



Stavba: **Rekonstrukce statku čp.14 v  
Sedleci u Mšena**

Místo: Sedlec čp.14, 277 35 Mšeno, okr.  
Mělník

Parcela: parc. č. 23, 23/1, 24/2, kat.území:  
Sedlec u Mšena

Autor: ing.arch. Petr Lorenc  
Ing. Kateřina Lorencová Holanová

Projektant: Ing. Lada Kotláříková  
číslo ČKAIT : 0009936  
autorizovaný inženýr pozemních staveb  
Na Staré vinici 299/31  
140 00 Praha 4 - Krč

Projektanti - profese: ing. Ivan Beneš - statika  
Ing. Pavel Protiva - PBŘS  
Ing. Martin Bureš - elektroinstalace  
Ing. Jakub Huml - vytápění  
Ing. P.Záruba - VZT  
Jan Hána - ZTI

Investor: Homutův statek s.r.o.  
Duškova 164  
155 00 Praha 5 - Smíchov

Dodavatel: Roubenky Střihavka s.r.o.  
Nosálov 9, 277 35 Mšeno

Charakter stavby: Rekonstrukce

Základní charakteristika stavby a její účel: ubytovací zařízení

## Historie objektu

Objekt (společně se stávající a otevřenou (dnes neexistující) stodolou je památkově chráněn, v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem 10613/2-4303, a to od roku 1994. Historie celé usedlosti je bohužel podobná jako u mnoha jiných podobných zemědělských usedlostí po celé republice..

Na historických fotografiích zdobí vyřezávanou část štítu statku iniciály J.H., odkazující na prvního majitele z rodu Homutů, Josefa, který původně zadlužený statek koupil koncem 70. let 19. století. Hospodářství postupně zvelebovaly tři generace až do počátku 2. světové války. Proto se této kulturní památce, jejíž jádro pochází zřejmě z poloviny 18. století, tradičně říkalo Homutův statek. O statek pak přišla rodina hned dvakrát. Nejprve ho zabrali Němci brzy po okupaci. Po krátkém poválečném intermezzu propadl při kolektivizaci zemědělskému družstvu, rodinu vystěhovali do vedlejšího domu, budovy ponechány prakticky bez údržby a totálně vybydleny. Co se nakonec stalo se srdcem původně prosperujícího hospodářství po bezmála 50 letech devastace je patrné na fotografiích zachycujících stav objektu po restituci. V roce 1992 koupil polorozpadlý statek od Homutových pan Pěnkava. Zahájením rekonstrukce a zápisem objektu do registru kulturních památek pravděpodobně zachránil původní stavení od úplného zániku. Přes veškerou snahu vybudovat zde ubytovací zařízení se nakonec po mnoha letech rozhodl statek prodat. Panu Pěnkavovi se hluboce obdivujeme za jeho statečnost a vizi.

V roce 2014 se v hlavě současných majitelů Homutova statku, manželů Lorencových, zrodila myšlenka vybudovat na Kokořínsku rodinný penzion. Na Kokořínsku se rozhodli již před časem trvale žít a toto byl jen další krok, jak v milovaném kraji definitivně zapustit kořeny. Homutův statek je oslovil téměř okamžitě a v září 2014 začalo velké dobrodružství při jeho rekonstrukci. Po roce projekční činnosti byla vlastní rekonstrukce zahájena v září 2015.

Po necelých 2 letech rekonstrukce přivítal Homutův statek své první hosty 17.7.2017.

## **Základní údaje o původní stavbě**

Jedná se o část bývalé venkovské zemědělské usedlosti (rekonstrukce přilehlé stodola proběhne, doufáme, v nejbližších letech), která leží v obci Sedlec, na parcele č. 23. Popisovaný a řešený objekt je původní obytné stavení s hospodářskými prostory (stájemi, chlěvy a prostory pro uskladnění chmele a obilí). Celý objekt má tvar písmene V. Na parcele je objekt situován hlavním štítem směrem k příjezdové komunikaci a původní vesnické návsi, východní fasáda pak takřka sousedí s obecní komunikací.

V projektu je stavba rozdělena na stavební objekty SO 01 (hospodářská část) a SO 02 (obytná část). Část SO 01 byla z větší části rekonstruována předešlým majitelem: propadlé klenby, rekonstrukce a dostavba propadlé střechy vč.krovu, základní rekonstrukce pavlače, atd. Dostavba byla provedena v původním architektonickém duchu. Tato část byla původně využívána v přízemí jako stáje a v patře byly oddělené prostory pro sušení chmele - přízemní část je provedena převážně z kamenného zdiva (z pískovcových bloků), jehož dvorní průčelí je omítané, směrem do zahrady je pak ponecháno v pohledové formě, konstrukce patra je roubená dřevěná konstrukce. V části SO 02 byla obytné prostory v přízemí i patře - jedná se o roubenou omítanou kci, a to jak obvodové stěny, tak vnitřní dělící příčky. Prostory přiléhající k hospodářské části stavení pak měly zděnou kci (kombinace cihelného a kamenného zdiva). Směrem ke styku obou částí byly opět hospodářské prostory pro ustájení dobytka. Obě části objektu mají propojení pomocí dřevěné pavlače, která je zavěšená na dřevěné stropní konstrukci, směrem do sevřené části objektu - dvora. Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Pod střechou je volný půdní prostor, který je průběžný přes celý objekt. Objekt je podsklepen pouze v malé ploše u obytné části,

kde je malý sklípek zaklenutý klenbou. V původní obytné části jsou betonové podlahy, které jsou mladšího data než je celý objekt. Okna jsou dřevěná špaletová. Zastropení nad obytnou částí je z dřevěného trámového stropu s omítaným rákosovým pohledem. Nad původní hospodářskou částí jsou stropy řešeny kamennými klenbami. Jsou zde křížové, valené a lunetové klenby. Nad klenbami jsou dřevěné nosníky, které přenášejí zatížení podlah ve 2. NP a jsou nosné pro dřevěnou pavlač, která probíhá podél obvodových stěn dvorního průčelí. Obytná část ve druhém nadzemním podlaží, která se nachází v místě styku částí SO 01 a SO 02 je přístupná samostatným vnějším dřevěným schodištěm, ze strany ulice. Nad schodištěm je menší zastřešená dřevěná pavlač, která vytváří závětří vstupu. Vnitřní dřevěné schodiště je umístěné u původní obytné části a propojuje první a druhé nadzemní podlaží. Z prostoru schodiště je přímý výstup na dřevěnou pavlač. Ze stejného místa je řešen i vnitřní výstup po strmých schodech do půdního prostoru. V obytné části je mohutné těleso komína (dymníku), jako pozůstatek po černé kuchyni.

## **Základní údaje o navrhované stavbě**

Cílem rekonstrukce je využití stávajícího objektu pro ubytovací zařízení, ve kterém budou zachovány typické prvky lidové architektury charakteristické pro Kokořínsko. Zároveň se ale bude jednat o nadstandardní ubytování, které bude klientům poskytovat maximální komfort. Při rekonstrukci zůstane zachován stávající vnější vzhled objektu. Základní stávající dispozice objektu zůstane zachována, ta bude upravena pouze v části plánované kuchyně a dále vestavbou sociálních zařízení do nově budovaných pokojů v roubené části objektu. V objektu se nachází celkem 7 pokojů s vlastním hygienickým zázemím a dále pak 3 apartmány s hygienickým zázemím a kuchyňkou. Dále bude ve stavení umístěna recepce, společenský sál (bývalá stáj), který bude sloužit jako jídelna, kuchyně pro přípravu jídel pro

ubytované hosty, technické a sociální zázemí. Celková ubytovací kapacita objektu je 40 lůžek.

Stylizace pokojů je rozdělena do dvou skupin: 1.skupinu tvoří apartmány umístěné v „kamenné“ části objektu a jsou charakteristické zařízením ve stylu klasické české chalupy - repasovaný dobový nábytek, klasická svítidla s keramickými vypínači a zásuvkami, retro doplňky, sociální zařízení obložené historizujícími keramickými obklady s dřevěnými doplňky v „typické“ barvě objektu - tyrkysová mátová, apod.. 2.skupinu tvoří pokoje umístěné v bývalé hospodářské (roubené) části objektu a jsou přístupné pouze z pavlače, všechny tyto pokoje jsou zařízené ve stylu kontrastujícím s původní roubenou konstrukcí a stylem objektu - moderní jednoduchý nábytek v odstínu tyrkysová mátová, kovové prvky v černé matné úpravě, šedé stěrky v koupelnách, LED osvětlení, ocelovo-skleněné příčky a bílé lazurované dřevěné obklady vestaveb sociálního zařízení a šikmin v podkroví.

Dispoziční řešení objektu je následovné. V přízemí se nachází recepce, která má samostatný vstup z venkovní plochy - dvora. Přes recepci je přístup do kuchyně, zázemí kuchyně a do jídelny, která je zároveň přímo přístupná z venkovní zpevněné plochy (dvora). Přístup k pokojům je samostatným stávajícím vstupem v přízemí objektu, kde se nachází jeden pokoj a apartmán. Ve vnitřním vstupním prostoru (síní) je staré historické schodiště, které bude repasováno, schodiště propojuje uvnitř objektu 1. a 2.NP. Ve 2.NP se v původní obytné části nachází velký apartmán, přístupný přes restaurované barokní svlakové dveře z venkovní dřevěné pavlače, z které jsou také přístupy do jednotlivých nově budovaných pokojů. Pavlač je přístupná z plochy dvora jednoramenným schodištěm podél hospodářské části stájí. V části SO 01 (roubená hospodářská část) jsou nově navrženy mezonetové pokoje s možností přistýlek. Třetí apartmán se nachází ve 2.NP v prostoru nad kuchyní a je samostatně přístupný po dřevěném stávajícím venkovní schodišti na východní fasádě domu (schodiště bude vyrobeno nově se

zachovanými řemeslnými detaily na zábradlí a opláštění). Půdní prostor v části SO 01 bude využit jako součást mezonetových pokojů, půdní prostor v místě styku části SO 01 a SO 02 bude sloužit jako technické zázemí, kde bude umístěna vzduchotechnická jednotka pro větrání kuchyně, technologie vytápění a ohřevu teplé vody. Půdní prostor v části SO 02 zůstane zachován otevřený a prázdný bez konkrétního využití.

V rámci přípravy stavby budou probíhat pouze minimální demolice. Snahou investora je maximální zachování stávajícího vzhledu a hmotového uspořádání stávajícího objektu, což je také podmínkou památkového dohledu. Veškeré stavební procesy budou vycházet z tradičních stavebních postupů a materiálů používaných při stavbě tohoto typu objektů v dané době tzn. obnova roubených konstrukcí vč.tradičních spojů, obnova hliněných omítek, hliněné vymazávky roubených konstrukcí, repliky špaletových oken, repliky kazetových interiérových dveří, zachování hliněných mazanin na půdě, obnova kamenné pískovcové klenby (bývalý chlév), tradiční podlahové krytiny, apod. .

V prostoru jídelny bude v místě slepé šambrány vybourán nový vstup do místnosti, který byl zazděn během předešlé rekonstrukce. Stávající špaletová okna jsou ve velmi špatném stavu, navíc pocházející z různých časových období stavby vč.nedávné rekonstrukce, kompletně budou demontována a nahrazena přesnými replikami původních špaletových oken, stejně tak zbytky stávajících interierových dveří vč.obložek budou zdemontovány a opět nahrazeny přesnými replikami (dle dochovaných fragmentů) původních dveří, a to ve stejném odstínu jako okna, a to vč.vstupních dveří. Veškeré vnější výplně otvorů (stejně tak veškeré interierové dveře) na „omítané části“ jsou v odstínu RAL 6033 - tyrkysová mátová, která je jednotící barvou celého objektu. Výplně otvorů v roubených konstrukcích jsou pak v odstínu RAL 9010 - signální bílá. V místě samostatně přístupného apartmánu bude rozebráno a rekonstruováno stávající dřevěné schodiště (na východní fasádě). Vstupy do nově navržených pokojů přístupných z pavlače budou provedeny z

„dvojitých dveří“ - na vnitřním líci roubené kce budou osazeny nové tepelně izolační dřevěné prosklené dveře (bílé s čirým zasklením) „kryté“ z pavlače vnějšími otvíravými svlakovými prkennými dveřmi v odstínu dřevěného roubení.

U pokojů, které budou vestavěny do stávajících roubených kcí bude provedeno obvodové tepelné zaizolování (z interieru), a to hliněnou mazaninou se slámovou řezanku nanášenou ve 3 vrstvách (mezi sebou zafixovanou roštem z dřevěných latí a drátěným pletivem s vrchní hliněnou omítkou opatřenou vápennou bílou malbou, zaizolování roubených kcí bude provedeno tak, aby byla v maximální možné míře zachována plasticita a rovinná nesourodost roubených kcí. Dále bude provedeno zvukové jednostranné zaizolování stávajících roubených konstrukcí oddělujících nově navržené pokoje, a to zvukově izolační minerální vatou ve dvou vrstvách s vrchní vrstvou hliněné omítky opatřenou bílou vápennou maltou. Výsledné provedení bude prokonzultováno s Odborem památkové péče MÚ Mělník a NPÚ Praha.

Vzhledem k tomu, že se jedná o historický památkově chráněný objekt, nebude v rámci rekonstrukce významně zasahováno do konstrukčního systému, pouze budou lokálně posíleny či vyměněny stávající roubené nosné konstrukce - výměna napadených trámů, podepření podlahových trámů nad klenbou jídelny, srovnání stropních trámů hospodářské části do vodorovné úrovně, apod. U roubených konstrukcí stěn bude provedena kompletní sanace - bude odstraněna hliněná vymazávka mezi trámy, dojde k důkladnému ošetření stávajících trámů a v místech, kde jsou trámy výrazně napadeny dřevokazným hmyzem a houbami budou trámy nahrazeny novými. Nové nenosné svislé konstrukce na úrovni 1.NP budou provedeny z keramických tvarovek, v patře budou nové svislé konstrukce realizovány jako lehké dřev.trámkové kce opláštěné OSB deskami.

Kolem objektu jsou obnoveny zpevněné plochy provedené z převážně dochovaných pískovcových bloků, popř. nové plochy

(terasa) ze štípané opuky. Ostatní plochy jsou zatravněny, popř. řešeny jako parková úprava nebo užitková zahrada .

## **Technické vybavení objektu**

Vytápění a ohřev TUV - v objektu je nově navržen systém ústředního vytápění a ohřevu TUV, kotelna je situována do původního přístavku stodoly, zdrojem jsou 2 automatické ekologické kotle (1 rezervní, do budoucna určený pro vytápění stodoly) na uhlí. Otopná voda je přivedena do technické místnosti v podkroví, na podružném rozdělovači je pak otopná voda rozdělena na tři okruhy pro otopná tělesa (OT) a okruh pro VZT jednotku pro kuchyň. Navíc je ještě z přívodního potrubí provedena odbočka na okruh pro ohřev teplé vody. Nucený oběh otopné vody v každém okruhu zajišťuje čerpadlo s elektronickou regulací otáček. Otopná voda v okruzích pro OT má předpokládaný teplotní spád 75/60 °C regulovaný pomocí trojcestného směšovacího ventilu podle ekvitermní křivky, otopná voda v okruhu pro VZT jednotku má předpokládaný teplotní spád 75/60 °C regulovaný pomocí trojcestného směšovacího ventilu podle požadavků VZT jednotky. Okruh pro ohřev teplé vody je regulován pomocí spouštění oběhového čerpadla podle teploty v zásobníku teplé vody.

Větrání a vzduchotechnika - Pro ohřev vzduchu ve VZT jednotce pro provoz kuchyně je určena teplá voda, tepelné ztráty větraných místností jsou kryty ústředním vytápěním. Chlazení vzduchu pro kuchyň je zajišťováno instalací Split systému.

Elektrická požární signalizace - v souladu s podmínkou stanovenou čl. B.4. ČSN 73 0834 v daném případě řešený objekt, pokud je předmětem památkové ochrany, musí být povinně vybaven systémem LDP smyslu ČSN 73 0875.

Vodovod - objekt penzionu je připojen na stávající obecní vodovodní rozvod , ohřev TUV je zajištěn dvěma zásobníky TUV (2x 250l) v místnosti strojovny.



Kanalizace - objekt penzionu je připraven na napojení, v současné době, do budované obecní kanalizace, provizorně jsou splaškové vody svedeny do dvou stávajících pravidelně vyvážených jímek o objemu 2x 7,5m<sup>3</sup>, připravených na budoucí zachytávání dešťové vody pro pravidelnou zálivku zahrady objektu.

Elektroinstalace - rozvody elektroinstalací, silnoproudé i slaboproudé, jsou kompletně nově zrealizované. V hlavním rozváděči areálu RH je provedeno odpínání všech objektů pomocí tlačítek CENTRAL STOP a TOTAL STOP. Tlačítka jsou umístěna v zapuštěné krabici pod ochranným sklem na vnitřní straně piliře brány. Napěťové soustavy: TN-C-S, 400/230 V, 50 Hz, pro rozvody nn do 1 kV, hlavní rozvody; TN-S, 400/230 V, 50 Hz, pro rozvody nn do 1 kV, provozní elektroinstalace.

### **Výhled do budoucnosti...**

Součástí areálu bývalé zemědělské usedlosti ve které se zrekonstruovaný objekt penzionu nachází je také stávající stodola (objekt S003), s rozměry: 30,5m dlouhá, 10,7m široká a 9,8m vysoká (po hřeben).

Náplň budovy stodoly, která bude v úrovni stávajících vazných trámů rozdělena na přízemí a podkroví, bude provozně doplňovat objekt penzionu o kryté volnočasové aktivity: v přízemí se jedná o bazén se samostatným zázemím s venkovní terasou doplněný samostatným provozem sauny, místnost pro uskladnění kol hostů, v patře pak především víceúčelová místnost - jednací místnost/tělocvična, prostor určený pro masáže, samostatný čtyřlůžkový apartmán a technické zázemí celého objektu.

Bohužel i stodola potřebuje totální rekonstrukci...Projekčně i stavebním řízením je již připravena k realizaci, z finančních důvodů je však realizace zatím pozastavena.



Ing.arch. Petr Lorenc

Sedlec u Mšena 28.5.2018