

KLUB ZA STAROU PRAHU

Mostecká 1, 118 00 Praha 1

Městská část Praha 1

Vodičkova 681/18

110 00 Praha 1

k rukám Ing. Oldřicha Lomeckého
starosty Městské části Praha 1

V Praze dne 10. ledna 2018

Věc: Celková obnova JUDITINY VĚŽE plánovaná ze strany Městské části Praha 1

Vážený pane starosto,

obracíme se na Vás v souvislosti s celkovou obnovou JUDITINY VĚŽE, jejíž provedení, jak jsme vyrozuměli, Městská část Praha 1 v současné době připravuje.

Mezi Městskou částí Praha 1 (dále jen „MČ P1“) coby pronajímatelem a Klubem Za starou Prahu, z.s. (dále jen „Klub“) coby nájemcem byla dne 12. 10. 1994 uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor (dále jen „Nájemní smlouva“), jejímž předmětem je nájem vymezených nebytových prostor v JUDITINĚ VĚŽI (stavbě na pozemku parc. č. 231, k.ú. Malá Strana) o celkové výměře 148,4 m², a to konkrétně velké románské síně se skladem a malé renesanční síně ve II. podlaží (při pohledu ze Saské ulice), zasedací místnosti ve IV. podlaží a knihovny s archivem v V. podlaží (dále jen „Předmět nájmu“) pro vybrané neziskové a výstavní účely. Nájem je sjednán na dobu určitou v délce 99 let, tj. do 12. 10. 2093.

Ze získaných informací, podkladů a správních rozhodnutí (viz níže) jsme vyrozuměli, že MČ P1 připravuje celkovou obnovu JUDITINY VĚŽE (dále jen „Celková obnova“), jež by měla spočívat v rozsáhlých stavebních pracích a zásazích zahrnujících mj. i vodorovné sepnutí celého objektu ocelovými táhly chemicky zakotvenými do vrtů ve zdivu (z důvodu údajného narušení statiky objektu), vybudování nových podlah, narovnání konstrukce renesančního krovu do předpokládané původní polohy, výměnu vybraných vodorovných nosných trámů, upevnění vikýřů kovovými pohledovými kotvami a řadu dalších významných stavebních zásahů do historicky cenných částí JUDITINY VĚŽE.

Konkrétní rozsah Celkové obnovy je popsán v rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru památkové péče (dále jen „MHMP“) č.j. MHMP 1365553/2017, sp. zn. S-MHMP 1837528/2016 Půlpánová ze dne 29. 8. 2017 (dále jen „Rozhodnutí“), který MHMP shledal Celkovou obnovu Juditiny věže za přípustnou z hlediska zájmů státní památkové péče (za podmínek stanovených v tomto Rozhodnutí), a to i přes zásadní nesouhlas odborníků z Národního památkového ústavu (dále jen „NPÚ“) – k tomu viz níže.

Klub, jakožto nájemce řádně užívající Předmět nájmu tvořící významnou část Juditiny věže, jejíž Celkovou obnovu MČ P1 plánuje, je překvapen tím, že s ním **dosud nebyl jakkoliv diskutován rozsah a průběh plánovaných stavebních prací a úprav a jejich možný dopad do práv Klubu vyplývajících z platné Nájemní smlouvy.**

I s ohledem na to se Klub obrátil na MČ P1, resp. na její příslušné orgány, s žádostí o informace o způsobu využití Juditiny věže po provedení rekonstrukčních prací zamýšleném ze strany MČ P1 a jeho možném dopadu na Klub a rovněž o představě MČ P1 ohledně prostorového a právního vyrovnání s Klubem v průběhu stavebních prací a po jejich skončení.¹ Ve Vaší odpovědi ze dne 13. 12. 2017, č.j. UMCP1 198636/2017, sp. zn. STA 135/2017, nám bylo sděleno, že MČ P1 je jakožto *investor ve spolupráci s projektanty a na základě provedených průzkumů přesvědčena, že Juditina věž je v havarijním stavu, který nezbytně vyžaduje provést zásahy, které zajistí další bezpečný provoz věže s tím, že po ukončení rekonstrukčních prací MČ P1 nepočítá se změnou využití věže.* Současně nám bylo v předmětné odpovědi sděleno, že *po dobu rekonstrukce bude MČ P1 postupovat stejným způsobem jako v obdobných případech a nabídne Klubu náhradní prostor.*

V návaznosti na výše uvedené Vás tímto informujeme, že **Klub v žádném případě nepovažuje stav Juditiny věže za havarijní či vyžadující provedení stavebních prací v rozsahu a způsobem předpokládaným v Rozhodnutí ve vztahu k Celkové obnově** (k tomu viz níže). Klub je naopak přesvědčen o tom, že **provedení Celkové obnovy je v jednoznačné kolizi s právy a oprávněnými zájmy Klubu (jakožto nájemce řádně užívajícího Předmět nájmu) vyplývajících mu z Nájemní smlouvy i příslušných aplikovatelných právních předpisů.**

V této souvislosti odkazujeme zejména na § 2209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), podle něhož pronajímatel během nájmu nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit. Dále odkazujeme na § 2210 odst. 1 OZ, podle něhož má nájemce povinnost strpět v průběhu trvání nájmu výlučně pouze ty opravy, jejichž provedení je objektivně skutečně nezbytné a které současně nelze odložit na dobu po skončení nájmu. I v případě těchto objektivně nezbytných oprav nadto OZ stanoví, že pokud trvají vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžují užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu (viz § 2210 odst. 2 OZ), resp. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, současně i právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc (§ 2210 odst. 3 OZ).

¹ MČ P1 obdržela předmětnou žádost dne 30. 11. 2017.

Dle názoru Klubu **Celková obnova svým předpokládaným rozsahem a způsobem provedení zcela zásadním způsobem přesahuje vymezení nezbytných oprav ve smyslu výše citovaného § 2210 OZ**, když rozsah a způsob navržených prací je podstatně invazivnější a extenzivnější, než by odpovídalo skutečnému stavu a potřebám údržby a opravy celého objektu. Skutečnost, že uvažovaná Celková obnova je zcela nepřiměřená stavu Juditiny věže (a dokonce zásadním způsobem ohrožuje její historickou hodnotu) **potvrdil i NPÚ jakožto příslušný odborný orgán na úseku památkové péče**. V odborném vyjádření NPÚ ze dne 25. 11. 2016 (které sloužilo jako odborný podklad pro Rozhodnutí MHMP) NPÚ dokonce jednoznačně vyhodnotil, že Juditina věž netrpí žádnými nebezpečnými statickými poruchami, které by vyžadovaly nevyvážené, nešetrné a nadměrně invazivní řešení navrhované v rámci uvažované Celkové obnovy. K odstranění určitých dílčích závad Juditiny věže dle názoru NPÚ naopak zcela postačuje provést *citlivou obnovu, údržbu, repasí a restaurování* (a nikoliv její generální rekonstrukci ve Vámi uvažovaném rozsahu).² Tyto závěry o nepřiměřenosti a objektivní nepotřebnosti provedení stavebních prací v rozsahu a způsobem předpokládaným v rámci Celkové obnovy přitom **plně korespondují se závěry dalších odborných posudků, které má v této souvislosti Klub k dispozici**.

Z dostupných podkladů a informací nadto vyplývá, že přinejmenším část stavebních prací (týkající se např. únosnosti stropů) je ve skutečnosti navrhována s cílem umožnit nové využití objektu (zejména jeho otevření širšímu turistickému ruchu). Ani tyto stavební práce dle přesvědčení Klubu nelze považovat za nezbytné opravy ve smyslu výše odkazovaného § 2210 OZ, když se naopak jedná o **změny (účelu) pronajaté věci, které jsou ve smyslu § 2209 OZ v průběhu nájmu bez souhlasu Klubu (jakožto nájemce) nepřípustné**.

Klub, jakožto dlouholetý nájemce Juditiny věže sídlící v tomto objektu již 90 let a dlouhodobě pečující o jeho stav, nepochybně potřebu citlivé opravy Juditiny věže, která (jakožto každá historická památka) vyžaduje pravidelnou údržbu a péči. V tomto ohledu **je Klub otevřen věcné a konstruktivní diskusi s MČ P1 jakožto pronajímatelem**, a to za účelem nalezení shody na konkrétním rozsahu a způsobu provedení dílčích oprav tak, aby bylo zachováno kulturní dědictví Juditiny věže pro další generace (aniž by však současně mělo docházet ke zcela zbytečným, neodůvodněným a nepřiměřeným zásahům do práv Klubu jakožto nájemce Předmětu nájmu).

Na základě všech dostupných informací a podkladů (včetně výše odkazovaných odborných vyjádření) se jeví jako nepochybné, že zvažovaná Celková obnova svým rozsahem i způsobem provedení podstatně přesahuje rámec objektivně potřebných oprav, a její provedení (bez předchozí dohody s Klubem) by tak **bylo v jednoznačné kolizi s právy a oprávněnými zájmy Klubu vyplývajícími mu z Nájemní smlouvy i příslušných aplikovatelných právních předpisů** (a to bez ohledu na skutečnost, že MHMP vydal k Celkové obnově kladné Rozhodnutí z pohledu její přípustnosti na úseku památkové péče).

² Předmětné odborné vyjádření NPÚ vydal pod č.j. NPÚ-310/84745/2016. NPÚ je rovněž přesvědčen o nezákonnosti navazujícího Rozhodnutí MHMP, a proto podal k Ministerstvu kultury (jakožto příslušnému nadřízenému orgánu) podnět k zahájení přezkumného řízení (viz podnět NPÚ k přezkumu Rozhodnutí č.j. NPÚ-310/81799/2017 ze dne 20. 10. 2017).

Klub současně MČ P1 tímto sděluje, že jakožto řádný nájemce Předmětu nájmu tvořícím podstatnou část JUDITINY VĚŽE nesouhlasí s provedením stavebních prací v rámci Celkové obnovy v rozsahu a způsobem předpokládaným v Rozhodnutí. Současně Klub považuje za nezbytné, aby s ním MČ P1 diskutovala své záměry ohledně Celkové obnovy, resp. jakýchkoli stavebních prací potenciálně se dotýkajících Předmětu nájmu, a aby mu v této souvislosti předala veškeré potřebné informace tak, aby byl zajištěn nerušený nájem Předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy a aplikovatelných právních předpisů.

S pozdravem

PhDr. Richard Biegel, Ph.D.
místopředseda Klubu Za starou Prahu, z.s.

PhDr. Kateřina Bečková
předsedkyně Klubu Za starou Prahu, z.s.

V kopii: – zastupitelé Městské části Praha 1



Klub Za starou Prahu, z.s.
Mostecká 1, 118 00 Praha 1, ID datové schránky: ny4e65u
E-mail: zastarouprahu@seznam.cz, www.zastarouprahu.cz
Návštěvní hodiny: středa 15-17,30 hod., tel. 257 530 599