

42821/5-2504

Národní památkový ústav

Došlo: 11.12.2015 10:01:44

Č. j.: **NPU-310/92287/2015**

Listů: 1 Příloh: 3



01000711532



Ministerstvo kultury

Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1

Telefon: 257 085 111
Fax: 224 318 155
E-mail: epodatelna@mkcr.cz

Vojtěch Koudela
Treinvest s.r.o.
Krupská 33/20
415 01 Teplice

Váš dopis značky

Naše značka
MK 62305/2015 OPP

Vyřizuje/linka
Mgr. Alena Pavlůsková / 435

V Praze dne:

26. 10. 2015

**Věc: Řízení o zrušení prohlášení lázeňského domu Hadí Lázně č.p. 1118 v Teplicích
za kulturní památku - rozhodnutí**

V příloze Vám zasíláme rozhodnutí Ministerstva kultury sp. zn. MK-S 14879/2014 OPP,
č. j. MK 62305/2015 OPP ve výše uvedené věci.

Mgr. Petra Ulbrichová
vedoucí oddělení ochrany kulturních památek
odboru památkové péče Ministerstva kultury

MINISTERSTVO KULTURY

Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1 – Malá Strana
IČ: 00023671

21

Příloha: Rozhodnutí Ministerstva kultury sp. zn. MK-S 14879/2014 OPP, č. j. MK 62305/2015 OPP
ze dne 26. 10. 2015.

Stejnopis rozhodnutí:

Národní památkový ústav, ústřední pracoviště
Národní památkový ústav, územní odb. pracoviště v Ústí nad Labem
Magistrát města Teplice, úsek státní památkové péče
Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče



Rozhodnutí nabylo právní moci: 24. 11. 2015

V Praze dne 26. 10. 2015

Č. j. MK 62305/2015 OPP

za správnost: Paulina Šová

Sp. zn. MK-S 14879/2014 OPP

ROZHODNUTÍ

Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče podle ustanovení § 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, oba ve znění pozdějších předpisů, **neruší** prohlášení lázeňského domu Hadí Lázně č. p. 1118, na p.p.č. 1481 v k.ú. Teplice, č. rej. ÚSKP 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. se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO 254 03 087, zastupovaná

Odůvodnění

Ministerstvo kultury obdrželo dne 7. 11. 2014 žádost firmy Treinvest s.r.o. o zrušení prohlášení lázeňského domu Hadí Lázně č. p. 1118, na p.p.č. 1481 v k.ú. Teplice, za kulturní památku.

Odůvodnění žádosti: „Objekt je v havarijním stavu. Dlouhodobým zatékáním dožilým střešním pláštěm a otvory domu dochází k narušování svislých i vodorovných nosných konstrukcí. Základy objektu jsou v úrovni zemin se zvýšenou hladinou spodních vod, což je zřejmé i z úrovně hladiny vody v suterénních šachtách. Vlhkost vzlíná základovým zdívem vysoko nad úroveň podlah přízemního podlaží. (viz. příloha č. 4)

Dále konstatujeme, že na základě dokumentace z roku 1977/02, kterou vypracoval Státní ústav pro památkovou péči v Karlových Varech pro investora ČSSL Teplice (odpovědný projektant Ing. arch. Maxa), která byla podkladem pro stavební povolení (vydal odbor výstavby MěNV Teplice dne 15. 8. 1978) a podkladem pro provedení vlastní rekonstrukce, byly provedeny následující stavební úpravy objektu:

Ve střední - hlavní části budovy:

- provedena nová konstrukce podlahy ± 0, která je o 120 -140 cm výše, než byla původní podlaha lázně.

- v těchto souvislostech došlo ke zkrácení výšky 8 jónských, pískovcových sloupů a k jejich omítnutí

- byla přivedena termální voda novým potrubním rozvodem z vdj. lázní - Letná.

- Hadí pramen v těžišti bývalé kolonády byl zakryt v niveletě původní podlahy - dnes se 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 sporná přístavba pro vstup z parku, vstupní vestibul, termální koupele a odpočívárny.

V jižní straně křídla byla provedena:

- vestavba skupinového bazénu do prostoru dvojice úrovně podlah, dále pak individuální bazén 3,4 m x 2,7 m.

- jižní křídlo bylo asymetricky zvýšeno o další podlaží, včetně nových stropů - pro strojovnu vzduchotechniky, 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 pro klientelu a byly zde instalovány 2 podvodní masáže.

Z nejpodstatnějších zásahů do vnějšího vzhledu lze uvést:

- užití plechové konstrukce pláště střechy nad původními i nově dostavěnými částmi

- při úpravách v roce 1978 provedena výměna celé konstrukce původního krovu, včetně bednění pro plechovou krytinu.

- v průběhu rekonstrukcí došlo k užití latexových barev Jak v interiéru, tak v exteriéru stavby, kdy latexové vnější nátěry (dnes odlupující se z omítek) nahradily při rekonstrukci v roce 1978 starší krémové olejové nátěry s podkladními fermežovými tmely, které byly při opravách v 50. a 60. letech v Teplicích na některých objektech použity.

Z architektonického hlediska je největším zásahem:

- měřítková disproporce „utopené lázně“ o cca 1,5 m od původního založení. Poslední stavební úpravy vedly k pokračování novodobé degradace lázně. Nevzhledná předsazená clona –allitová masivní opěrná zeď směrem do ulice U Hadích lázní - brání pohledům na nejzajímavější část objektu. K objektu byly z této strany přistavěny sloupy trolejového vedení ... (viz. příloha č. 5)

- necitlivé nástavby na jihozápadním nároží, přístavba střední, dnes vstupní části a nesporně je znehodnocená tektonika okenních otvorů, včetně necitlivého vedení, provedení a rozpačitého navázání římsových prvků. “

Magistrát města Teplice, úsek státní památkové péče, jako příslušný správní orgán památkové péče, ve svém dopise ze dne 17. 12. 2014, č. j. MgMT/143464/2014, nedoporučil zrušení prohlášení předmětné věci za kulturní památku, a to s následujícím odůvodněním: „Dne 16. 12. 2014 bylo provedeno, za účasti zástupce vlastníka - pana Vojtěcha Koudely, zástupci odboru územního plánování a stavebního řádu - památková péče, Magistrátu města Teplice (Ing. B. Krutská a Mgr., O. Cinková Wágnerová), za účasti zástupce Národního památkového ústavu územního odborného pracoviště v Ústí n. L. (Mgr. J. Zajíc) zdokumentování stavu uvedené kulturní památky z veřejně přístupných prostor a zároveň bylo umožněno zdokumentování stavu interiérů objektu.

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, tj. po provedených stavebních úpravách popisovaných v žádosti vlastníka ze dne 5. 11. 2014, 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.

Všechny objekty historických lázeňských domů v Teplicích prošly složitým historickým i stavebním vývojem od původní renesanční a barokní podoby některých staveb (lázně Pravřídlo, Pasířské lázně, Knížecí lázně - součásti lázeňského domu - areálu lázní Beethoven), přes výrazné klasicistní období (Sadové lázně) a období historizujících slohů (Císařské lázně), až po moderní přestavby a dostavby v 70. letech 20. století.

Z těchto lázeňských domů například: Lázeňský dům - areál lázní Beethoven, Teplice, jehož součástí jsou:

objekty Zahradní dům, Panský dům, Pasířské lázně, Knížecí lázně - Lázeňský sad č. p. 613, Teplice; objekt Pravřídlo, včetně objektu Dámských lázní - Lázeňská ul. č. p. 106, Teplice; objekt Zlatá studna - Lázeňská ul. č. p. 76, Teplice; objekt Zlatá harfa - Lázeňská ul. č. p. 75, Teplice; objekt Zlatý pelikán - Lázeňská ul. č. p. 74, Teplice; objekt Zlatý kříž - Lázeňská ul. č. p. 73, Teplice; objekt Zlaté slunce - Lázeňská ul. č. p. 72, Teplice a dále objekt Nový dům, kotelna, dvorek u kotelny, nádvoří s krytým bazénem, krytý dvůr, park; se svými pozemky; je nemovitá kulturní památka chráněná státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, která je evidována v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 42624/ 5-2493 a byla prohlášena kulturní památkou před rokem 1988. Přičemž celý komplex lázeňského domu - areálu lázní Beethoven, byl celkově modernizován a dispozičně zcela přestavěn v rámci rozsáhlé rekonstrukce v 70. letech 20. století, kdy zůstala zachována kulisa fasád a část vstupních a klenebních prostor. Rovněž v případě lázeňského domu Sadové lázně, Rooseveltova č. p. 272/5, Teplice, což je nemovitá kulturní památka chráněná státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, která je evidována v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 43091/5-2494 a byla prohlášena kulturní památkou před rokem 1988, došlo k celkové vnitřní přestavbě v 80. letech 20. století. Také lázeňský dům Císařské lázně, Laubeho náměstí č. p. 227/2, Teplice, je nemovitá kulturní památka chráněná státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, která je evidována v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 43446 / 5-2496 a byla prohlášena kulturní památkou před rokem 1988, rovněž v tomto objektu byla provedena rozsáhlá novodobá přestavba balneoprovozu v přízemí domu okolo roku 2001.

Chráněné památkové hodnoty všech výše uvedených lázeňských objektů spočívají v jejich vnějším, byť neautentickém, výrazu a v jejich urbanistickém začlenění do rozvolněné kompozice lázeňských parků i v jejich zařazení do urbanistického řešení této části města Teplice, jehož jsou neoddělitelnou součástí, a kde zároveň svým dochovaným celkovým hmotovým a architektonickým výrazem spoluvytváří historický charakter uličního interiéru městské památkové zóny.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor kultury a památkové péče, ve svém vyjádření č.j. 410/KP/2014 ze dne 1. 12. 2014, zrušení prohlášení uvedené věci za kulturní památku rovněž nedoporučil. „Dlouhodobé zanedbání údržby sice zhoršuje technický stav KP, ale dle našeho názoru, lze tento stav řešit, a tak není důvod pro doporučení zrušení předmětného domu za kulturní památku.“

Dále se k žádosti o zrušení prohlášení za kulturní památku vyjádřil Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem: „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.

Lázně vznikly v letech 1838-1839 na místě starší budovy. Nacházejí se nad pramenem, který byl nazván Hadí. Do roku 2004, kdy byla budova prodána soukromému vlastníkovi, zde probíhal lázeňský provoz. Dnes je bez vnitřního zařízení a nevyužívána. V žádosti o zrušení prohlášení je uvedeno, že v současné podobě je budova lázní natolik znehodnocená, že nemá památkové hodnoty. Je zřejmé, že v průběhu doby 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. Komise zastává názor, že památková podstata objektu lázní nebyla narušena v takové míře, aby opravňovala ke zrušení jeho prohlášení za kulturní památku. 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. V dané 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. S návrhem na zrušení prohlášení za kulturní památku proto nesouhlasíme.“

Dne 19. 12. 2014 obdrželo Ministerstvo kultury žádost o odložení rozhodnutí do doby dodání stavebně historického průzkumu, nejpozději do 31. 3. 2015. Ministerstvo kultury této žádosti vyhovělo usnesením o přerušení řízení ze dne 7. 1. 2015, č.j. MK 829/2015 OPP. Dopisem ze dne 26. 3. 2015 požádal účastník řízení o prodloužení termínu přerušení řízení do 15. 6. 2015. Ministerstvo kultury žádosti vyhovělo usnesením o prodloužení lhůty ze dne 1. 4. 2015, č.j. MK 21554/2015 OPP.

Účastníku řízení byla dána možnost vyjádřit se k podkladům před vydáním rozhodnutí, podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Účastník se s podklady seznámil dne 11. 6. 2015 a doplnil je o stavebně historickou analýzu a pasport objektu.

Dopisem ze dne 15. 7. 2015 požádal účastník o další prodloužení lhůty pro vyjádření k podkladům, protože chce tyto podklady doplnit.

Dne 21. 8. 2015 doplnil účastník řízení podklady o usnesení Rady města Teplice, podle nějž rada „nemá námitek k předloženému záměru obnovy stavby Hadí lázně...“ Toto vyjádření se však nijak netýká řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku. Dne 30. 9. 2015 byly podklady doplněny o sdělení Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru informatiky a organizačních věcí ze dne 23. 9. 2015, JID 128789/2015/KUUK, o tom, že Rada Ústeckého kraje A) bere na vědomí Žádost o stanovisko k zámětu celkové adaptace Lázeňského domu – Hadí Lázně, č. p. 118/7, na st.p.č. 1481 k.ú. Teplice JID 124558/2015 KUUK

B) Podporuje záměr rozšíření lázeňství v Ústeckém regionu, záměr obnovy Lázeňského domu „Hadí lázně“ v Teplicích v souladu s platnou legislativou, vznik nových pracovních míst v lázeňství.

Ani jedno z těchto vyjádření nijak nesouvisí s památkovými hodnotami objektu a jsou pro řízení o zrušení prohlášení objektu Hadích lázní irelevantní.

Žádost o zrušení prohlášení, včetně žadatelem dodané dokumentace byla dne 2. 10. 2015 předložena Komisi Ministerstva kultury pro hodnocení návrhů na prohlášení nemovitých věcí za kulturní památku a žádosti o zrušení prohlášení nemovitých věcí za kulturní památku. Komise došla k následujícímu závěru: „*Empírová budova Hadích lázní patří k ikonickým stavbám celého urbanistického lázeňského komplexu v teplickém Šanově. Současně je to jedna z vůbec nejstarších zdejších typologicky lázeňských budov. Její čistá empírová architektura se přes později provedené úpravy v základních znacích dochovala dodnes, včetně některých architektonických detailů. Původní jsou rovněž přinejmenším obvodové stěny, sloupy, klenební konstrukce a další části stavby. I přes degradaci interiéru si stavba celkově uchovává původní čistotu slohu v exteriéru (detailu fasád a hmotové kompozici). Původní hmotová kompozice byla sice pozměněna nástavbou severozápadního rizalitu, ale ve formě respektující původní architekturu. Budova má mimoto klíčový urbanistický význam v rámci parkově pojatého náměstí, kde vstupuje do kontextu s dalšími lázeňskými i jinými budovami. Komise proto neshledává žádný důvod pro zrušení prohlášení za kulturní památku.*“

Ministerstvo kultury zhodnotilo všechny předložené důkazy jednotlivě i ve vzájemných souvislostech a rozhodlo nezrušit prohlášení lázeňského domu Hadí Lázně č. p. 1118, na p.p.č. 1481 v k.ú. Teplice, č. rej. ÚSKP 42821/5-2504, za kulturní památku, protože v dané věci nebyl prokázán mimořádně závažný důvod pro zrušení prohlášení za kulturní památku. Ministerstvo kultury především dospělo k názoru, že hodnoty, pro které byla budova zapsána do Státního seznamu kulturních památek, zůstaly v převažující míře zachovány. Původní zůstaly nosné stěny, klenby přízemí a určující architektonické detaily jako sloupy, členění fasády, štuková úprava stropu kolonády a střešní akroteria. Budova je, i přes provedené stavební úpravy, nadále představitelem umělecky kvalitní empírové architektury první poloviny 19. století, patří mezi stěžejní objekty dotvářející vzhled přilehlého parku a je neodmyslitelnou součástí a jedním z nejcennějších historických objektů Šanova, části města Teplice. Kromě architektonické hodnoty se tak uplatňuje i symbolická funkce objektu, jako jednoho z nejstarších dokladů lázeňství této městské čtvrti Teplic. Z dobové dokumentace je zřejmé, že novodobá zeď oddělující lázně od silnice nahradila původní kovové zábradlí, výškové poměry mezi lázněmi a přilehlou komunikací se však výrazně nezměnily. Jediným zásadnějším zásahem do vnější podoby, který od doby zápisu do Státního seznamu kulturních památek lázně prodělaly, se tak jeví nástavba jihozápadního rizalitu, která však byla provedena velmi citlivě a zcela v duchu původního architektonického tvarosloví. 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. Vzhledem k uvedenému má lázeňský dům Hadí Lázně č. p. 1118, na p.p.č. 1481 v k.ú. Teplice, č. rej. ÚSKP 42821/5-2504, i nadále znaky kulturní památky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 citovaného zákona č. 20/1987 Sb.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ustanovení § 152 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení rozklad. Lhůta pro podání rozkladu počíná běžet podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu den následující po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno. Doručení písemnosti upravuje § 23 a § 24 správního řádu, který stanoví, že nebyl-li adresát tohoto rozhodnutí zastižen, rozhodnutí se uloží v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uložené rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí k vyzvednutí v provozovně provozovatele poštovních služeb připraveno, nevyzvedne, považuje se rozhodnutí podle § 24 odst. 1

správního řádu za doručení posledním dnem této lhůty (od tohoto dne běží v tomto případě lhůta pro podání rozkladu). Doručení písemnosti pomocí datové schránky upravuje § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, který rovněž stanoví přednostní doručování dokumentů prostřednictvím datové schránky. Nepřihlásí-li se adresát do své datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručení posledním dnem této lhůty. O rozkladu proti tomuto rozhodnutí rozhoduje ministr kultury. Rozklad se podává u Ministerstva kultury na výše uvedenou adresu.



Mgr. Petra Ulbrichová
vedoucí oddělení ochrany kulturních památek
v odboru památkové péče Ministerstva kultury

