



Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Masarykovo náměstí 1/6  
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče  
Úsek památkové péče

**Naše čj.:** OSÚÚPPP-151091/2025-CHUMA

**Naše sp. zn.:** OSÚÚPPP-26792/2025-CHUMA

**Vyřizuje:** Bc. Markéta Chumlenová

**Tel.:** 326 909 136

**E-mail:** marketa.chumlenova@brandysko.cz

JIRSA - ARCHITEKTI, s.r.o. IČ 28551150

Ing. arch. Vojtěch Jirsa, jednatel

Úzká č. p. 705/5

Liboc

162 00 PRAHA 616

**Datum:** 04.12.2025

## Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče pro správní obvod Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb. správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“) a dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění (dále jen „památkový zákon“) vydává na základě ustanovení § 14 odst. 1 památkového zákona závazné stanovisko ve věci **změny stavby před dokončením k přestavbě objektu kuchyně SO02** na pozemcích p. č. 1519 a 2552/1 v k. ú. Stará Boleslav, přičemž oba pozemky jsou součástí nemovité kulturní památky probošství (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 29075/2-2021) a zároveň se nachází na území městské památkové zóny Stará Boleslav, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny, ze dne 10. 9. 1992. Toto závazné stanovisko je vydáno podle ustanovení § 14 odst. 8 památkového zákona a dle § 149 odst. 1 správního řádu. Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče je k vydání závazného stanoviska zmocněn ustanovením zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Přílohou podání je dokumentace pro změnu stavby před dokončením „MODERNIZACE DOMOVA sv. VÁCLAVA SO02 KUCHYNĚ“ vypracovaná zodpovědným projektantem Ing. arch. Vojtěchem Jirsou (ČKA 03728), JIRSA – ARCHITEKTI, s.r.o. (IČO 28551150), se sídlem Úzká 705/5, 162 00 Praha 6, z 10/2025 (dále jen „dokumentace ZSPD“).

V souladu s ustanovením § 14 odst. 3 památkového zákona je **změna stavby před dokončením k přestavbě objektu kuchyně SO02** na pozemcích p. č. 1519 a 2552/1 v k. ú. Stará Boleslav, přičemž oba pozemky jsou součástí nemovité kulturní památky probošství (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 29075/2-2021) a zároveň se nachází na území městské památkové zóny Stará Boleslav, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst

za památkové zóny, ze dne 10. 9. 1992 (dále jen „vyhláška“) dle předložené žádosti a dokumentace ZSPD

**přípustná při splnění následujících podmínek:**

1. demolici objektu SO02 nebude poškozena východní obvodová zeď objektu SO01 ani její architektonické členění,
2. nové nosné pilíře u východní stěny severního křídla objektu SO01 budou umístěny tak, aby nezasahovaly do případných okenních a dveřních otvorů a do architektonického členění východní stěny severního křídla objektu SO01 (pilastry, parapety, šambrány, patrová římsa),
3. bude zhotoven okótovaný detail a podélný řez napojení ploché střechy objektu SO02 na východní stěnu severního křídla objektu SO01 včetně veškerých hydroizolačních souvrství, oba výkresy budou předmětem samostatného správního řízení,
4. k samostatnému správnímu řízení bude předložena výrobní dokumentace oken, dveří, finální úprava povrchů v interiéru a exteriérového přístupového schodiště včetně rozměrů a materiálů,
5. severovýchodní a jihovýchodní nároží severního křídla objektu SO01 budou po provedení novostavby opravena vápennou maltou a štukem s dodržením architektonického členění a barevnosti (bosované nárožní pilastry, sokl, patrová římsa, lizénové pásy),
6. vlastník bude svolávat pravidelné kontrolní dny za účasti zhotovitele, Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úseku památkové péče a Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště středních Čech za účelem ověřování omítek, cihelných pásků, barevnosti a technologických postupů na vzorcích.

Účastníky řízení dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jsou:

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (IČO 00240079), se sídlem Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav,  
Arcidiecézní charita Praha (IČO 43873499), se sídlem Londýnská 13/44, 120 00 Praha 2  
zastoupená na základě plné moci ze dne 16.06.2022 společností JIRSA-ARCHITEKTI, s.r.o. (IČO 28551150), se sídlem, Úzká 705/5, 162 00 Praha 6.

**O d ů v o d n ě n í**

Městský úřad Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče (dále jen „správní orgán“) obdržel dne 06.11.2025 žádost o vydání závazného stanoviska ve věci **změny stavby před dokončením k přestavbě objektu kuchyně SO02** na pozemcích p. č. 1519 a 2552/1 v k. ú. Stará Boleslav, přičemž oba pozemky jsou součástí nemovité kulturní památky probošství (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 29075/2-2021) a zároveň se nachází na území městské památkové zóny Stará Boleslav, prohlášené vyhláškou. Přílohou podání je dokumentace ZSPD. Změna oproti dokumentaci pro stavební povolení „REKONSTRUKCE DOMOVA SENIORŮ sv. VÁCLAVA“ vypracované zodpovědným projektantem Ing. arch. Vojtěchem Jirsou (ČKA 03728), JIRSA – ARCHITEKTI, s.r.o. (IČO 28551150), se sídlem Úzká

705/5, 162 00 Praha 6, z 6/2022 (dále jen „dokumentace pro stavební povolení“) spočívá v tom, že současný objekt SO02 bude kompletně odstraněn z důvodu chybného založení a v totožné hmotě opětovně vystavěn na totožném místě. Směrem do dvora bude rozšířen o spojovací chodbu B1.07. Novostavba bude provedena na betonových základových pasech a železobetonové základové desce. Svislé nosné konstrukce budou ze systémových keramických tvárnic bez zateplení. Stropy a okenní překlady budou keramicko-betonovými prefabrikáty s keramickými vložkami a přebetováním. Novostavba bude zastřešena plochou střechou s foliovou hydroizolací a vrstvou kačírku. Od objektu SO01 bude novostavba objektu SO02 oddělena prolomením atiky a ustoupením vstupních dveří. Uliční fasáda bude opatřena soklem z lícových pásků v podobě šamotu, plocha bude ve strukturované omítce se svislými drážkami v zemitém pískovém odstínu. Dvorní fasáda bude obložena lícovými pásky v odstínu šamotu v celém rozsahu. Okenní a dveřní rámy jsou navrženy hliníkové. Počet a umístění oken orientovaných do uliční fasády zůstává beze změn, jedno okno orientované do spojovací chodby nebude realizováno. Spojovací chodba bude prosvětlena velkoformátovými továrními okny členěnými na 16 čtvercových okenních tabulek. Rozdílná výšková úroveň mezi dvorem a ulicí bude vyrovnána pomocí dvouramenného schodiště vloženého ke vstupu v severozápadní fasádě. Na ploché střeše budou umístěny za atikou a horizontální treláž vzduchotechnické jednotky.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 památkového zákona si správní orgán vyžádal dopisem č. j.: OSÚÚPPP-140515/2025-CHUMA, ze dne 11.11.2025, od Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště středních Čech (IČO 75032333), se sídlem Sabinova 373/5, 130 11 Praha 3 (dále jen „odborná organizace“) písemné vyjádření v předmětné věci. Písemné vyjádření odborné organizace v předmětné věci č. j.: NPU-321/100082/2025, ze dne 27.11.2025, bylo správnímu orgánu doručeno dne 27.11.2025, přičemž byl záměr vyhodnocen v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot nemovité kulturní památky při splnění dvou doporučení. Žadatel nebyl v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu vyzván k vyjádření se k podkladům řízení, neboť dle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nicméně jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Závazné stanovisko nemá povahu samostatného správního rozhodnutí, proto dotčený orgán, který ho vydává, nemá povinnost vyrozumět všechny účastníky o skončení dokazování a současně je výslovně poučit o jejich právu seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí dle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu. Tuto povinnost bude mít až správní orgán, který bude vydávat meritorní rozhodnutí v dané věci. Ze správní praxe správního orgánu vyplývá, že vyzývá žadatele k vyjádření se k podkladům i v případě vydání závazného stanoviska, pokud to neohroží průběh řízení. S ohledem na ustanovení § 149 odst. 4 správního řádu správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek, jak je uvedeno v ustanovení § 178 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění (dále jen „stavební zákon“). V případě vyzvání žadatele k vyjádření se k podkladům řízení by lhůta 30 dní uplynula před vydáním závazného stanoviska, čímž by došlo k ohrožení průběhu řízení, neboť závazné stanovisko není bezpodmínečné. Proto správní orgán žadatele nevyzval k vyjádření se k podkladům a přistoupil k vydání závazného stanoviska.

Areál probošství je tvořen historickým objektem na půdorysu písmene „U“, k němuž ze severovýchodu přiléhají dvě patrové přístavby z 90. let 20. stol. na čtvercových půdorysech, zastřešené valbovými střechami s vikýři v podobě volských ok. Severní přístavba je s historickým objektem (SO01) propojena přízemním spojovacím krčkem (SO02). Všechny budovy jsou umístěny v rozsáhlé zahradě, která ze severozápadu sousedí s kostelem Nanebevzetí Panny Marie. Historický objekt probošství je patrovou stavbou, zastřešenou valbovou střechou. Střední část s předstupující dvojicí rizalitů je převýšená, zastřešená mansardovou střechou. Objekt byl stavěn mezi lety 1727–1863, přičemž nejstarší barokní část představuje severní křídlo a severozápadní část hlavního křídla s průjezdem.

Objekt SO02 je spojujícím krčkem mezi novostavbami a historickou budovou probošství. Záměrem vlastníka je v tomto prostoru zřídit kuchyň. S ohledem na nevhodné založení trpí objekt statickými poruchami. Proto je navržena jeho demolice a nová výstavba v totožné hmotě, s rozšířením o spojovací chodbu směrem do dvora. Novostavba bude přízemní, zastřešená rovnou střechou. Hlavní vstup s novým schodištěm bude zřízen v místě napojení na historický objekt SO01. Směrem do Komenského ulice bude mít pět oken, do dvora bude chodba prosvětlena trojicí velkoformátových oken v továrním vzhledu. Novostavba tak bude funkčním zázemím pro domov důchodců.

Dokumentace ZSPD navrhuje provést demolici postupným rozebíráním bez strojního strhávání konstrukcí a bez užití trhavin. V průběhu bouracích prací budou nasazeny nákladní vozy, mobilní jeřáb, ruční sbíjecí a bourací kladiva, kompresor, elektrické pily, vrtačky, bruska apod. Z předložené dokumentace není zřejmá skladba střechy stávajícího objektu SO02 ani způsob kotvení do východní obvodové zdi objektu SO01. Zároveň není zřejmé řešení styku obvodových zdí obou objektů. Nelze tak vyloučit, že se za zdi současného objektu SO02 nachází architektonické prvky východní obvodové zdi objektu SO01. Nad plochou střechou SO02 navíc probíhá profilovaná patrová římsa objektu SO01. Správní orgán požaduje v **podmínce č. 1** ve výrokové části zachování veškerých architektonických článků východní fasády severního křídla objektu SO01, neboť jsou dokladem řemeslného umu a estetického cítění našich předků, dodávají kulturní památce autentický vzhled a spoluurčují její slohové zařazení.

Pro barokní stavby je charakteristická přísná osová souměrnost. Za účelem dodržení osově souměrnosti exteriérových fasád barokních staveb byla okna umísťována do prostor schodišť, sklepů nebo komor, kde jejich potřeba byla sporná a neumožňovala jejich funkční využití. Východní obvodová zeď severního křídla objektu SO01 je patrová, přičemž v patře se nachází dvě okenní osy. Je zřejmé, že dvouosé bylo i přízemí této fasády. Umístění pilířů novostavby do okenních os znemožní jejich využití do budoucna i v rámci interiéru novostavby. Zároveň umístění pilířů novostavby nesmí být podmíněno osekáním dochovaných architektonických článků východní obvodové zdi severního křídla objektu SO01, které spoluvytváří vzhled nemovité kulturní památky. Ztráta autentické materie snižuje hodnotu nemovité kulturní památky, a to i v tom případě, že se architektonické prvky nebudou v interiéru novostavby pohledově uplatňovat. V případě kulturních památek není cílem orgánu památkové péče pouze vizuální uplatnění stavby v rámci památkově chráněného území, ale ochrana nosných i výplňových konstrukcí, které představují technologickou vyspělost doby barokní a řemeslnou zdatnost našich předků. Proto správní

orgán v **podmínce č. 2** ve výrokové části požaduje, aby pilíře byly vymístěny mimo okenní osy a respektovaly architektonické členění.

V dokumentaci ZSPD absentuje detail napojení střechy novostavby na obvodovou zeď barokního objektu SO01. Správní orgán tak nezná rozsah zásahů do obvodové zdi a jejího architektonického členění, která spoluvytváří hmotnou podstatu kulturní památky. Dle ustanovení § 3 správního řádu nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2. Z výše uvedeného je zřejmé, že neznalost způsobu napojení novostavby na barokní konstrukci správní orgán nemůže objektivně posoudit míru zásahu do nemovité kulturní památky a nemůže tak hájit veřejný zájem. Proto v **podmínce č. 3** ve výrokové části požaduje vypracování okótovaného detailu a podélného řezu, které posoudí v rámci samostatného správního řízení.

Totožná situace je i u výplňových prvků a exteriérového schodiště. Dokumentace ZSPD určuje materiál a základní členění výplňových prvků, chybí však další detaily ve způsobu otvírání, zasklení (dvojsklo, trojsklo), vzhledu kování, povrchové úpravě atd. V případě schodiště chybí výškopis, není zřejmý rozsah bouracích prací a terénních výkopů ani materiálové a konstrukční určení schodiště včetně napojení na ulici Komenského. Proto správní orgán v **podmínce č. 4** ve výrokové části požaduje vytvoření výrobní dokumentace výplňových prvků a schodiště, která bude posouzena v rámci samostatného správního řízení.

V současnosti navazuje líc obvodové zdi objektu SO02 na líc severní obvodové zdi severního křídla objektu SO01. Dokumentace ZSPD předpokládá zapuštění vstupního prostoru. Severovýchodní a jihovýchodní nároží severního křídla tak budou pohledová. Za účelem jejich sjednocení s ostatními fasádami severního křídla správní orgán požaduje jejich opravu po provedení novostavby. Materiál a technologie prováděných prací vychází z materiálů a technologií použitých při celkové obnově objektu SO01. Proto správní orgán stanovil **podmínku č. 5** ve výrokové části.

Institut kontrolních dnů je účinným nástrojem pro výkon dozoru nad probíhajícími pracemi a jejich souladu s dokumentací a podmínkami závazného stanoviska ze strany správního orgánu. Odborná organizace v jejich rámci poskytuje metodickou pomoc. V rámci kontrolních dnů je na vzorcích ověřována barevnost, materiály a technologické postupy. Proto správní orgán stanovil **podmínku č. 6** ve výrokové části.

Správní orgán se ztotožnil s dvojicí doporučení odborné organizace v písemném vyjádření, které zahrnul do šesté podmínky výrokové části. S ohledem na možný zásah do hmotné podstaty nemovité kulturní památky a jejich kulturně historických hodnot správní orgán stanovil podmínky č. 1 až 5 ve výrokové části.

Správní orgán posoudil v rámci vedeného řízení všechny známé skutečnosti a shromážděné podklady, včetně písemného vyjádření odborné organizace, a dospěl k závěru, že **změna stavby před dokončením k přestavbě objektu kuchyně SO02** při splnění ve výroku uvedených podmínek nenaruší historické a památkové hodnoty nemovité kulturní památky. Na základě výše zmíněných posouzení správní orgán dospěl k závěru, že záměr nebude mít negativní vliv na stav kulturní památky, odpovídá požadavkům na ochranu a uchování

kulturních a historických hodnot, vede k naplnění účelu zákona o státní památkové péči a není v rozporu se současným stavem poznání kulturně historických hodnot, jež mají být chráněny.

### **P o u č e n í**

Toto závazné stanovisko je vydáváno jako podklad pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nelze se proti němu samostatně odvolávat. Napadnout odvoláním je možné až rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Bc. Markéta Chumlenová  
referentka úseku památkové péče

### **Na vědomí**

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v středních Čech v Praze, Sabinova 5,  
130 11 Praha 3