

CEDE Studio, s.r.o.
Martin Pekárek
Mašínova 808/17
182 00 Praha 8 – Kobylisy
ID DS: vabva7k

Váš dopis zn./ze dne:
R/2026/4992
Č. j.:
MHMP 190933/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 17635/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
05.03.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 07.01.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost Palác Karlín 2.0, s.r.o., IČ: 07475420, se sídlem Thámová 183/11, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost CEDE Studio, s.r.o., IČ: 26764822, se sídlem Mašínova 808/17, 182 00 Praha 8 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Stavební úpravy objektu Palác Karlín (revitalizace systému VZT, UL, CHL), Thámová 289/13“
na pozemcích parc. č. 347, 348 v k.ú. Karlín (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný z hlediska následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska zájmů státní památkové péče jako přípustný bez podmínek.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí jako přípustný.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Odůvodnění:

Společnost Palác Karlín 2.0, s.r.o., IČ: 07475420, se sídlem Thámova 183/11, 186 00 Praha 8 – Karlín, kterou zastupuje na základě plných mocí společnost CEDE Studio, s.r.o., IČ: 26764822, se sídlem Mašínova 808/17, 182 00 Praha 8 podala dne 07.01.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „25-088-palác-Karlín-ESG“, kterou zpracoval autor: CEDE Studio s.r.o., IČO 26764822, se sídlem Mašínova 808/17, Praha 8 v 10/2025, ID záměru: Z/2026/2828 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje vyrozuměním ze dne 30.01.2026, č.j. MHMP 85562/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy Paláce Karlín, na adrese Thámova 289/13, Praha 8, k.ú. Karlín. Jedná se o revitalizaci stávajících systémů vzduchotechniky, chlazení a ústředního topení za nové. Konkrétně je záměr navržený s následujícími podrobnostmi:

- Chladiče pro VZT/CHL jsou umístěné na střeše objektu v technickém prostoru na to určeném. Stávající jednotky svým rozměrem převyšují obvodové zdi technického prostoru a jejich části jsou tím pádem viditelné. Nově budou stávající CHL jednotky demontovány a nahrazeny novými.

- Dále budou v rámci úprav technologií vyměněny stávající zdroje tepla, a tedy stávající plynové kotle. Ty jsou umístěny v 1. PP v místnosti č. A.039 – kotelna. Stávající zdroje budou vyměněny za nové – ref. 1x VITOCROSSAL 100 (výkon 636kW) a 1x VITOCROSSAL 300 CRU (výkon 1000kW), oba s emisní třídou NOx 6, <56mg/kWh.
- V rámci úprav technologií budou v rámci objektu upraveny rozvody médií. Tyto úpravy budou jen minimálního rozsahu a nebudou významně zasahovat do stávajícího stavu objektu.
- Účel užívání prostorů a stavby jako celku se stavebními úpravami nemění a nadále zůstává jako administrativní.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor památkové péče

MHMP OPP požádal dne 21.1.2026 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-311/6381/2026 ze dne 10.02.2026, které MHMP OPP obdržel dne 11.02.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce v souladu se zájmem ochrany kulturně-historických hodnot.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že navrhované práce jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitost č. p. 289, Karlín, Thámova 13, Praha 8 se nachází v památkové zóně Karlín, prohlášené obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Předmětem ochrany dle čl. 3, vyhlášky je v tomto případě charakter a architektura objektu a jeho exteriéry, panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech.

Památková hodnota objektu spočívá v jeho architektonickém a materiálovém řešení. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období, je součástí architektonického řešení dané lokality, svou hmotou tvoří prvek tradiční blokové struktury a prostorové skladby jednotně koncipovaného historického urbanistického celku zástavby Karlína.

Domy čp. 289 a 183 byly postaveny firmou Václava Nekvasila v letech 1929–31 původně jako správní budova ČKD Dukla. V letech 1948–50 byl tento stavební celek zvýšen o 4. a 5. podlaží. V 90. letech 20. stol. došlo ke kompletní rekonstrukci na dnešní obchodně – administrativní budovu Palác Karlín (Corso Karlín) podle plánů španělského architekta Ricarda Bofilla a Jeana Pierra Carniauxe.

Předložený návrh řeší modernizaci systémů vzduchotechniky, topení a chlazení v objektu ve stávajícím nebo zmenšeném rozsahu. Výměnou staré technologie za novou včetně osazení nových menších jednotek v prostoru střechy v shodném nebo menším provedení nedojde k vizuálním změnám stávajícího domu, naopak bude působení těchto exteriérových technologií pohledově sníženo.

Většina navrhovaných úprav (výměna zdrojů tepla, úpravy rozvodů atd.) uvnitř objektu nezasahují do plášťů fasád, ani do veřejného interiéru a netýkají se tedy předmětu ochrany dle čl. 3, vyhlášky HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Předložený záměr není v rozporu s požadavky památkové péče a s režimem ochrany platným v daném území.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Z hlediska ochrany ovzduší:

Zdrojem tepla pro dotčený objekt bude zrekonstruovaná plynová kotelna (1. PP) nově o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 1 559 kW osazená dvěma plynovými kondenzačními kotli (dle PD ref.: 1x Viessmann Vitocrossal 100 o jmenovitém tepelném příkonu 606 kW a jm. tepelném výkonu 636 kW, 1x Viessmann Vitocrossal 300 CRU o jm. tepelném příkonu 953 kW a jm. tepelném výkonu 1 000 kW, při předpokládaném normovaném stupni využití 105 %), která svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (celkový jmenovitý tepelný příkon kotelny je vyšší než 300 kW). Z pohledu zákona o ochraně ovzduší se proto jedná o vyjmenovaný“ stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, kód 1.1. Dle informací obsažených v PD budou nově navržené kotle schopny dosahovat měrné emise oxidů dusíku (NOX) do úrovně 56 mg/kWh, tj. splňují emisní parametry emisní třídy 6 pro NOX (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316)).

Předmětnou žádost žadatel doložil výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie.

Z projektové dokumentace dále vyplývá, že stávající kotle (budou odstraněny) mají celkový jm. tepelný výkon 2 000 kW. V suterénu řešeného objektu se dle PD nalézají stávající blíže nespecifikovaný záložní zdroj energie, dieselagregát, kterého se realizace záměru netýká, a proto není tímto řešen.

Záměr je situován v lokalitě v rámci pražského regionu imisně středně zatížené, kde dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020-2024) nedochází k překračování imisních limitů sledovaných znečišťujících látek.

Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací OCP MHMP konstatuje, že předmětný zdroj znečišťování ovzduší o navrhovaných emisních parametrech (6. emisní třída NOx) nebude mít významný vliv na stávající kvalitu ovzduší.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost, projektovou dokumentaci a další dostupné podklady. Na základě předložených podkladů konstatuje, že posuzovaný zdroj znečišťování vyhoví platným právním předpisům na ochranu ovzduší i požadavkům vyplývajících ze základních strategických dokumentů města, jejichž cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení.

OCP HMP upozorňuje, že zhotovitel podle stavebního zákona je povinen při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření

v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. Tato opatření není povinen provádět zhotovitel stavby veřejné dopravní infrastruktury pouze v případě realizace záměru a souvisejících činností ve vzdálenosti 500 m a více od hranice zastavěného území.

Na závěr OCP MHMP také upozorňuje, že dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, je právnická a fyzická osoba povinna u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE), případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroje). Jiné řešení je možné pouze při prokázání ekonomické nepřijatelnosti stávajícího řešení dodávky tepla do objektu, přičemž správní orgány při rozhodování o této problematice zohledňují mimo jiné i skutečnost, že ekonomicky nevýhodné řešení neznamena vždy pro povinnou osobu řešení ekonomicky nepřijatelné. Pro úplnost je třeba uvést, že **prokázání ekonomické nepřijatelnosti stávajícího řešení dodávky tepla do objektu je možné prokázat pouze energetickým posudkem zpracovaným dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcím právním předpisem vyhláškou č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku.** Problematika energetických posudků je komplexně upravena v § 9a a násl. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření s energií“) a ve vyhlášce č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku.

Energetický posudek je primárně podkladem pro vydání rozhodnutí ve smyslu § 50 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydávaném v řízeních podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, stavebním úřadem. Jak vychází mj. z ustálené judikatury, **orgánem, který je příslušný a povinný učinit si úsudek ohledně splnění podmínky ekonomické nepřijatelnosti zásobování teplem ze soustavy zásobování tepelnou energií či ze zdroje energie, který není stacionárním zdrojem ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, a tedy ekonomické výhodnosti zásobování teplem z jiného stacionárního zdroje, je stavební úřad.**

S ohledem na výše uvedené upozorňujeme, že je nezbytné, aby v rámci stavebního řízení docházelo k důslednému naplňování ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší a energetický posudek byl pro zákonem určené případy vyžadován, neboť se jedná o nástroj k zachování funkčnosti soustav zásobování teplem a prevenci jejich rozpadu, který by měl významné dopady na kvalitu ovzduší v dotčených lokalitách, a nástroj k rozvoji obnovitelných zdrojů energie, které v místě dodávky energie nezpůsobují žádnou zátěž ovzduší.

Upozornění: Po realizaci záměru bude nutné OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu „vyjmenovaného“ zdroje znečišťování ovzduší.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout

postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, příslušného dle zákona č. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS (vabva7k)

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. OPP MHMP
4. OCP MHMP
5. Národní památkový ústav
6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy