



doc. Mgr. Antonín Staněk, Ph.D.  
ministr kultury

V Praze dne 31. července 2019  
Č.j.: MK 54650/2019 OLP

## Rozhodnutí

Podle ustanovení § 152 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále též „správní řád“), jsem na základě rozkladu ze dne 26. 7. 2019 (podán a doručen dne 26. 7. 2019), který podala společnost Treinvest s.r.o., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 25403087 (dále též „účastník“, „žadatel“, „vlastník“ nebo „podatel rozkladu“), zastoupena na základě plné moci [redacted], nar. [redacted], trvale bytem [redacted], vyžádáno doručování ve formě osobního převzetí po telefonické či e-mailové dohodě (dále též „zástupkyně účastníka“ nebo „zmocněnkyně účastníka“), přezkoumal rozkladem napadené rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. MK 47032/2019 OPP ze dne 8. 7. 2019 (dále též „napadené rozhodnutí“), které bylo zmocněnkyní účastníka doručeno dne 25. 7. 2019, jímž bylo dle § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále též „památkový zákon“ nebo „zákon č. 20/1987 Sb.“) rozhodnuto, že se zamítá žádost účastníka ze dne 23. 1. 2018 a že se neruší prohlášení za kulturní památku objektu lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní č. p. 1118/7 na pozemku parc. č. 1481, vše v k.ú. Teplice, Ústecký kraj, rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 42821/5-2504, (dále též „objekt“ nebo „Hadí lázně“). Účastníkem tohoto řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu je podatel rozkladu, neboť je vlastníkem objektu a podatelem žádosti o zrušení prohlášení objektu za kulturní památku.

Podle § 152 odst. 6 písm. a), § 152 odst. 5 a § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu jsem po projednání věci rozkladovou komisí podle § 152 odst. 3 správního řádu rozhodl

následovně:

rozkladem napadené rozhodnutí Ministerstva kultury  
č.j. MK 47032/2019 OPP ze dne 8. 7. 2019  
s e m ě n í tak, že jeho výroková část zní následovně:

Ministerstvo kultury vyhovuje žádosti ze dne 23. 1. 2018 společnosti Treinvest s.r.o., jednajícím Jaroslavem Třešňákem, jednatelem, IČ: 25403087, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zastoupené na základě plné moci [redacted], nar. [redacted], trvalým pobytem [redacted], a podle § 8 odst. 1. zákona č.

20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a zrušuje se prohlášení objektu lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní č. p. 1118/7 na pozemku parc. č. 1481, vše v k. ú. Teplice, Ústecký kraj (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 42821/5-2504), za kulturní památku. V tomto řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je účastníkem řízení: Treinvest. s.r.o., zastoupena Jaroslavem Třešňákem, jednatelem, IČ: 25403087, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zastoupena na základě plné moci [REDAKCE], nar. [REDAKCE], trvalým pobyt [REDAKCE].

### **O d ů v o d n ě n í :**

Rozkladem se účastník domáhá změny napadeného rozhodnutí tak, že se jeho žádosti vyhovuje a ruší se prohlášení objektu za kulturní památku.

Ze správního spisu byly zjištěny následující podstatné skutečnosti:

Ohledně podrobné rekapitulace průběhu prvoinstančního řízení a popisu obsahu v něm shromážděných podkladů odkazují na odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí.

Ministerstvo kultury obdrželo dne 23. 1. 2018 žádost účastníka o zrušení prohlášení za kulturní památku objektu Hadích lázní v Teplicích, a to z následujících důvodů:

„...Žadatel ve stejné věci žádal o zrušení prohlášení kulturní památky již podáním ze dne 5. 11. 2014. z důvodu jejího havarijního stavu a razantních stavebních úprav, provedených v 70.tých letech minulého století, v jejichž důsledku došlo z větší části k zániku památkových hodnot, pro které byl lázeňský dům Hadí lázně zapsán v rozporu s tehdy platnou právní úpravou, do státního seznamu kulturních památek Ministerstvo kultury. Přestože v řízení byla předložena řada důkazů, svědčících o ztrátě kulturně historické hodnoty kulturní památky, Ministerstvo kultury žádosti nevyhovělo, a prohlášení nezrušilo. Důvodem nové žádosti o zrušení prohlášení kulturní památky jsou nové skutečnosti, „...nové skutečnosti, dříve neznámé skutečnosti, které vyšly najevo, a existovaly v době zmíněného řízení, a které žadatel nemohl v tomto řízení uplatnit. Nové skutečnosti se týkají možnosti využívání kulturní památky (lázně) k balneo provozu, tedy k účelu, pro který byl tento objekt projektován a postaven. Nové skutečnosti vyplývají ze Stanoviska znalce ve věci „Současný stav objektu budovy „Hadí lázně“ Teplice v Čechách a jeho vhodnost pro využívání k původnímu provozu“, které dne 15. 12. 2017 vydal RNDr. Alexander Skácel, CSc. soudní znalec v oboru „Zdravotnictví“, odvětví „Hygiena“, specializace „Hodnocení zdravotních rizik“, ustanovený Krajským soudem v Ostravě, přičemž originál tohoto Stanoviska znalce tvoří přílohu č. 2 této žádosti. Znalecký posudek je uzavřen jednoznačně konstatováním, že: „Za současného stavebního stavu budov a vnitřních prostorů je pro revitalizaci činnosti a provozu objektu Hadích lázní včetně využívání původního Hadího pramene nutný nezbytný zásadní, koncepční a komplexní zásah, který odstraní dřívější nevhodné zásahy, adaptace a opravy, a zabezpečí stavební stav budovy, zajistí sanaci zdiva, odstraní nebezpečné látky, které jsou v objektu přítomny, odstraní veškerou technologii původního balneo provozu, a nahradí ji novou, odstraní veškeré nepůvodní a cizorodé dostavby a úpravy, které byly v objektu průběžně prováděny, zavede nové napojení na inženýrské sítě, zrevitalizuje a zprovozní původní termální pramen Hadí pramen, a zajistí možnost logistiky provozu lázně a možnost provozování v stravovací části v souladu se současnými požadavky ČR a EU, kterými budou zajištěny i požadavky na ochranu veřejného zdraví klientů, návštěvníků i zaměstnanců Hadích

lázní“. Podle znaleckého posudku je k obnově balneo provozu v Hadích lázních tak, aby byla dodržena kritéria veřejného zdraví, stanovená zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, nutné provést takové zásahy a opatření, které současný formální status kulturní památky neumožňuje. Je zřejmé, že v daném případě zjevně existují dva veřejné zájmy, z tohoto důvodu je nutno provést důkladný test proporcionality těchto veřejných zájmů. V řízení nelze rozhodovat výlučně na základě odborného zkoumání a prokazování existence památkových hodnot objektu, neboť existuje zásadní střet dvou protichůdných veřejných zájmů, a to veřejného zájmu na ochraně kulturního dědictví s veřejným zájmem podpory veřejného zdraví. K tomu existuje již ustálená judikatura i Nejvyššího správního soudu, který např. ve svém rozhodnutí sp. zn. 7 As 188/2012 - 25 z 13. 3. 2013 uvedl, že „... setrvale odmítá v oblasti památkové ochrany neproporcionální praxi orgánů státní památkové péče. To znamená, že správní orgán musí při rozhodování na úseku státní památkové péče vždy velmi pečlivě vážit, zda omezení vlastnického práva „... je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty dané nemovitosti či lokality, v níž se nachází. ... Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání obcí či jiných míst, v nichž se kulturní památky i plošně památkově chráněná území nachází z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytvářejících komfortní životní podmínky...“. Jsem přesvědčena, že objektivní provedení testu proporcionality musí vést k tomu, že zájem na zachování kulturní památky, zejména i s ohledem na její havarijní stav, by měl ustoupit jinému zájmu na podporu veřejného zdraví formou obnovení balneo provozu Hadích lázní.“

V řízení se dle § 8 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. vyjádřil Magistrát města Teplice, úsek státní památkové péče, a to dopisem ze dne 20. 4. 2018, č. j. MgMT/043427/2018, nedoporučil zrušení prohlášení objektu za kulturní památku, kde uvedl toto:

„Nemovitá kulturní památka lázeňský dům Hadí lázně se zároveň nachází na území Městské památkové zóny Teplice, což je městská památková zóna chráněná státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, která je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 2179 a byla vyhlášena vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 476/1992 Sb., o prohlášení historických jader vybraných měst za památkové zóny ze dne 10. 9. 1992. ... Vzhledem k tomu, že řízení o zrušení prohlášení objektu za kulturní památku probíhalo již v roce 2014 (žádost o stanovisko prvoinstanční správní orgán obdržel dne 12. 11. 2014), správní orgán státní památkové péče níže opakuje část ze svého vyjádření spis. zn.: ÚP/132773/2014/Kru, Č.j.: MgMT/143464/2014 ze dne 17. 12. 2014. Zároveň je nutné uvést, že od roku 2014 došlo ke zhoršení stavu objektu, krovní konstrukce je v havarijním stavu a celkový technický stav interiéru vyžaduje rozsáhlou a brzkou rekonstrukci, jenž ovšem bude respektovat kulturně historické hodnoty, které i přes necitlivé zásahy zejména v 70. a 80. letech 20. století na objektu přetrvávají. Dle ústního sdělení zástupkyně vlastníka bude do konce května 2018 zpracován standartní stavebně- historický průzkum. Výsledky tohoto průzkumu by měly být podkladem pro žadatele k dalšímu jednání se zainteresovanými stranami (správními orgány). Z vyjádření spis. zn.: ÚP/132773/2014/Kru, č.j.: MgMT/143464/2014 ze dne 17. 12. 2014, na kterém prvoinstanční správní orgán památkové péče trvá: Objekt Hadích lázní nebyl minimálně posledních cca 15 let využíván a jeho stavebně - technický stav této skutečnosti odpovídá. Fasádní omítky na některých plochách chybí, především v okolí dešťových svodů, na objektu je patrná absence hydroizolace a místy výrazná dotace nadzemního zdiva vodou. Okapy a doplněné dešťové svody jsou však v

současné době většinou funkční. Interiéry stavby jsou dochovány ve stavu přibližně z 80. let 20. století, avšak vzhledem k absenci využití budovy a údržby vykazuje stavba i v interiéru technické závady. Přesto především v části stavby rovnoběžné s ulicí U Hadích lázní jsou zachovány autentické stavební konstrukce (např. sloupy, obvodové zdi a některé stropy - v interiéru jsou patrné zachované klenby) a stavebně - technický stav budovy, dle našeho názoru, umožňuje obnovu kulturní památky. ... Dle názoru prvoinstančního správního orgánu nenastaly od roku 2014 mimořádně závažné důvody ke zrušení prohlášení za kulturní památku, a proto z výše uvedených důvodů nedoporučujeme zrušení prohlášení lázeňského domu Hadí lázně za kulturní památku.“

Dále se v řízení dle § 8 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. vyjádřil Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče, a to dopisem č.j. 166/KP/2018 ze dne 28. 3. 2018, kterým zrušení prohlášení objektu za kulturní památku také nedoporučil následovně:

„...Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče k návrhu na zrušení prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“ za kulturní památku uvádí, že k návrhu na zrušení prohlášení výše uvedené památky se již vyjadřoval v roce 2014. Ve vyjádření č.j. 410/KP/2014, JID 162330/2014/KUUK ze dne 1. 12. 2014 tehdy po provedeném podrobném šetření deklaroval, že nedoporučuje zrušení prohlášením uvedeného objektu Hadí lázně za kulturní památku s tím, že dlouhodobé zanedbání údržby sice zhoršuje technický stav kulturní památky, ale toto lze řešit, a tak není důvod zrušení prohlášení předmětného lázeňského domu Hadí lázně doporučit. Nově podaná žádost společností Treinvest, s.r.o., jejíž podpůrnou přílohou bylo stanovisko ... Současný stav objektu budovy „Hadí lázně“. Teplice v Čechách a jeho vhodnost pro využívání k původnímu provozu“, znalce RNDr. Alexandra Skácela, CSc, (Soudní znalec v oboru „Zdravotnictví“, odvětví „Hygiena“), vydáno dne 15. 12. 2017 v Ostravě, neprokázala z hlediska státní památkové péče žádné nové skutečnosti na podporu podané žádosti na zrušení prohlášení předmětné kulturní památky lázeňského domu Hadí lázně čp. 1118/7 v Teplicích. Předložené stanovisko ... Současný stav objektu budovy „Hadí lázně“. Teplice v Čechách a jeho vhodnost pro využívání k původnímu provozu“ ze dne 15. 12. 2017 (dále jen „stanovisko znalce“), řeší vhodnost lázeňského domu Hadí lázně z pohledu odborníka na zdravotnictví a hygienu lázeňského provozu. Z tohoto pohledu na str. 17 stanoviska znalec konstatuje, že „Za současného stavebního stavu budov a vnitřních prostorů je pro revitalizaci činnosti a provozu objektu Hadích lázní včetně využívání původního Hadího pramene možno doporučit nezbytný zásadní koncepční zásah, který odstraní dřívější nevhodné zásahy, adaptací a oprav a zabezpečí stavební stav budovy, zajistí sanaci zdiva, odstraní nebezpečné látky, které jsou v objektu přítomny, odstraní veškerou technologii původního balneoprovozu a nahradí ji novou, odstraní veškeré nepůvodní a cizorodé dostavby a úpravy, které byly v objektu průběžně prováděny, zavede nové napojení na inženýrské sítě, zrevitalizuje a zprovozní původní termální pramen - Hadí pramen a zajistí možnost logistiky provozu lázní a možnost provozování stravovací části v souladu se současnými požadavky ČR i EU, kterými budou zajištěny i požadavky na ochranu veřejného zdraví klientů, návštěvníků i zaměstnanců Hadích lázní“. Krajský úřad Ústeckého kraje k tomuto závěru uvádí, že s tímto závěrem se lze jen ztotožnit a postupovat tak, jak je uvedeno v odst. 2. Současná situace řešení na str. 4 předloženého stanoviska znalce, kde je konstatováno, že „Úkol vznikl na základě potřeby definování podmínek, které je nezbytné zajistit při záměru rehabilitace Hadích lázní a za kterých by bylo možno využít stávající objekt s nejmenší nezbytnou změnou jeho stavební dispozice, kdy je potřebné zajistit ochranu památkově chráněného objektu, avšak zároveň zajistit, aby rekonstruovaný objekt splňoval i současné technické a provozní požadavky na lázeňské provozy a na pracovní podmínky pro lázeňský personál a na podmínky pro související provoz (kavárna)“. Z doložené přílohy k žádosti

(stanovisko znalce) je zřejmé, že toto vzniklo na základě zadání k revitalizaci památkově chráněného objektu a ne na podporu žádosti o zrušení prohlášení kulturní památky. Je tedy nutný koncepční přístup vlastníka kulturní památky, tj. vypracovat stavebně-historický průzkum, oslovit projektanta znalého problematiky památkové péče, aby bylo zajištěno užívání kulturní památky pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu (§ 9 odst. 1 památkového zákona) a bude vycházet z aktuálního stavu kulturně-historických hodnot. Současný nevyhovující vnější, ale zvláště vnitřní technický stav kulturní památky není dle názoru Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru kultury a památkové péče důvodem pro zrušení prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní čp.1118/7, st. p. č. 1481, k.ú. Teplice, (rejstř. č. ÚSKP 42821/5 2504), okres Teplice, Ústecký kraj, za kulturní památku. Tento klasicistní lázeňský dům „Hadí lázně“, je i z urbanisticky koncipovaného prostoru v souvislosti s ostatními objekty charakteru lázeňské zástavby velice cenným objektem s kulturně historickými hodnotami v daném prostoru a celku a přes jeho neutěšený technický stav si nadále uchovává historické, umělecké a technické hodnoty, pro které byl prohlášen kulturní památkou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) památkového zákona, tj. je významným dokladem historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti, jako projev tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti. Z výše uvedených důvodů Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče nedoporučuje zrušení prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“ za kulturní památku.“

Dále se v řízení vyjádřil Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, a to stanoviskem ze dne 3. 4. 2018, č. j. NPÚ-351/k 20303/2018/PP/OEDIS, kterým zrušení prohlášení předmětné věci za kulturní památku nedoporučil, a to s následujícím odůvodněním: „... Stavební stav lázní odpovídá skutečnosti, že jsou již mnoho let bez využití a také bez řádné údržby a péče. Na objektu nejsou patrné žádné statické poruchy, při nichž by bylo nutné zasahovat do historických konstrukcí. Největším problémem je vztlínající vlhkost, významně ovlivněná tím, že prameny, v místě se nacházející, nejsou udržovány a částečně vyvěrají do základů. Nutné jsou opravy části okapů a omítek, tato poškození jsou však menšího rozsahu. Také je třeba rekonstruovat potrubí, které odvádí spodní vodu a sanovat některé části dřevěných prvků v krovu. Všechny tyto problémy lze odstranit patřičnými opravami. ... Do roku 2004, kdy byla budova prodána soukromému vlastníkovi, zde probíhal lázeňský provoz. Dnes je bez vnitřního zařízení a nevyužívaná. K této památce již proběhlo jedno řízení o zrušení prohlášení za kulturní památku, a to na žádost vlastníka. Naše pracoviště k návrhu vydalo stanovisko se závěrem, že se zrušením prohlášení za kulturní památku nesouhlasí. Ministerstvo kultury řízení uzavřelo rozhodnutím o nezrušení prohlášení za kulturní památku, č.j. MK 62305/2015 OPP ze dne 26. 10. 2015. V prvním řízení vlastník žádost zdůvodňoval tím, že v současné podobě je budova lázní natolik znehodnocená, že nemá památkové hodnoty. Faktem je, že postupně došlo v objektu lázní k některým nevhodným změnám. Nejviditelnějším zásahem je zvýšení severozápadní části jihozápadního rizalitu, které narušilo celkový vzhled budovy. Další druhotnou úpravou exteriéru bylo zasklení prostoru kolonády, které je však odstranitelné. Značnými adaptacemi prošel interiér, kde byly zvýšené podlahy, provedená vestavba vzduchotechniky, bazénů a zázemí pro lázeňský provoz. Většina těchto přestaveb je však také odstranitelná. Negativním zásahem bylo snesení původního krovu, celková hmota a tvar nového krovu však vychází z dřívějšího stavu. Zachována byla hmota (s narušením, které představuje zvýšení části jednoho z rizalitů), velká část konstrukcí - kromě zdiva například zaklenutí plackovými klenbami nebo sloupy kolonády - členění fasád. Budova je kvalitní klasicistní lázeňskou stavbou, situovanou na významném místě lázeňské části Teplic. Vdané lokalitě spoluvytváří vzhled ulice i místní střešní krajiny. Hodnotu objektu, který je zároveň dokladem urbanistického řešení této části

města, zvyšuje skutečnost, že z období klasicismu se v teplických lázních mnoho objektů nedochovalo - klasicistní lázeňské domy nahrazovaly eklektické nebo secesní, některé pak byly upravovány v druhé polovině 20. století. K těmto a dalším argumentům zúčastněných stran ministerstvo kultury přihlédlo a v říjnu 2015 rozhodlo, jak je výše uvedeno.

Nynější - druhý - návrh na zrušení prohlášení za kulturní památku, podávaný týměž vlastníkem, jako návrh první, je zdůvodňován údajnými novými skutečnostmi, které má přinášet posudek znalce v oboru „Zdravotnictví“, odvětví „Hygiena“ se specializací „Hodnocení zdravotních rizik“, RNDr. Alexandra Skácela, CSc. Tento posudek výstižně shrnuje nejen závady z hlediska zdravotních rizik, ale také problematická místa stavebního a technického stavu budovy lázní. I když je žádost o zrušení prohlášení za kulturní památku zdůvodňována novými skutečnostmi, uvedenými v tomto posudku, komise v něm žádná nová fakta, která by byla významná pro posuzování památkových hodnot, neshledala. Posudek tak v žádném případě není možno hodnotit jako důvod pro zrušení památkové ochrany lázní. RNDr. Skácel konstatuje na straně 11 tohoto posudku, že „Objekt Hadích lázní je zchátralý a vykazuje známky značné devastace. Na objektu je patrné, že po dlouhou dobu není využíván a nebyly na něm prováděny nutné investiční zásahy ani údržba, které by zajistily alespoň základní minimální přijatelný technický stav, potřebný pro provoz.“ S tímto názorem se komise ztotožňuje, poněvadž Hadím lázním skutečně nebyla žádná péče věnována - například nebyly nahrazeny ani chybějící svody pro dešťovou vodu, tedy jednoduchý úkon, představující pouze minimální finanční investici. Ani takovéto drobné práce, pro stavebně technický stav však velmi důležité, vlastníkem provedeny nebyly. Podle názoru komise neobsahuje předkládaný posudek znalce žádné skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že budovu Hadích lázní není možné zachovat a opravit a že je bezprostředně ohrožena její fyzická existence. Komise proto konstatovala, že dřívější stanovisko, které bylo uvedeno v předchozím textu, stále platí a vede ji k jednomyslnému závěru, že s návrhem na zrušení prohlášení za kulturní památku lázní čp. 1118, zvaných Hadí v Teplicích nesouhlasí“.

Účastníkovi řízení bylo v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu umožněno, aby se před vydáním rozhodnutí vyjádřil k podkladům, které Ministerstvo kultury v průběhu řízení shromáždilo.

Dne 12. 6. 2019 obdrželo Ministerstvo kultury vyjádření zmocněnkyně účastníka, kde je uvedeno následující:

„1. Stručně z historie Hadích Lázní - ... V roce 1958 byly zapsány do státního seznamu kulturních památek Česká republiky jako „lázeňský dům Hadí lázně“ (dále jen „Hadí lázně“). V 70. a 80. letech 20. století prošly Hadí lázně velkou přestavbou. Postupně došlo v objektu lázní k některým zásadním a nenávratným změnám. Nejvýraznějším zásahem bylo zvýšení severozápadní části jihozápadního rizalitu, které zásadním způsobem narušilo celkový vzhled stavby, i stavbu samotnou. Další druhotnou úpravou exteriéru bylo zasklení prostoru kolonády. Značnými adaptacemi, rovněž degradujícími památkovou hodnotu budovy lázní, prošel rovněž interiér. Byly zvýšeny podlahy, provedena necitlivá vestavba vzduchotechniky, bazénů a zařízení pro lázeňský provoz atd. Po privatizaci v 90. letech minulého století byly lázně opuštěny. Budova je dnes prázdná a chátrá. V roce 1997 přešly lázně do vlastnictví společnosti Hadco s.r.o. Vlastník se pokusil o záměr jejich radikální přestavby v roce 2002. K záměru přestavby vydal tehdejší příslušný orgán státní památkové péče (okresní úřad Teplice) kladné stanovisko s několika podmínkami. K realizaci však nedošlo a zchátralý objekt lázní v roce 2003 koupila společnost Treinvest s.r.o.(dále jen „žadatel“).

## 2. K jednotlivým podkladům založeným ve spise:

a) Stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje (dále jen „KUUK“) - ... KUUK sděluje, že aktuálně podaná nová žádost o zrušení prohlášení Hadích lázní za kulturní památku údajně neprokázala z hlediska památkové péče žádné nové skutečnosti na podporu podané žádosti, aby vzápětí uvedl, že přílohou žádosti je nová skutečnost - znalecký posudek zpracovaný RNDr. Alexandrem Skácelem, CSc., soudním znalcem v oboru zdravotnictví, odvětví hygiena, vydaný dne 15.12.2017 pod názvem „Současný stav objektu budovy „Hadí Lázně“, Teplice v Čechách, a jeho vhodnost pro využívání k původnímu provozu. V uvedeném znaleckém posudku se, kromě jiného, podává: „Za současného stavebního stavu budov a vnitřních prostorů je pro revitalizaci činnosti a provozu objektu Hadích Lázní, včetně využívání původního Hadího pramene, možno doporučit nezbytný zásadní koncepční zásah, který odstraní dřívější nevhodné zásahy, adaptací a oprav, a zabezpečí stavební stav budovy, zajistí sanaci zdiva, odstraní nebezpečné látky, které jsou v objektu přítomny, odstraní veškerou technologii původního balneoprovozu a nahradí ji novou, odstraní veškeré nepůvodní a cizorodé dostavby a úpravy, které byly v objektu průběžně prováděny, zavede nové napojení na inženýrské sítě, zrevitalizuje a zprovozní původní termální pramen - Hadí pramen - a zajistí možnost logistiky provozu lázní a možnost provozování stravovací částí v souladu se současnými požadavky ČR i EU, kterými budou zajištěny i požadavky na ochranu veřejného zdraví klientů, návštěvníků, i zaměstnanců Hadích Lázní.“

KUUK se uvedeným znaleckým posudkem vůbec nezabýval, jako dotčený správní orgán nesplnil svou zákonnou povinnost opatřit si supervizorní odborné stanovisko, na jehož základě by mohl seriózně potvrdit či vyvrátit skutečnosti, uvedené ve znaleckém posudku. Na místo toho se pouze uchýlil k nelogickému tvrzení, že „z doložené přílohy (stanovisko znalce) je zřejmé, že toto vzniklo na základě zadání k revitalizaci památkově chráněného objektu a ne na podporu žádosti o zrušení prohlášení kulturní památky. Přitom z podání žadatele je zcela zřejmé, že tento znalecký posudek byl hlavním důvodem žádosti o zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku. Nelze tedy na něj nahlížet jinak, než na odborně a kvalifikovaně zpracovaný materiál na podporu zrušení prohlášení a KUUK se měl věcně vypořádat s jeho závěry, které jednoznačně dokládají, že k tomu, aby Hadí Lázně mohly opět plnit své původní poslání, je třeba provést taková stavebně technická a další opatření, která jsou neslučitelná s jejich formálním statutem (kulturní památkou). Je zřejmé, že KUUK ve svém stanovisku rozhodl pouze „od stolu“, aniž by se osobně na místě přesvědčil o současném havarijním stavu budovy Hadí Lázně, a zcela rezignoval na povinnost odborně, z věcného hlediska, zhodnotit důvody uvedené v žádosti o zrušení prohlášení za kulturní památku včetně znaleckého posudku a přesvědčivě odůvodnit závěry, ke kterým došel. Vzhledem k tomu, že tak neučinil, důkazní hodnota takového stanoviska je nulová.

b) Vyjádření Magistrátu města Teplice ... Magistrát města Teplice, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „MMT“) ve vyjádření ze dne 12. 3. 2018 č.j. MgMT/043427/2018 rovněž nedoporučuje zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku. Rovněž MMT ve svém vyjádření uvedl, že k návrhu na zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku se již vyjadřoval v roce 2014. Na rozdíl od stanoviska KUUK, že od roku 2014 nebyly prokázány z hlediska památkové péče žádné nové skutečnosti, MMT konstatuje, že „od roku 2014 došlo ke zhoršení stavu objektu, krovní konstrukce je v havarijním stavu a celkový technický stav interiéru vyžaduje rozsáhlou a brzkou rekonstrukci...“. Rekonstrukce však dle jeho názoru má „respektovat kulturně historické hodnoty, které i přes necitlivé zásahy zejména v 70. a 80. letech 20. století na objektu přetrvávají“. Jaké konkrétní kulturně historické hodnoty Hadích Lázní, které je při

rekonstrukci nutné respektovat, však neuvádí. Z uvedeného požadavku, tak jak je formulován, je zřejmé, že MMT se vyjadřuje k rekonstrukci Hadích Lázní, tedy k něčemu, co není předmětem předmětného řízení o zrušení prohlášení za kulturní památku. MMT, stejně jako KUUK, se věcně s důvody uvedenými v žádosti o zrušení prohlášení za kulturní památku nezabýval. Ve svém vyjádření dokonce ani nezmiňuje znalecký posudek RNDr. Alexandra Skácela. Vypovídací hodnota vyjádření pro účely předmětného správního řízení je tedy opět nulová.

c) Stanovisko Regionální komise pro posuzování návrhů na prohlášení a zrušení prohlášení věcí za kulturní památku. - Ve spise je dále založeno stanovisko Regionální komise pro posuzování návrhů na prohlášení a zrušení prohlášení za kulturní památku, ve kterém se uvádí, že „Návrh byl projednán v regionální komisi dne 26. března 2018 se závěrem: komise s návrhem na zrušení prohlášení za kulturní památku nesouhlasí“. Ve zdůvodnění stanoviska je popsáno umístění jednotlivých objektů v areálu Hadích Lázní a konstatováno, že „Budova je kvalitní klasicistní lázeňskou stavbou, situovanou na významném místě lázeňské části Teplic. V dané lokalitě spoluvytváří vzhled ulice i místní střešní krajiny“ a její hodnotu zvyšuje skutečnost, že z období klasicismu se v teplických lázních mnoho objektů nedochovalo. Stanovisko zmiňuje znalecký posudek RNDr. Skácela CSc. a uvádí, že tento posudek „výstižně shrnuje nejen závady z hlediska zdravotních rizik, ale také problematická místa stavebního a technického stavu budovy lázní“. Avšak tyto nové skutečnosti, které nebyly součástí předchozí žádosti o zrušení prohlášení za kulturní památku v roce 2014, za nová fakta nepovažuje, nijak se jimi nezabývá a nepovažuje je za významná pro posuzování památkových hodnot předmětné kulturní památky, která opět nejsou jakkoli konkrétně specifikována.

3. Shrnutí - Vyžádáním výše uvedeného Stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje a Vyjádření Magistrátu města Teplice splnil rozhodující správní orgán formálně po procesní stránce povinnost, stanovenou ustanovením § 8 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., podle kterého „Ministerstvo kultury si před zrušením prohlášení vyžádá vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v popřípadě vyjádření Akademie věd České republiky, jde-li o archeologický nález prohlášený za kulturní památku...“. Obdržením vyjádření zmíněných správních orgánů byla sice formálně naplněna litera zákona, nicméně obsahově, z věcného hlediska, nejsou závěry v nich uvedené opřeny o konkrétní důkazy. V žádném z vyjádření, a to platí i pro výše uvedené stanovisko Regionální komise, nejsou uvedeny konkrétní kulturně historické hodnoty, pro které byl řešený objekt v roce 1958, tedy před více, než 60 (!!!!) lety, zapsán do státního seznamu kulturních památek. Neexistuje ani „rodný list“ této kulturní památky. Přesto je na tyto kulturně historické hodnoty odkazováno při vyslovení nedoporučení zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku. Protože KUUK, MMT a Regionální komise se ani nepokusily definovat kulturně historickou hodnotu Hadích lázní v roce 1958, kdy byly zapsány do státního seznamu kulturních památek, nemohly samozřejmě ani posoudit její objektivní umenšení či ztrátu v důsledku zcela zásadních, necitlivých zásahů zejména v 70. a 80. letech 20. století. Pro ilustraci je třeba uvést, jak vyplývá z dokumentace z roku 1977/02, kterou vypracoval tehdejší Státní ústav pro památkovou péči v Karlových Varech, která byla podkladem pro stavební povolení, které vydal odbor výstavby Městského národního výboru v Teplicích dne 15. 8. 1978, že v těchto letech byly provedeny následující stavební úpravy objektu: Ve střední - hlavní části budovy - byla provedena nová konstrukce podlahy, která je o 120 - 140 cm výše, než byla původní podlaha lázní. V těchto souvislostech došlo ke zkrácení výšky 8 jónských, pískovcových sloupů, a k jejich omítnutí. Byla přivedena termální voda novým potrubním rozvodem z vedlejších lázní - Letná. Hadí pramen v těžišti bývalé kolonády byl zakryt v niveletě původní podlahy, v důsledku toho se dnes neví, kde je situován. Kolonáda byla směrem do ulice U



Hadích lázní zasklena. Uzavřený prostor kolonády byl využit pro vedení rozvodů termální vody pro jednotlivé bazény - vany. Západním směrem ve střední části byla provedena přístavba, měřítkově velmi sporná, pro vstup z parku, vstupní vestibul, termální koupele a odpočívárny. V jižní straně křídla byla provedena vestavba skupinového bazénu do prostoru úrovně podlah a individuální bazén 3,4 x 2,7 m. Jižní křídlo bylo symetricky zvýšeno o další podlaží, včetně nových stropů pro strojovnu personál atd. V severním příčném křídle bylo provedeno ocelové točité schodiště pro zpřístupnění patra s mohutnými technologiemi vzduchotechniky, rozvaděčů atd., stavební úpravy byly provedeny v celém půdoryse křídla pro umístění tělocvičny, šaten, sociálního zařízení a byly instalovány 2 podvodní masáže. Z nejpodstatnějších zásahů do vnějšího vzhledu lze uvést užití plechové konstrukce pláště střechy nad původními i nově dostavěnými částmi. Provedení výměny celé konstrukce původního krovu, včetně bednění pro plechovou střechu. Náhrada původních olejových nátěrů s podkladními fermežovými tmely latexovými nátěry. Z hlediska architektonického byla největším zásahem měřítková disproporce „utopené lázně“ o 1,5 m od původního založení. Stavební úpravy vedly k pokračování novodobé degradace lázní. Nevzhledná předsazená clona - allitová masivní opěrná zeď směrem do ulice U Hadích lázní brání pohledům na nejzajímavější část objektu. K objektu lázní byly z této strany přistavěny sloupy trolejového vedení. Zcela zásadním zásahem jsou necitlivé nástavby na jihozápadním nároží, přístavba střední, dnes vstupní části. Nesporně znehodnocena je tektonika otvorů, včetně necitlivého vedení, provedení a navázání římsových prvků. Z uvedeného je nepochybné, že již v důsledku razantních, zejména stavebních, zásahů v 70. a 80. letech 20. století muselo logicky dojít, a také došlo, k zásadnímu snížení kulturně historické hodnoty Hadích Lázní. Degradace zejména stavebně - technického stavu Hadích Lázní se výrazně prohlubuje po privatizaci v 90. letech minulého století a trvá dodnes. V této souvislosti odkazujeme na materiál „Hodnocení stavebně- technického stavu konstrukcí a možnosti sanace Hadí lázně Teplice“, zpracovaný Experimentálním centrem, Fakulty stavební ČVUT v Praze (autoři prof. Ing. Petr Konvalinka, CSc., FEng., a Ing. Jan Zatloukal, Ph. D.) z června 2018, které tvoří přílohu číslo jedna této žádosti, který byl žadatelem zaslán jako podklad do řešeného správního řízení. V materiálu se jednoznačně uvádí, že současný závadný stav stavby je způsoben závažnými poruchami, spočívajícími v tom, že: „do objektu proniká tlaková voda a způsobuje tak závažnou degradaci materiálů a konstrukcí, zejména nosných konstrukcí (cihly, kámen a pískovec) a je tak prosycen krystalizačními solemi, že dochází k závažné poruše únosnosti nosného konstrukčního systému (nosné zdivo, sloupy, klenby) a k jejich postupnému rozpadu, čemuž významně napomáhají i nepřetržité oťěsy, způsobené provozem na frekventované dvouproudové komunikaci. Byly provedeny nevhodné zásahy do objektu, čímž byla významně narušena soudržnost původní stavby. Zejména se jedná o hurdiskové stropy v části objektu, které vykazují destruktivní chování a hrozí jejich zřícení. Zejména v kombinaci s nedostatečnou vodorovnou tuhostí objektu se jedná o závažnou statickou poruchu, kterou je velmi obtížné sanovat.“. V závěru hodnocení je kategoricky uvedeno, že hrozí bezprostřední zřícení některých částí poškozeného a degradovaného zdiva. Hrozí bezprostřední propadnutí hurdiskových stropů v objektu a hrozí bezprostřední rozpad a zřícení některých sloupů s iónskými hlavicemi z důvodu vážné degradace materiálu, z kterého jsou vyrobeny. Z uvedeného je nepochybné, že v důsledku necitlivé přestavby a aktuálního stavebně-technického stavu již došlo k podstatné ztrátě autenticity Hadích Lázní a jejich kulturně historická hodnota je velmi nízká. Z tohoto důvodu je zřejmé, že v současné době je objekt sice stále veden jako kulturní památka, ale již ztratil kulturně historické hodnoty, pro které byl před více, než 60 lety jako kulturní památka zapsán. V případě Hadích Lázní je třeba mít rovněž na paměti jejich primární poslání jako lázní. Aby mohly opět sloužit svému účelu jako zdravotnické zařízení na podporu veřejného zdraví, v případě Hadích Lázní pak konkrétně na podporu zejména zdraví dětské populace, je nutné vybudovat moderní lázeňský

provoz odpovídající současným nárokům na balneoprovoz v rámci platných hygienických a zdravotnických norem a právních předpisů nejen České republiky, ale i Evropské unie. To samozřejmě není možné za splnění požadavku „vedení do původního stavu“.

Jak vyplývá z uvedených skutečností, v souvislosti s řízením o zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku, si konkurují dva veřejné zájmy. Jednak veřejný zájem zajišťující právo na ochranu kulturního dědictví, a jednak veřejný zájem na ochraně veřejného zdraví. Pro obdobné případy, kdy v rámci probíhajícího správního řízení se střetávají dva veřejné zájmy, existuje již ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu, podle které by se měl vždy provést test proporcionality, tj. řešit spor takovým způsobem, aby hodnotnější z nich byl chráněn s minimálním omezením méně hodnotného. Vzhledem na současný stav Hadích Lázní, respektive prokázanou ztrátu jejich kulturně historické hodnoty pokud by byl správním orgánem objektivně proveden test proporcionality, nepochybně by jako hodnotnější veřejný zájem vyšel zájem na veřejném zdraví. Předpokladem realizace tohoto veřejného zájmu je ale vyhovění žádosti o zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku, což je podmínkou, aby mohl být realizovaný projekt rekonstrukce, jehož cílem je vybudovat moderní lázně s balneoprovozem zaměřeným zejména na dětskou populaci.

4. Závěr - Je zřejmé, že přes uvedenou argumentaci, svědčící jednoznačně pro zrušení prohlášení Hadích Lázní za kulturní památku, dotčené orgány památkové péče tvrdošijně trvají na stavební opravě objektu lázní ve smyslu uvedení do původního stavu ve chvíli prohlášení za kulturní památku, a to nejen přesto, že žádný ze správních orgánů nesděljuje, které období pohnuté historie budovy Hadích lázní za původní stav vůbec považuje, natož aby disponoval popisem tohoto původního stavu, neboť ten není znám, jelikož žádné takové podklady nejsou dochovány. Tj. do stavu, který navíc z důvodu zejména zcela odlišné současné legislativy praktickou realizaci lázeňského provozu znemožňuje. Výše uvedená kulturní památka je navíc permanentně ohrožována a nadále poškozována opakovanými rozhodnutími odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice k provádění „nutných zabezpečovacích prací“, k jejichž provádění je vlastník kulturní památky opakovaně nucen pod hrozbou vysoké pokuty, přičemž stavební úřad postupuje dle stavebního zákona, a s budovou Hadí lázně nenakládá jako s kulturní památkou, nýbrž pouze jako s obyčejnou soudobou stavbou. V důsledku těchto „nutných zabezpečovacích prací“ se například letos v zimě zřítily část střechy, krovu i opěrné zdi, přičemž byly navíc bezprostředně ohroženy životy a zdraví zaměstnanců, kteří tyto „nutné zabezpečovací práce“ prováděli. Fotodokumentace o současném stavu budovy Hadí lázně, která tvoří přílohu číslo dvě této žádosti, byla pořízena 31. května 2019, a čítá devět stran. Na rozdíl od fotodokumentace, vložené v roce 2018 do tohoto spisu, dokládá tato nová fotodokumentace zhooubné výsledky rozhodování stavebního úřadu Magistrátu města Teplice. Jsme přesvědčeni, že nejen vše výše popsané, včetně současných aktivit stavebního úřadu v Teplicích, nevratně dále poškozujících budovu Hadí lázně, ale i dosavadní vývoj ve věci osudu lázeňského domu Hadí lázně, ale také vyčerpání všech možností, jimiž se vlastník po dobu více, než 10 let marně pokouší, a to výhradně na své vlastní náklady, navrátit život světově proslulým a významným lázním, přispět tak nejen k podpoře veřejného zdraví lidu, zejména k uzdravení postižených dětí, ale také k rozvoji turistického ruchu v České republice, dokládá, že došlo k naplnění podmínky mimořádně závažných důvodů ke zrušení prohlášení budovy Hadí lázně za kulturní památku, a to v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.“

K žádosti bylo dále přiloženo „Hodnocení stavebně technického stavu konstrukcí a možnosti sanace Hadí lázně Teplice“, vypracované prof. Ing. Petrem Konvalinkou, CSc.,

FEng. a Ing. Janem Zatloukalem, Ph. D. v červnu 2018 a velkoformátová fotodokumentace Hadí lázně – řez časem.

Dne 1. 7. 2019 obdrželo Ministerstvo kultury doplnění předchozího vyjádření účastníka, kde se uvádí následující: „...Výše uvedenou „Žádost“ a „Vyjádření“ doplňuji Laboratorním - mykologickým posudkem ze dne 31. ledna 2019, který si ve věci Hadí lázně vyžádalo samo České vysoké učení technické, fakulta stavební, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, a který byl vypracován expertní mykologickou kancelář Konzea, Ve Žlábkách 2746, 276 01 Mělník, konkrétně panem Zdeňkem Starým, soudním znalcem a specialistou z oboru chemické konzervace dřevěných, zděných konstrukcí a ostatních lignocelulozovorných materiálů ve stavebnictví - konzervace dřeva, diagnostika dřevěných a zděných konstrukcí a aplikovaná mykologie ve stavebnictví, a který tvoří přílohu číslo jedna tohoto „Doplnění“.

Tento Laboratorní - mykologický posudek dokazuje a potvrzuje na všech odebraných vzorcích rozklad dřeva konečného stupně, konsistenci materiálu křehkou, na drobné kousky rozpadavou, napadení celoplošné, včetně aktivní činnosti larev dřevokazného/hmyzu čeledi Cerambycidae - tesaříkovití, konkrétně Tesařík krovový. Dále dokazuje přítomnost Trámovky, která je nebezpečná zejména tím, že destrukce dřeva probíhá skrytě, uvnitř dřevěných prvků, jejichž povrch zůstává dlouho neporušený.

Nenávratné poškození dřevěných prvků výše uvedeným hmyzem, jakož i nezvratné poškození všech dřevěných prvků výše uvedeným hmyzem, zcela jednoznačně svědčí o tom, že i proto došlo k naplnění podmínky mimořádně závažných důvodů ke zrušení prohlášení budovy Hadí lázně za kulturní památku, a to v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.“

Následně Ministerstvo kultury vydalo rozkladem napadené rozhodnutí č.j. MK 47032/2019 OPP ze dne 8. 7. 2019, kterým dle § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. rozhodlo, že se zamítá žádost účastníka ze dne 23. 1. 2018 a že se neruší prohlášení předmětného objektu za kulturní památku, což odůvodnilo takto:

„Po vyhodnocení předložených podkladů jednotlivě i ve vzájemných souvislostech dospělo Ministerstvo kultury k závěru, že objekt lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní č. p. 1118/7 na pozemku parc. č. 1481, v k. ú. Teplice, Ústecký kraj (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 42821/5-2504), nespňuje podmínky ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. pro zrušení prohlášení věci za kulturní památku, neboť v dané věci nebyl prokázán mimořádně závažný důvod pro zrušení prohlášení za kulturní památku. Ministerstvo kultury především dospělo k názoru, že i přes skutečnost, že od prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“ za kulturní památku došlo, jak v důsledku necitlivých stavebních úprav uskutečněných v 70. a 80. letech 20. století, tak v důsledku dlouhodobého zanedbávání péče a ochrany kulturní památky ze strany vlastníků, k poškození a úbytku hmoty a konstrukcí, je nesporné, že tento objekt i nadále disponuje řadou památkových hodnot, pro které je nutné zachovat jeho památkovou ochranu, a pro které byl zapsán do Státního seznamu nemovitých kulturních památek. Základním cílem památkové ochrany stavebního fondu je podpora kontinuity charakteru prostředí, struktury zástavby, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompozičních vztahů a také vhodné rozvíjení kulturní identity místa, jeho historie a tradice tak, jak je tomu i v tomto případě. Ministerstvo kultury se proto zcela jednoznačně ztotožňuje s odbornými stanovisky dotčených orgánů státní památkové péče, které jednomyslně zrušení prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“ nedoporučily. Dle názoru Ministerstva kultury jsou „Hadí lázně“ i přes svůj současný žalostný stav zapříčiněný dlouhodobou absencí péče o kulturní památku ze strany vlastníka,

kvalitním dokladem klasicistní lázeňské architektury situované v přilehlém lázeňském parku a na významném místě lázeňské části Teplic. Budova lázní v dané lokalitě spoluvytváří vzhled ulice i místní střešní krajiny. Hadí lázně jsou dokladem kulturní identity místa, historie města Teplice a jeho tradice. Klasicistní stavba patří k nejstarším dochovaným lázeňským budovám ve městě a pozornost je jí zaslouženě věnována i v řadě odborných i populárně-naučných publikacích. Památková hodnota objektu, který je zároveň významnou dominantou nemalé estetické a historické hodnoty, dokladem urbanistického řešení části města a kontinuity charakteru prostředí, je umocněna skutečností, že z období klasicismu se v teplických lázních mnoho objektů nedochovalo. Ministerstvo kultury shledalo, že budova „Hadích lázní“ si doposud zachovala svůj architektonický výraz i podstatnou část celkové hmoty, a to včetně stále patrného původního dispozičního řešení a některých autentických památkově cenných stavebních konstrukcí, prvků a detailů (např. íónské sloupy, obvodové zdivo, patrná zachovaná klenba a některé stropy v interiéru) a historických hodnot, pro které byla prohlášena za kulturní památku. Ministerstvo kultury podotýká, že lázeňský dům lze rehabilitovat a následně využívat k balneo provozu v souladu se zásadami památkové péče a při zachování přetrvávajících památkových hodnot, tak jak se podařilo rekonstruovat jiné lázeňské domy nejen v Teplicích, ale v celé České republice. Vlastník při obnově památky může využít bezplatné odborné poradenství Národního památkového ústavu. Závěrem Ministerstvo kultury uvádí, že prohlášení za kulturní památku není pojato jako jednostranné omezení vlastnického práva bez náhrady, protože dle § 16 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči může být vlastníku kulturní památky, na základě jeho žádosti, poskytnut příspěvek na zvýšené náklady spojené se zachováním, obnovou nebo zakonzervováním kulturní památky. Vzhledem k výše uvedenému Ministerstvo kultury neruší v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 zákona 20/1987 Sb. prohlášení lázeňského domu „Hadí lázně“ (rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 42821/5-2504), za kulturní památku.“

Ministerstvo kultury dále v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí k výše citovanému vyjádření účastníka řízení (doručenému dne 12. 6. 2019) k podkladům shromážděným v řízení uvedlo následující:

„K námitce, že dotčené orgány státní památkové péče se během předmětného řízení nevypořádaly s posudkem zpracovaným RNDr. Alexandrem Skácelem, CSc. soudním znalcem v oboru zdravotnictví, odvětví hygiena, ze dne 15. 12. 2017 pod názvem „Současný stav objektu budovy Hadí lázně, Teplice v Čechách a jeho vhodnost pro využívání k původnímu provozu“, Ministerstvo kultury uvádí, že výše uvedený posudek sice podrobně shrnuje závady z hlediska zdravotních rizik a problematická místa stavebního a technického stavu budovy lázní pro případný podnikatelský záměr současného vlastníka, kterým je rehabilitace balneo provozu, z hlediska památkové péče a pro posouzení aktuálního stavu památkových hodnot je však zcela irelevantní. Dle ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. se dotčené orgány státní památkové péče vyjadřují k památkovým hodnotám předmětné věci samostatně.“

K námitce o „střetu dvou veřejných zájmů“ Ministerstvo kultury v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí uvedlo, že „se nejedná o dva veřejné zájmy, neboť plánované obnovení balneo provozu je soukromým podnikatelským záměrem současného vlastníka, který navíc nemusí být realizován a budova lázní může být do budoucna vlastníkem využívána k jiným podnikatelským aktivitám, nemůže být tedy věcí veřejného zájmu. V případě obnovení balneo provozu není rovněž jisté, že lázně budou sloužit široké veřejnosti či

malým dětem, jak je dnes prezentováno ve vyjádření zmocněnkyně účastníka řízení, nebo zda budou určeny pro soukromou klientelu.“

K námitce, že dotčenými orgány státní památkové péče nebyly definovány kulturně historické hodnoty předmětného objektu, Ministerstvo kultury v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí uvedlo, že tuto námitku „považuje Ministerstvo kultury rovněž za nedůvodnou, neboť kulturně historické hodnoty byly zmíněny ve všech třech odborných stanoviscích (viz výše citovaná stanoviska). Zde patrně došlo k nepochopení významu pojmu kulturně historické hodnoty ze strany účastníka řízení.

K druhému posudku „Hodnocení stavebně technického stavu konstrukcí a možnosti sanace Hadí lázně Teplice“ zpracovanému prof. Ing. Petrem Konvalinkou, CSc. a Ing. Janem Zatloukalem, Ph.D. v červnu roku 2018, v kterém je uvedeno, že objektu hrozí bezprostřední zřícení některých částí poškozeného a degradovaného zdiva, Ministerstvo kultury v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí uvedlo, že „tento posudek obdrželo až dne 12. 6. 2019 společně s výše citovaným vyjádřením účastníka řízení, a to i přes opakované výzvy, aby tento posudek byl Ministerstvu kultury předložen během řízení o zrušení prohlášení předmětné věci za kulturní památku. K výše uvedenému posudku Ministerstvo kultury dále uvádí, že v posudku uváděný havarijní stav objektu bohužel nebylo možné na místě ověřit, neboť zmocněnkyně účastníka řízení v rozporu se zákonem o státní památkové péči § 29 odst. 2 a § 34 odst. 1 odepřela v rámci Magistrátem města Teplice, odborem územního plánování a stavebního úřadu nařízeného ohledání na místě dne 27. 9. 2018 vstup do objektu lázní přítomným zástupcům dotčených orgánů státní památkové péče, včetně přítomných zástupců odboru památkové péče Ministerstva kultury, a znemožnila tím úředně nařízené ohledání na místě, které je dle výše uvedeného zákona účastník řízení povinen strpět. Objekt tak bylo možno prohlédnout pouze zvenčí a dle přítomného statika Ing. Petra Ptáčka (ČKAIT 0402207), bylo z exteriéru posuzovaného stavu zřejmé, že budově nehrozilo bezprostřední zřícení a že oprava budovy byla možná.“

Ministerstvo kultury v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí dále uvedlo, že „zásadně odmítá tvrzení zmocněnkyně, že „...kulturní památka je navíc permanentně ohrožována a nadále poškozována opakovaným rozhodnutím odboru územního plánování a stavebního úřadu Magistrátu města Teplice, a že v důsledku nařízených nutných zabezpečovacích prací došlo k poškození objektu, „...zřícení části střechy, krovu i opěrné zdi...“. Ministerstvo kultury k výše uvedenému dodává, že objekt Hadích lázní sleduje společně s dotčenými orgány státní památkové péče od první žádosti o zrušení prohlášení za kulturní památku podané v roce 2014 a je toho názoru, že k dlouhodobému poškozování objektu docházelo průběžně a zcela záměrně, a to soustavným zanedbáním povinné péče o památkově chráněný objekt ze strany vlastníka, který opakovaně, a v rozporu se zákonem, neakceptoval právě výše uvedené nařízené zabezpečovací práce a nezabezpečil budovu před další degradací, byť v požadovaném minimálním rozsahu a s minimálními finančními náklady. Ministerstvo kultury k tomu dále dodává, že předmětné řízení bylo zmocněnkyní účastníka řízení bez udání reálného důvodu opakovaně přerušováno (žádost o přerušování řízení ze dne 3. 7. 2018, žádost o přerušování řízení ze dne 1. 10. 2018, žádost o přerušování řízení ze dne 31. 10. 2018, žádost o přerušování řízení ze dne 30. 11. 2018) a z postupu žadatele bylo patrné, že se snaží o průtahy v řízení (rozklad proti usnesení o určení lhůty k provedení úkonu ze dne 24. 12. 2018), což bylo Ministerstvem kultury vyhodnoceno jako zřejmé zneužití práva, a záměrné prodlužování správního řízení na úkor další degradace památkově chráněného objektu, kterému dle vlastních slov zmocněnkyně hrozilo bezprostřední zřícení.“

Ministerstvo kultury v odůvodnění rozkladem napadeného rozhodnutí k výše uvedenému laboratornímu - mykologickému posudku dodanému dne 1. 7. 2019 uvedlo, že „z posudku není zřejmý původ zkoumaných vzorků, ani kdy byly odebrány. Identifikace vzorků, které byly podrobeny mykologické analýze a mají být důkazem ve vedeném správním řízení v předmětné věci, v rozporu s tvrzením účastníka řízení, že se jedná o vzorky odebrané z objektu lázeňského domu Hadí lázně, je omezena pouze na následující informace: „Věc: laboratorní - mykologický posudek; Objekt: anonymní 4 ks vzorků dřeva; Odběr vzorků: Ing. Jan Zatloukal, Ph.D.; Počet vzorků: 4“. Jak z výše uvedené citace vyplývá, není v identifikaci vzorků, ale ani na žádném jiném místě předmětného posudku uvedeno, že se jedná o vzorky, které byly odebrány z objektu lázeňského domu Hadí lázně, naopak u hesla „Objekt“, které má sloužit k jednoznačné identifikaci místa odběru vzorků, posudek hovoří o „anonymních 4 ks vzorků dřeva“. Pro stejný závěr svědčí i označení jednotlivých stránek posudku, které jsou v zápatí označeny jako „ROZBOR ANONYMNÍCH VZORKŮ DŘEVA 015-01-2019“. „Anonymní vzorky dřeva“ zkoumané v posudku mohly být odebrány z dřevěných konstrukcí zcela jiného objektu a nemusejí pocházet z období vedeného řízení o zrušení předmětné věci za kulturní památku. Ministerstvo kultury proto vyhodnotilo Laboratorní - mykologický posudek ze dne 31. 1. 2019, vypracovaný panem Zdeňkem Starým, jako neprůkazný, a v řízení o zrušení prohlášení předmětné věci za kulturní památku k němu nebylo tudíž přihlédnuto.“

Výše citované rozhodnutí bylo zmocněnkyni účastníka doručeno dne 25. 7. 2019. Toto rozhodnutí pak účastník prostřednictvím své zmocněnkyně napadl rozkladem ze dne 26. 7. 2019, který byl téhož dne doručen Ministerstvu kultury. Rozkladem se účastník domáhá změny napadeného rozhodnutí tak, že se jeho žádosti vyhovuje a ruší se prohlášení objektu za kulturní památku. V rozkladu je namítáno mj. následující:

„Rozhodnutí v rozporu se správním řádem postrádá, mimo jiné, i významnou svoji součástí s názvem odůvodnění. Navzdory tomu však směle toto rozhodnutí hovoří o tom, že Ministerstvo kultury neruší prohlášení výše uvedeného objektu za kulturní památku, aniž by provedlo dokazování v zájmu zásady materiální pravdy, čímž proti tomuto rozhodnutí podávám tento rozklad. Správní orgán je ze zákona povinen zjistit všechny okolnosti, důležité pro ochranu veřejného zájmu (§ 50 odst. 3 správního řádu), se kterými se musí pak pečlivě vypořádat v odůvodnění rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu) a uplatnit při tom pravidla logiky. Je zcela zřejmé, že veškeré podrobnosti tohoto smutného příběhu, popsáné v příloze č. 1 tohoto podaného rozkladu, ale zejména „Hodnocení stavebně- technického stavu konstrukcí a možnosti sanace Hadí lázně Teplice“, zpracovaný Experimentálním centrem, Fakulty stavební ČVUT v Praze (autoři prof. Ing. Petr Konvalinka, CSc., FEng., a Ing. Jan Zatloukal, Ph. D.) z června 2018, které tvoří přílohu č. 2 tohoto podaného rozkladu, a zejména Laboratorním - mykologickým posudkem ze dne 31. 1. 2019, který si ve věci Hadí Lázně vyžádalo samo České vysoké učení technické, fakulta stavební, který byl vypracován expertní mykologickou kanceláří Konzea, konkrétně panem Zdeňkem Starým, soudním znalcem a specialistou z oboru chemické konzervace dřevěných, zděných konstrukcí a ostatních lignocelulózovorných materiálů ve stavebnictví - konzervace dřeva, diagnostika dřevěných a zděných konstrukcí a aplikovaná mykologie ve stavebnictví, a který tvoří přílohu č. 3 tohoto rozkladu, zcela jasně prokazují, že došlo k naplnění podmínky mimořádně závažných důvodů ke zrušení prohlášení budovy Hadí Lázně za kulturní památku, a to v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.“

V příloze č. 1 rozkladu je podrobně popsán historický vývoj objektu Hadích lázní až do současnosti, kde jsou zejména popisovány konkrétní návrhy vlastníka na rekonstrukci, aby

objekt mohl sloužit svému původnímu účelu, které byly příslušnými orgány opakovaně zamítány. Podrobně je popsán pokus o provedení zabezpečovacích prací, který byl neproveditelný z důvodu zcela havarijního stavu objektu (rozpadající se konstrukce) a příliš vysokého bezpečnostního rizika pro dělníky. Vedle havarijního stavu objektu jsou popsány značné komplikace s dopravní obslužností objektu (parkování) s ohledem na jeho nevhodné umístění a omezenou přístupnost. V závěru je zmíněno, že v rozhodnutí Ministerstva kultury ze dne 26. 10. 2015 je uvedeno, že cit.: „Co se týče přesunutí objektu v rámci parku, které se objevují ve stavebně historické analýze dodané žadatelem, jeví se Ministerstvu kultury při dodržení všech zákonných podmínek jako možná.“ Avšak účastník k tomu uvádí, že z vyjádření pracovníka příslušného orgánu (Krajského úřadu Ústeckého kraje) vyplývá, že záměr přesunu objektu je vyloučen.

V souladu s § 152 správního řádu bylo přezkoumáno rozkladem napadené rozhodnutí Ministerstva kultury, jakož i řízení, které usnesení předcházelo, a to zejména s přihlédnutím k námitkám v rozkladu uvedeným.

Shledal jsem, že předmětný objekt lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní č. p. 1118/7 na pozemku parc. č. 1481, k.ú. Teplice je nejen kulturní památkou r.č. ÚSKP ČR 42821/5-2504, ale zároveň se nalézá v Městské památkové zóně Teplice, která byla prohlášena vyhláškou Ministerstva kultury č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, o prohlášení historických jader vybraných měst za památkové zóny.

V ustanovení § 3 této vyhlášky je uvedeno následující, cit.:

„Pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou, kulturní a jinou osobitost místa, historické vazby nemovitostí a prostorů a vnější i vnitřní obraz sídla, se stanoví tyto podmínky:

a) programy rozvoje měst se zpracovávají na základě stavebně historických průzkumů území i jednotlivých objektů,

b) při přípravě programů rozvoje měst a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny,

c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,

d) obnova a restaurování nemovitostí v zóně se musí provádět na základě stavebně historického a restaurátorského průzkumu,

e) pro ochranu technického stavu nemovitostí, které jsou na území zóny, je nutné neodkladně provádět udržovací práce do doby, než bude provedena celková obnova.“

K tomu uvádím, že z výše citované vyhlášky vyplývá, že předmětem plošné památkové ochrany v památkové zóně jsou nejen kulturní památky, ale i historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Dále jsou předmětem památkové ochrany rovněž ostatní objekty, soubory a prostory, dotvářející prostředí památkové zóny. Lze tak mít za to, že při nové výstavbě a při vnějších úpravách objektů, které nejsou kulturními památkami, je třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům,

navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky.

V důsledku tohoto ochranného režimu pak všechny úpravy městských prostorů, zejména úpravy fasád, střech, vnějšího tvarosloví a výrazu budov, povrchů komunikací, veřejné osvětlení i reklamní zařízení, musí být v souladu s historickým prostředím dané památkové zóny.

Z výše citovaných ustanovení je zřejmé, že i v případě, že by objekt nebyl chráněn jako kulturní památka, pak by byl i nadále chráněn v rámci ochranného režimu městské památkové zóny a nemohlo by tak dojít k takové dostavbě či k takovým úpravám objektu, které by (např. nevhodnou úpravou fasády, průčelí, kolonády, tvaru střechy či změnou výšky objektu) narušily prostředí památkové zóny, její historický půdorys a jemu odpovídající prostorovou a hmotovou skladbu.

V návaznosti na shora uvedené konstatuji, že Ministerstvo kultury se v rozkladem napadeném rozhodnutí zaměřilo na vyhodnocení těch památkových hodnot předmětného objektu, které jsou již předmětem plošné památkové ochrany v památkové zóně (urbanistické hodnoty, objemová a prostorová skladba, vnější výraz a tvarosloví objektu), zatímco památkové hodnoty interiérů byly shrnuty uvedením pouhého výčtu dochovaných stavebně technických prvků bez bližšího individuálního posouzení jejich památkových hodnot. Ze shromážděných vyjádření dotčených orgánů státní památkové péče (Magistrát města Teplice a Krajský úřad Ústeckého kraje) a odborné organizace státní památkové péče (Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ústí nad Labem), jakož i z posudků dodaných účastníkem řízení, však vyplývá, že jednotlivé autenticky dochované prvky obsažené v interiérech, které nejsou předmětem plošné ochrany v památkové zóně, samy o sobě nevykazují natolik významné památkové hodnoty, aby byl dán dostatečný důvod pro zajištění jejich ochrany prostřednictvím institutu kulturní památky. To je ostatně důsledkem skutečnosti, že objekt sloužil lázeňskému provozu a docházelo tak k průběžné modernizaci interiérů a následně od roku 2004 je objekt opuštěn a interiéry byly vyklizeny a pozbyly tak dalších hodnotných architektonických prvků.

V rámci posuzování památkových hodnot dochovaných prvků interiérů objektu jsem dále přihlédl ke skutečnosti, že vzhledem ke zhoršujícímu se značně havarijnímu stavu objektu, což je podrobně popsáno ve vyjádřeních dotčených orgánů státní památkové péče, jakož i v posudcích dodaných účastníkem, je zřejmé, že nutná rekonstrukce objektu, aby mohl být využit, a to nejen k lázeňským účelům, bude v interiérech vyžadovat doplnění či nahrazení značné části architektonických prvků a konstrukcí novodobými replikami či kopiemi v takovém rozsahu, že interiéry (již nyní zasažené průběžnými modernizacemi a následným vyklizením) pak ve výsledku již nebudou vykazovat dostatečné památkové hodnoty ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 20/1987 Sb., což je důvodem pro zrušení prohlášení objektu za kulturní památku postupem dle § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb.

S ohledem na výše uvedené jsem proto dospěl k závěru, že památkově hodnotné prvky exteriéru objektu a jeho tvar, členění, objem a výška jsou již dostatečně chráněny ochranným režimem městské památkové zóny, zatímco památkovou zónou nechráněné interiéry objektu svých památkových hodnot do značné míry pozbyly a dále pozbydou v důsledku nezbytné sanace současného značně havarijního stavu a rekonstrukce objektu pro jeho budoucí využití.




Ze všech shora uvedených důvodů mi proto nezbylo než postupem podle § 152 odst. 6 písm. a), § 152 odst. 5 a § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnit výrok rozkladem napadeného rozhodnutí tak, že se dle § 8 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. vyhovuje žádosti účastníka ze dne 23. 1. 2018 a zrušuje se prohlášení za kulturní památku objektu lázeňského domu „Hadí lázně“, U Hadích lázní č. p. 1118/7 na pozemku parc. č. 1481, vše v k.ú. Teplice, Ústecký kraj, rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 42821/5-2504.

Podaný rozklad projednala rozkladová komise v souladu s § 152 odst. 3 správního řádu.

### Poučení:

Toto rozhodnutí je podle § 91 odst. 1 a § 152 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, konečné a nelze proti němu dále odvolat.



  
doc. Mgr. Antonín Staněk, Ph.D.  
ministr kultury

  
*doručuje se osobním převzetím v termínu dle e-mailové či telefonické domluvy*

Na vědomí obdrží:

Ministerstvo kultury, OPP/O, zde

Národní památkový ústav, generální ředitelství  
Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1

Národní památkový ústav, ú.o.p. v Ústí nad Labem  
Podmokelská 1/38, 400 07 Ústí nad Labem

Krajský úřad Ústeckého kraje, úsek památkové péče  
Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Magistrát města Teplice, úsek památkové péče  
nám. Svobody 2, 415 95 Teplice

