

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1016265/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 892696/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Veronika Hájková
236 003 158
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
07.10.2025

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníka dotčené nemovitosti, Palace Savarin, s.r.o., IČO: 08722561, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, kterou podal [REDACTED], v zastoupení na základě plné moci ze dne 13.03.2024, o vydání závazného stanoviska ve věci stavebních úprav a změny užívání na na kavárnu Starbucks části 1. NP **nemovitosti č. p. 852, k. ú. Nové Město, Na Příkopě 10, Praha 1,**

která je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod číslem rejstříku ÚSKP 39983/1-1146, palác Sylva-Taroucca, a zároveň je v památkové rezervaci v hl. m. Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hl. m. Praze, zařazené do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

spočívající ve **stavebních úpravách a změně užívání části přízemí na kavárnu Starbucks** s následujícími podrobnostmi:

- rozdělení prostorybývalého casina na dvě nájemní jednotky SP.01 a SP. 03 – kavárna a nájemní jednotka (místo původně navržených tří nájemních jednotek SP.01, SP.03 a SP.04),
- zřízení kavárny Starbucks v prostorech v přízemí objektu s výkladcí a vstupem z ulice Na Příkopě spolu se zahrádkou se sezónním posezením pro zákazníky ve dvoře,
 - dispoziční členění na vstupní část s barem a sezením,
 - využití zadního traktu pro hygienické zázemí pro zákazníky kavárny a pro zázemí kavárny,
- příprava obchodní nájemní jednotky jako univerzální komerční plochy se základním zázemím pro zaměstnance, bez nutnosti zřizovat skladovací prostor,
- úpravy interiéru bez zásahů do nosných konstrukcí a hodnotných prvků objektu,
- zachování stávajících konstrukcí (dle zvláštních právních předpisů prokazatelně vykazují požární odolnost, včetně uzávěrů, vypěňovacích mřížek, ucpávek, klapek),
- provedení veškerých vestavěných příček jako lehkých sádrokartonových,
- doplnění obou prostor zázemí kavárny vloženými sádrokartonovými stropními konstrukcemi, a to z důvodu vedení instalací po stropě vestaveb a minimalizace zásahů do kleneb,
- provedení minimálního nezbytně nutného rozsahu sádrokartonových předstěn pro ZTI - vodovod, kanalizace a kabeláže, pro minimalizaci zásahů do stávajícího zdiva,

- provedení sádkartonových či nábytkových předstěn v místě realizace malovaných grafik a obrazů, pro ochranu povrchu původního zdiva,
- opatření historického zdiva výmalbou, klenby bílé,
- osazení samonosného nábytku bez kotvení do stěn a předstěn,
- kotvení dekorativních dřevěných obkladů přes rošt pro minimální zásah do původního zdiva,
- osazení svítidel jakožto svěšených na lankách nebo na rampách, maximální využití stávajících vývodů ze stropu pro osvětlení, pro minimalizaci zásahů do klenutých stropů,
- doplnění dveří v obvodové stěně, které budou sloužit jako požární úniky, o paniková kování či napojení na EPS,
- osazení reklamního označení provozovny:
 - na fasádě do ulice Na Příkopě výstrč kotvená na svod okapu při levém kraji fasády částečně v úrovni kordonové římsy (kruhová výstrč „Starbucks“ o průměru 600 mm, maximální vyložení 800 mm od plochy fasády, výstrč neprosvětlena, umístěna na dvojici konzolek pomocí objímek na okapové rouře,)
 - z interiéru v pravém výkladci do ulice umístění svěšeného kulatého podsvíceného loga a v levém výkladci do ulice svislého podsvíceného nápisu Starbucks, o výšce 3020 mm, šířce 300 mm,
 - na fasádě do dvora umístění nápisu Starbucks na skleněné desce bez nasvícení, na ose pilastru vedle vstupu, v. 2500, š. 300 mm a jednoho svěšeného kulatého podsvíceného loga v interiéru za zaskleným dveřním nadsvětlíkem,
 - prosvětlená podvěšená výstrč „Starbucks“ směrem do 1. nádvoří o Ř 750 mm, podvěšení 1030 mm, vzdálenost konzolek 340 mm,
 - boky výstrčí černé, čela zelená, loga a popisy opálové,
 - umístění reklamního panelu na dvoře o výšce 3020 mm, nápis ve výkladci „Starbucks“ o výšce písmen 300 mm,

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 1 v souladu s § 14 odst. 3, 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, toto **závazné stanovisko podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb.**, správně řád, ve znění pozdějších předpisů:

Navrhované práce v rozsahu předložené dokumentace „Stavební úpravy rozdělení prostoru bývalého casina na nájemní jednotky a jejich řešení, palác Savarin, Na Příkopě 852/10, 110 00 Praha 1 - Nové Město“ a „interiér kavárny STARBUCKS, palác Savarin, Na příkopě 852/10, Praha 1“, kterou zpracoval Ing. arch. Jan Kačer, ČKA 04871, studio reaktor s.r.o., IČO: 06072518, se sídlem Přístavní 1315/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, v 05/2025, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za této základní podmínky:

1. Výstrč do ulice Na Příkopě bude výškově provedena tak, aby její vodorovná osa byla ve stejné úrovni jako vodorovná osa nedaleké výstrče v pravé části parteru nemovitosti č. p. 853.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 12.08.2025 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené obnovy a úpravy kulturní památky v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- plnou moc,
- výpis z katostru nemovitostí,
- výpis z obchodního rejstříku,
- výpis z živnostenského rejstříku,
- projekt identifikovaný.

K žádosti nebylo doloženo:

- dílčí části projektové dokumentace,
- fotodokumentace

MHMP OPP v souladu s § 177 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), vyzval žadatele, aby ve lhůtě 60 dnů od oznámení výzvy odstranil žádosti tím, že ve stanovené lhůtě doplní výše uvedené. Současně MHMP OPP poučil žadatele, že pokud ve stanovené lhůtě nebudou odstraněny vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko nemůže být vydáno, že po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží a že nová lhůta pro vydání závazného stanoviska počne běžet až ode dne odstranění vad žádosti.

Dne 12.09.2025 žadatel doplnil podání o požadované doklady a podklady.

MHMP OPP požádal dne 16.09.2025 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/82108/2025 ze dne 02.10.2025, které MHMP OPP obdržel dne 06.10.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany kulturně-historických hodnot.

Zdůvodnění: Předložený návrh je v souladu s režimem památkové ochrany kulturních památek v PPR. Proti jeho realizaci dle předložené projektové dokumentace nemáme námitek. Jde o změnu užívání prostor v přízemí na kavárnu „Starbucks“, v protorech, které byly stavebně připraveny.

Upozornění:

- **Účast zástupce NPÚ ÚOP PR na kontrolních dnech či v průběhu prací požadujeme pro zabezpečení odborného dohledu nad prováděním komplexní péče o kulturní dědictví, kterým je odborná organizace státní památkové péče pověřena ze zákona.**
- **Zahájení prací bude písemně oznámeno NPÚ ÚOP PR (dopisem, e-mailem adresovaným na odbor péče o památkový fond: PhDr. Jiří Chmelenský, chmelensky.jiri@npu.cz, 234 653 276, 602 226 944).**

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že navrhované práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínky, uvedené ve výrokové části závazného stanoviska.

Nemovitost č. p. 852, k. ú. Nové Město, Na Příkopě 10, Praha 1, je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod číslem rejstříku ÚSKP 39983/1-1146, palác Sylva-Taroucca, Savarin, a zároveň je v památkové rezervaci v hlavním městě Praze (dále jen PPR), prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hl. m, Praze, zařazené do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Předmětem památkové ochrany kulturních památek je objekt jako celek, zejména jeho hmotové a dispoziční uspořádání, architektonická kompozice, fasády včetně výplní otvorů a podoba střech, jeho historické vodorovné a svislé nosné konstrukce, ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové, a to včetně všech autentických historických prvků a detailů. Veškeré úpravy související s modernizací a novým využitím stavby je nutno provádět tak, aby zásahy do původní hmotové, dispoziční a architektonické kompozice a do historických stavebních konstrukcí byly minimalizovány, neboť tyto konstrukce tvoří podstatu památky a mají nenahraditelnou památkovou a vypovídací hodnotu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o stavbu nacházející se na území PPR, vztahují se na stavební úpravy této stavby ustanovení nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, ze dne 21. 7. 1971: Soudobými vstupy do stávající historické zástavby rezervace nesmí být narušena objemová a prostorová skladba historických objektů a poškozeno prostředí PPR. Pro stavební úpravy objektů a jejich souborů v rezervaci se v § 3, odst. 1, písmeno a) citovaného nařízení vlády stanoví podmínka, že cit.: „veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů a objektů, které vykazují dílčí památkové nebo urbanistické hodnoty (objekty památkového zájmu), dotýkají se vnitřní i vnější architektury, musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí“. Pro novou výstavbu a vnější úpravy objektů v rezervaci se v § 3, odst. 1. písmeno b) citovaného nařízení vlády stanoví podmínka, že cit.: „musí dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby“.

Piccolominiovský palác (Sylva-Taroucca, Savarin) je v základě pozdně barokní stavba z let 1743-52, patrně podle návrhu Kiliána Ignáce Dientzenhofera, se staršími (raně barokními) zadními křídly, uvnitř s mladšími kvalitními úpravami, s dochovanou strukturou zadní zástavby v hloubi bloku. Hodnotný převážně pozdně barokní (s mladšími přístavbami) komplex na výrazně protáhlé parcele, ukončený objektem jízдарny s konírnou. Zbytky gotických sklepů starší zástavby. Cenné původní historické interiéry a výzdoba (reprezentativní schodiště, sály patra). Dílo předních umělců své doby (K. I. Dientzenhofer, A. Lurago, I. F. Platzer, J. P. Molitor aj.).

Změny se dotýkají závazného stanoviska MHMP OPP k celkové rekonstrukci paláce č. j. MHMP 616125/2019, sp. zn.: S-MHMP 1799876/2018 ze dne 4. 4. 2019. a následně vydaných závazných stanovisek a rozhodnutí MHMP OPP:

- závazné stanovisko č. j. MHMP 616125/2019, sp. zn. S-MHMP 1799876/2018 ze dne 04.04.2019, ve věci celkové rekonstrukce paláce,
- rozhodnutí č. j. MHMP 616019/2019, sp. zn. S-MHMP 580584/2019 ze dne 04.04.2019, ve věci restaurátorských prací v rámci celkové rekonstrukce, restaurování kamen je dále řešeno samostatně v rámci S-MHMP 1862886/2024,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 82069/2022, sp. zn. S-MHMP 1945180/2021 ze dne 17.01.2022, ve věci rekonstrukce – změny stavby před dokončením,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 54919/2022, sp. zn. S-MHMP 3530/2022 ze dne 01.02.2022, ve věci zřízení přípojky VN,
- rozhodnutí č. j. MHMP 1028661/2022, sp. zn. S-MHMP 556926/2022 ze dne 07.06.2022, ve věci plnění podmínek závazného stanoviska č. j. MHMP 616125/2019, sp. zn. S-MHMP 1799876/2018 ze dne 04.04.2019, restaurátorských pracích a výměny okenních výplní,
- rozhodnutí č. j. MHMP 2173765/2022, sp. zn. S-MHMP 1627077/2022 ze dne 21.11.2022, ve věci restaurátorských prací - opravách omítek dvorních fasád,
- rozhodnutí č. j. MHMP 2035302/2022, sp. zn. S-MHMP 1714966/2022 ze dne 16.11.2022, ve věci restaurování omítek,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 1987925/2022, sp. zn. S-MHMP 1773933/2022 ze dne 26.10.2022, ve věci stavebních úprav v levé části parteru, změny stavby před dokončením,
- rozhodnutí č. j. MHMP 29688/2023, sp. zn. S-MHMP 2289046/2022 ze dne 04.01.2023, ve věci osazení fasádních a interiérových svítidel,
- rozhodnutí č. j. MHMP 604787/2023, sp. zn. S-MHMP 332278/2023 ze dne 22.03.2023, ve věci úprav dispozic ve 2. NP a teracové dlažby v 1. NP,

- závazné stanovisko č. j. MHMP 1162039/2023, sp. zn. S-MHMP 822086/2023 ze dne 06.06.2023, ve věci změny stavby před dokončením, klientské změny interiérů převážně 2. NP,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 1112220/2023, sp. zn. S-MHMP 917385/2023 ze dne 29.05.2023, ve věci renovace dveřních výplní,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 1976751/2023, sp. zn. S-MHMP 1646297/2023 ze dne 26.09.2023, ve věci osazení EPS čidel ve schodišťové hale,
- rozhodnutí č. j. MHMP 273845/2024, sp. zn. S-MHMP 1925132/2023 ze dne 13.02.2024, ve věci restaurátorské opravy omítek,
- rozhodnutí č. j. MHMP 2489120/2023, sp. zn. S-MHMP 1943684/2023 ze dne 12.12.2023, ve věci restaurování nástrovní malby v ústředním poli klenby nad hlavním schodištěm,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 12814/2024, sp. zn. S-MHMP 2483604/2023 ze dne 03.01.2024, ve věci opravy krovu nad freskou a dlažba na hlavním schodišti,
- závazné stanovisko č. j. MHMP 34334/2024, sp. zn. S-MHMP 2544509/2023 ze dne 25.01.2024, ve věci řešení interiéru restaurace a WC ve 2. NP,
- závazné stanovisko MHMP 1969258/2024, sp. zn. S-MHMP 1810399/2024 ze dne 20.11.2024, ve věci změny stavby před dokončením, změny užívání a souvisejících úprav 2. a 3. NP,
- závazné stanovisko MHMP 1005031/2025, sp. zn. S-MHMP 892676/2025 ze dne 02.10.2025, ve věci změny stavby před dokončením, změny užívání části 2. NP na „Piano bar“ a souvisejících úprav,

K podmínkám, jimiž omezil provedení záměru žadatele, uvádí MHMP OPP následující odůvodnění:

Ve věci reklamních značení byla MHMP OPP vydána příručka památkové péče Firemní označení, reklamní a informační zařízení v památkově chráněném území hlavního města Prahy, která uvádí obecné principy rozhodovací praxe v daném území.

Kolmé firemní označení a reklamní a informační zařízení by mělo být provedeno s ohledem na vzhled objektu i přilehlého okolí jako nerušivé doplnění fasády. U každé provozovny je možné umístit maximálně jedno kolmé firemní označení či reklamní a informační zařízení, kolmé firemní označení či reklamní a informační zařízení je nejvhodnější osadit při vstupu do provozovny, s ohledem na architektonický rozvrh plochy fasády, a mimo nároží objektu. Umístění je třeba zvolit tak, aby horní hrana zařízení nepřesahovala římsu parteru a nevstupovala tak do úrovně 2. NP, korespondovala s architektonickými prvky průčelí. V souvislosti s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb je žádoucí, aby spodní hrana výstrče zachovala minimální podchodnou výšku 2,2m. Umístění světelné výstrče je tedy akceptovatelným prvkem, pokud bude umístěna v přímé návaznosti na obchodní portály. Navržená výstrč umístěná v zakreslené výšce zasahuje do pásu kordonové římsy domu. Zároveň se v těsném sousedství nachází výstrč sousední provozovny v jiné výškové hladině. Kumulace výstrčí zde má potenciál vytvořit velmi negativně na cenné historické prostředí působící fenomén vizuálního smogu. Pokud tedy žadatel na umístění výstrče trvá, jakkoliv by bylo v daném případě optimálním řešením její vypuštění (ostatně firemní značení ve velkoplošných výkladcích její funkci plnohodnotně supluje), musí být její umístění sladěno s jejím bezprostředním okolím. Proto MHMP OPP stanovuje podmínku umístění výstrče výškově na osu výstrče v pravé části parteru sousedního objektu č. p. 853. Tímto se rovněž eliminuje její kolize s kordonovou římsou, kterou by došlo k narušení harmonického působení architektonické kompozice bohatě zdobené fasády.

Podmínka výrokové části závazného stanoviska pro realizaci prací byla stanovena tak, aby v rámci zachování památkové a vypovídací hodnoty objektu byly stavební úpravy provedeny šetrně, s respektem k architektonické kompozici fasády objektu i kontextu jeho bezprostředního okolí, prostředí PPR, s důrazem na harmonické vyznění stávajících a nových prvků/hmot objektu. Při úpravách provedených podle této zásady nebude novými pracemi poškozen historický charakter objektu a jeho hlavní dokumentační hodnoty.

Protože se záměr dotýká pouze veřejného zájmu na úseku památkové péče, který za Magistrát hlavního města Prahy hájí MHMP OPP, neuplatní se postup vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a k záměru je vydáno toto závazné stanovisko, které je podle § 29 odst. 2 písm. b), § 14 odst. 8 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 1 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Mgr. Jiří S k a l i c k ý

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

I. Doručuje se:

[redacted]

II. Na vědomí:

OVýs ÚMČ Praha 1

NPÚ, územní odborné pracoviště v Praze

III. MHMP OPP - spis