928, 691 42 Valtice** (dále jen "žadatel"), ve věci „**MIKULOV-změna užívání části objektu na Náměstí č.p.20 - II.etapa - galerie a Art café**“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 31 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 „MIKULOV-změna užívání části objektu na Náměstí č.p.20 - II.etapa - galerie a Art café“

je přípustný.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci: Zpracovatel projektové dokumentace Ing. Květoslava Bartošová, ČKAIT 1001664
ID dokumentace SR00X01JF08F, ID záměru Z/2026/9089

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 15.01.2026 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podala Ing. Květoslava Bartošová, IČ: 136 60 837, sídlem Lipová 928, Valtice, zplnomocněná pro celé řízení společností Český fortel, s. r. o., IČ: 261 78 770, sídlem Na Plzeňce 165, Dobříchovice, se souhlasem vlastníka předmětné nemovitosti [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted], správní řízení ve věci změny užívání části 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 30
číslo popisné: 20
katastrální území: Mikulov na Moravě
parcelní číslo: 31
ev. č. rejstříku: 26577/7-1434
název památky: měšťanský dům.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/5448/2026 ze dne 09.02.2026 vydává správní orgán státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 1 a § 12 odst. 2 zákona o památkové péči a v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu toto

závazné stanovisko:

Změna účelu užívání 2. a 3. NP na galerii s kavárnou v objektu výše uvedeném se podle předložené projektové dokumentace změny užívání vypracované Ing. Květoslavou Bartošovou, Valtice, v dubnu 2024, považuje 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

přípustnou

při dodržení níže stanovených podmínek.

Podmínky způsobu provedení:

1. Žadatel bude svolávat 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 15.01.2026 žádosti o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**MIKULOV-změna užívání části objektu na Náměstí č.p.20 - II.etapa - galerie a Art café**“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 31 v katastrálním území Mikulov na Moravě v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podala společnost **Český fortel s.r.o.**,

IČO 26178770, Na Plzeňce 165, 252 29 Dobřichovice, kterou zastupuje Ing. Květoslava Bartošová, IČO 13660837, Lipová 928, 691 42 Valtice (dále jen "žadatel").

Popis záměru:

Stavba objektu č.p.20/30 se nachází na pozemku p.č.31 na Náměstí v k.ú. Mikulov, který je evidován jako zastavěná plocha. Stavba se nachází v památkově chráněném území a menším chráněném území. Na pozemku p.č.31 se nachází objekt občanského vybavení, ve kterém se nachází kanceláře, prodejna hraček včetně zázemí a skladů kdy bude ze stávajících kancelářských prostor ve II. a III. NP bude zřízena galerie s kavárnou. Bude se jednat o změnu části II. a III. NP stávajícího objektu č.p.20/30, kdy bude ze stávajících kancelářských prostor ve II. a III. NP bude zřízena galerie s kavárnou.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci: Zpracovatel projektové dokumentace Ing. Květoslava Bartošová, ČKAIT 1001664
ID dokumentace SR00X01JFO8F, ID záměru Z/2026/9089

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 15.01.2026 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené změně účelu užívání 2. a 3. NP objektu měšťanského domu Náměstí 30, v Mikulově č. p. 20, situovaného na parcele č. 31 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 26577/7-1434 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 nebo jejího prostředí předem si vyžádat závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, jako úřadu obce s rozšířenou působností a současně podle § 12 odst. 2 je povinen oznámit každou zamýšlenou změnu jejího užívání.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o památkové péči byla doručená žádost oznámením č. j. MUMI 26002139/3500 ze dne 19.01.2026 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 09.02.2026 pod zn. NPÚ-371/5448/2026 (Mgr. Zoja Matulíková) a správnímu orgánu doručeno dne 10.02.2026. Podle tohoto odborného vyjádření je navrženou změnu účelu užívání prostor 2. a 3. NP na galerii s kavárnou v objektu na Náměstí 30, č. p. 20 v Mikulově možno provést za předpokladu splnění určené podmínky. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem v lokalitě, upustil od provedení místního šetření. Stavebně historický průzkum domu byl vypracován PhDr. Janem Eliášem, Brno, v r. 2010.

Jedná se o bývalý měšťanský dům č. p. 20, který je řadovým třípodlažním objektem orientovaným mírně zalomeným průčelím do hlavního náměstí. Na úrovni přízemí je členěn třemi arkádovými poli, výše vždy pěti okenními osami. Barokní dům z konce 17. století byl založen jako jednopatrový hloubkový dvoj a čtvrt trakt bez průjezdu, toliko se střední chodbou, kterou se mimo jiné vcházelo do nevelkého dvora získaného odkopáním svahu zámeckého kopce. Dům byl v přízemí klenutý, vzadu vzhledem k traktům příčné podsklepený, zprvu však (podle dříve výš posazených okenních os v dnešní vnitřní zdi podloubí) asi bez podloubí. To bylo podle charakteru lunetové valené klenby přistaveno až poté. Patrně při předpokládané

přestavbě domu po požáru Mikulova v r. 1719. Společně s přístavbou podloubí bylo přepracováno 1. patro v hlavních místnostech zvětšené právě o plochu nového podloubí. Do severního traktu bylo kvůli tomu vloženo nové pohodlnější klenuté dvojramenné schodiště spojující podlaží od sklepa po patro; s plnou vřetenovou zdí, zaklenuté stoupajícími valenými klenbami a českými plackami. V přízemí byly zaklenuty některé dříve plochostropé prostory, jako například střední chodba č. 2.

V interiérech jsou zachovány výplně z 19. století a patrně i starší stavební a architektonické prvky, jež jsou v současnosti překryty sekundárními vrstvami a recentními stavebními konstrukcemi.

Doposud byly dotčené prostory využívány jako kanceláře. Stávající stav místností je po stránce stavební v pořádku, na stěnách je znečištěná výmalba, novodobé parketové dřevěné podlahy byly překryty zátěžovými koberci. Záměrem žadatele je změna užívání prostor - ve 2. NP bude zřízena kavárna s přípravnou jídel, umývárna nádobí a sociálními zařízeními. Ve 3. NP se budou nacházet dva galerijní prostory, kancelář, šatna, úklid a WC. V rámci uvažované změny účelu užívání nebude zasahováno do hmoty historicky hodnotných konstrukcí, lokálně budou odstraněny recentní povrchy a provedena utilitární výmalba.

V prostoru přípravy bude umístěn dvoudřez, myčka na nádobí, 2x lednice, mrazák, sporák s troubou, kávovar a dřez na mytí rukou. Osazena bude omyvatelná pracovní plocha, na kterém bude umístěn nářezák. V prostoru přípravy budou umístěny skladovací regály. V prostoru kavárny se bude jednat o prostor s posezením. Je uvažováno s max. 20 osobami. Sociální zařízení (WC s umývárnou) pro návštěvníky je navrženo pro muže, ženy a zaměstnance zvlášť. V 1. NP a ve 3. NP se bude nacházet sociální zařízení pro ženy, ve 2. NP pro muže a ve 3. NP pro zaměstnance kavárny s obsluhou.

Kulturně historické hodnoty dotčeného objektu lze zejména spatřovat v jeho historickém vývoji a rozložení na celé parcele původního městiště. Svým typem původně jednopatrového barokního městského domu s podloubím i mírou dochování barokní hmoty, dispozice a konstrukcí, přes mladší poklasicistní zvýšení o 2. patro náleží k nanejvýš pozoruhodným profánním architekturám mikulovského centra, v němž nenahraditelně spoluvytváří dominantní západní frontu nejzávažnějšího

městského prostoru, totiž severní rozšířené části Náměstí. Jde tak o důležitý doklad městské stavební typologie s ojediněle dochovanou dispozicí stavební hmoty objektu.

V případě výše uvedených prací spojených se změnou účelu užívání ploch ve 2. NP a 3. NP objektu je možno konstatovat, že se jedná o práce na obnově kulturní památky, a proto byla pro jejich provedení určena podmínka uvedená ve výroku závazného stanoviska. Pro její zdůvodnění uvádíme:

Ad 1) Požadavek na svolávání kontrolních prohlídek má oporu v památkovém zákoně, zejména v § 29 a § 32, kde je stanoveno provádění dozoru orgánu státní památkové péče a odborného dohledu odborné organizace památkové péče 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. 4. 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.

Protože toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného správního rozhodnutí, nelze se proti němu odvolat, přičemž jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání podaného proti rozhodnutí ve věci samé vydaného příslušným stavebním úřadem.

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 AOPK ČR oddělení 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.

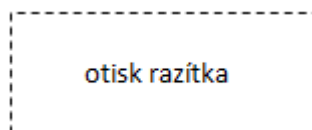
Radek Hanečák, v. r.

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:

Český fortel s.r.o., Na Plzeňce 165, 252 29 Dobřichovice

V zastoupení: Ing. Květoslava Bartošová, IDDS: jdamifj

místo podnikání: Lipová č.p. 928, 691 42 Valtice

Na vědomí:

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