



# DNES reality

Strany 1-4

## Jak bydlet v památkové zóně

Na plastová okna rovnou zapomeňte, ale **REKONSTRUKCE A ÚPRAVY BYTŮ** v pražské památkové zóně jsou možné, i když jsou omezení památkářů výrazná a opravu prodraží.

Z památkové zóny dům nevyjmete

Mnozí majitelé by z památkové zóny svůj dům rádi nechali vyjmout. Bohužel mají smůlu. „Památková zóna je chráněné území, nikoli množina domů, a proto také nelze některý z nich vyjmout,“ vysvětluje architekt Michal Šourek ze společnosti MSG Holding. Jiná je situace u kulturních památek, tedy jednotlivých památkově chráněných domů. „U těch může ministerstvo kultury z mimořádně závažných důvodů prohlášení věci za kulturní památku zrušit,“ říká **Martin Kares z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři**. Ministerstvo tak může učinit z vlastního podnětu, ale samozřejmě o vyjmutí z památkové ochrany může požádat i majitel. „Před zrušením prohlášení si však ministerstvo kultury vyžádá vyjádření krajského úřadu nebo příslušného obecního úřadu,“ **dodává Kares**. Setkáváme se i s opačnými případy, kdy někdo usiluje o zařazení nějaké nemovitosti do seznamu památkově chráněných objektů. Známe jsou v tomto směru například kauzy obchodního domu Prior-Tesco v Liberci nebo Tesco na Národní třídě v Praze. (dan)



Bydlení v Nerudovce Z bytu pod Hradem je výhled na celou Prahu. Jakoukoliv opravu musí ale schválit památkáři

i lic. „Na jednu stranu jde nesporně o jistý typ luxusního bydlení, daný především místem, geniemi loci, historickými reáliemi, říká Jiří Fajkus z realitní kanceláře Real Spektrum. Na straně druhé má takové bydlení mnohá omezení, například problémy s parkováním, dopravou, davy turistů nebo právě památkovou ochranou. Ta totiž staví limity úpravám, rekonstrukcím či dostavbám, které mohou zvýšit pohodlí a modernost bydlení.

### Někdy památkáři bojují o každý kousek zdi

Jak moc velká omezení budou, záleží na tom, jestli je celá nemovitost zařazena pod konkrétním číslem do seznamu památkově chráněných objektů, nebo je „pouze“ v městské památkové rezervaci. „Pokud je v seznamu a má číslo, má většinou i svoji „složku“, kde je spousta archivačních, stavebně-historických průzkumů a podobně,“ popisuje architekt Vladimír Páček z kanceláře K4 Architects & Engineers. V těchto případech potom památkáři bojují mnohdy o každý fragment zdi či ostění. Pokud je dům nebo byt „pouze“ v památkové rezervaci, platí pro něj obecná omezení a šance na úpravy jsou poněkud volnější. Nikde totiž není úplně jasně dáno, co se vlastně smí, a co ne.

Posuzování je vždy individuální, a podle zkušenosti majitelů takových nemovitostí, architektů či projektantů záleží tedy nejvíce na konkrétním úředníkovi. Co na jednom úřadě projde, na druhém může úředníkům vadit. Tak jako tak se většinou zdají rozhodnutí památkářů příliš přísná.

Role památkové péče je určitě nezastupitelná. „Na druhé straně památkáři někdy kladou jakýmkoliv stavebním aktivitám v památkových zónách takové překážky, že reálně hrozí vznik chátrajících, neobyvatelných i jinak nevyužitelných skanzenů,“ říká Fajkus.

Za oprávněné se tak obecně považují požadavky památkářů na původní typy oken, barvy fasády i střechy včetně materiálu. Ty by měly korespondovat s celou lokalitou i s typem architektury. „Plastová okna, krabice klimatizace na fasádě či satelit na střeše, nebo dokonce světelná reklama jsou skutečně faul,“ zdůrazňuje

Jiří Fajkus. Naopak méně přísní by památkáři podle odborníků mohli být při schvalování interiérových úprav, použitých zařizovacích předmětů. Odbor kultury, památkové

Za oprávněné se považují požadavky památkářů na původní typy oken, barvy fasády i střechy včetně materiálu

péče a cestovního ruchu pražského magistrátu povoluje v některých případech modernizace, například výtahy či klimatizace nebo půdní vestavby i nástavby.

### Které domy památkáři chrání?

Památkově jsou chráněny všechny stavby nacházející se na území

památkových rezervací, památkových zón a objekty prohlášené za kulturní památky. „V praxi to znamená, že při zamýšlené údržbě, opravě či rekonstrukci musíte mít stanovisko pracovníků památkové péče, kteří stanoví podmínky tak, aby bylo zachováno a chráněno vše důležité z hlediska památkové péče,“ vysvětluje Ivana Šíbrtová z odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu Magistrátu hlavního města Prahy.

U kulturních památek (a to nejen v Praze, ale v celé zemi) musíte o takové vyjádření požádat obecní či v některých případech krajský úřad vždy předem. „Podobně jsou povinni si vyžádat stanovisko majitelé nemovitostí, které sice nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu,“ říká **Martin Kares z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři**.

### Dana Jakešová

**K**oupíte starší byt. Velký, ale bez úprav. S okny, kterými táhne. Podlahami, které se propadají. A na domě je střecha, kterou vám teče až do kuchyně. Tak zavolejte stavební firmu a ta by

i střechu opraví. Jednoduché? Ano, pokud jste si nemovitost nepofidili (nebo třeba nezdědili) v památkové zóně. Pak se o rekonstrukci musíte radit nejen s architektem a svým životním partnerem, ale také s památkáři.

Asi jako všechno, má i bydlení v historické části města nebo spíš v památkově chráněném domě rub