

VÁŠ DOPIS
ZE DNE: 10. 8. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/152857
ŘÍZENÍ: R/2026/181476
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/181476/9
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

CREAM SICAV, a.s.
v zastoupení:
Build Synergy s.r.o.
Konská 278
739 61 Třinec

DATUM: 17. 9. 2026

Koordinované závazné stanovisko dle stavebního zákona zahrnující jednotné environmentální stanovisko

Magistrát města Zlína jako příslušný správní orgán podle

- § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění
- § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

vydává

na základě žádosti stavebníka, kterým je CREAM SICAV, a.s., Nuselská 262/34, 140 00 Praha, IČO: 28545320, v zastoupení Build Synergy s.r.o., Konská 278, 739 61 Třinec, IČO: 05307902 (dále jen „žadatel“) ze dne 10. 8. 2026, pro záměr

„Odstranění budovy č. 34 – Zlín projektová dokumentace bouracích prací na p. č. st. 3310 k. ú. Zlín“

(dále též „záměr“) dle projektové dokumentace pro odstranění stavby zpracované společností Projekční studio Kalmus s.r.o., IČO: 14268388 (autorizace Ing. Robin Kalmus, ČKAIT 1104602) v srpnu 2026 a upravená ke dni 11. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X02EVQT6),

koordinované závazné stanovisko zahrnující jednotné environmentální stanovisko

v souladu s ust. dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 176 odst. 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění,

k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení právních předpisů:

1. zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, podle § 25 odst. 1 a § 29 odst. 2 písm. b)

K předložené dokumentaci Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové péče neuplatňuje žádné připomínky a s odstraněním objektu souhlasí.

Odůvodnění

Jedná se o odstranění stavby, kterou postihl rozsáhlý požár a kterou se nepodařilo v průběhu hasebních prací alespoň z části zachovat. Její stav je nezvratitelně havarijní. Pro Městskou památkovou zónu Zlín to znamená velkou ztrátu, protože v případě 34. budovy jde o druhou ze dvou ikonických budov v rámci továrního areálu Baťa – Svit. Za jiných okolností by se odstranění každé stavby posuzovalo v souladu s Vyhláškou, kterou byla MPZ Zlín v listopadu 1990

prohlášena. V tomto konkrétním případě je však na její odstranění pohlíženo jako na odstranění objektu, který je v havarijním stavu a není naděje na jeho záchranu v autentické materii.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Barbora Muselíková

2. zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1

Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) zákona o JES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), na základě žádosti stavebníka, kterým je CREAM SICAV, a.s., Nuselská 262/34, 140 00 Praha, IČO: 28545320, v zastoupení Build Synergy s.r.o., Kanská 278, 739 61 Třinec, IČO: 05307902 (dále jen „žadatel“) ze dne 10. 8. 2026, pro záměr „Odstranění budovy č. 34 – Zlín projektová dokumentace bouracích prací na p. č. st. 3310 k. ú. Zlín“ (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace pro odstranění stavby zpracované společností Projekční studio Kalmus s.r.o., IČO: 14268388 (autorizace Ing. Robin Kalmus, ČKAIT 1104602) v srpnu 2026 a upravená ke dni 11. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X02EVQT6), vydává toto souhlasné **jednotné environmentální stanovisko**:

I.

Záměr „Odstranění budovy č. 34 – Zlín projektová dokumentace bouracích prací na p. č. st. 3310 k. ú. Zlín“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

1. V případě výskytu odpadů s obsahem azbestu či jiných nebezpečných odpadů, které by mohly způsobit kontaminaci ostatních odpadů, bude neprodleně písemně informován Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí (dále jen „OŽPaZ MMZ“), o výskytu konkrétních druhů nebezpečných odpadů či druhu a rozsahu zjištěné kontaminace a učiněných opatřeních.
2. Protokoly o odběru vzorků i výsledky analytických rozborů z frakčně upravených inertních minerálních odpadů budou OŽPaZ MMZ předloženy bezprostředně po jejich vyhotovení s uvedením konkrétního způsobu dalšího nakládání s nimi. Pro každé katalogové číslo odpadu bude uvedeno celkové množství v tunách, výsledek rozboru a další způsob nakládání.
3. Bezprostředně po ukončení akce budou OŽPaZ MMZ předloženy všechny doklady o předání odpadů k využití či odstranění (smlouvy, vážní lístky, faktury atd.) v souladu s platnou legislativou.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů, na kterých se podílely níže uvedené oprávněné úřední osoby:

Zákon o odpadech (č. 541/2020 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Libuše Bartolčicová, DiS.

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 10. 8. 2026 jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ve smyslu ust. § 2 odst. 1 cit. zákona, a to v rámci žádosti o koordinované závazné stanovisko podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, k výše uvedenému záměru. Jednotné environmentální stanovisko se vydává v případech, kdy záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se tak vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Odstranění budovy č. 34 v bývalém průmyslovém areálu Baťa/Svit, na pozemku p. č. st. 3310 v k. ú. Zlín (ul. Vavrečkova, čp. 5657).

Jedná se o budovu skladu, která byla z velké části zničena rozsáhlým požárem v červenci 2026. Její stav po požáru je nezvratitelně havarijní a potenciálně nebezpečný, proto příslušný stavební úřad nařídil vlastníkově bezodkladné odstranění tohoto objektu.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná firmou Projekční studio Kalmus s.r.o., IČO: 14268388 (autorizace Ing. Robin Kalmus, ČKAIT 1104602) v srpnu 2026 a upravená ke dni 11. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X02EVQT6).

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, resp. některé složky ŽP nejsou dotčeny vůbec, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska zákona o odpadech:

Předmětný záměr řeší řízenou demolicí budovy po požáru, u které z důvodu vážného havarijního stavu nemohlo dojít k postupnému rozebírání stavby dle požadavků stávající platné legislativy na úseku odpadového hospodářství; demolice byla provedena formou postupného strhávání jejích částí na jednu hromadu. Součástí směsného demoličního odpadu, který po demolici vznikl, jsou jednak stavební konstrukční prvky stavby, její provozní vybavení a fotovoltaická elektrárna, jednak také naskladněný materiál, který neshořel (převážně zboží charakteru textilu, obuvi, sportovních doplňků).

Bouraný objekt č. 34 se nachází v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 3310, k. ú. Zlín. Svislé konstrukce jsou tvořeny železobetonovým skeletem a cihlovým zdívem, nově montované konstrukce jsou ze sádkokartonu a pórobetonové vyzdívky, krytina železobetonové střechy je lepenková.

Projektová dokumentace (na str. 5) uvádí, citace: „U stávajícího objektu č. 34 určeného k demolicí nebyl před zpracováním této dokumentace proveden odborný průzkum zaměřený na identifikaci materiálů s obsahem azbestu, a proto nelze jeho případnou přítomnost zcela vyloučit.“ Taktéž projektová dokumentace neuvádí vyhodnocení možného výskytu kapalných nebezpečných odpadů či odpadů, které by mohly způsobit kontaminaci ostatních odpadů. Žadatel se v projektové dokumentaci odkazuje na analýzy stavební suti po demolicí, zadané Krajskou hygienickou stanicí Zlínského kraje, protokol o analýze ovšem k dispozici nemá. Příslušný orgán si proto tento dokument vyžádal u KHS ZK sám; obdržel jej dne 16. 9. 2026. Jedná se o Protokol č. 48385/2026 ze dne 28. 8. 2026 vyhotovený Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě, kterým je potvrzeno, že v analyzovaném vzorku suti nebyla identifikována azbestová vlákna. Příslušný orgán má tedy za to, že demoliční odpad azbest neobsahuje. Přesto v zájmu předběžné opatrnosti stanovil výše ve výrokovém bodě I. závaznou podmínku č. 1.

V projektové dokumentaci je popsáno zařazení a kategorizace vzniklého stavebního odpadu dle vyhl. č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů, včetně uvedení množství a způsobu nakládání s odpady. Dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, musí být jednotlivé druhy vybouraných odpadů soustřeďovány odděleně. Katalogové číslo 17 09 04 nelze v běžném režimu stavebních prací použít pro směs tříditelných stavebních a demoličních odpadů. Použití tohoto katalogového čísla připadá v úvahu zejména v případech, kdy objektivně není možné provádět třídění odpadů (např. při haváriích nebo živelných pohromách), což tato situace splňuje. Proto veškerý objem demoličního odpadu, který se nachází v místě odstranění stavby, je zařazen pod katalogové číslo 17 09 04 Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03. Jeho následným tříděním budou vznikat dále využitelné, ale i nevyužitelné druhy odpadů.

K demolicí budou využity pozemky parc. č. 1119/338, 1119/339, 1119/169, 1119/40, 1119/134, 1119/168, 1119/142, 1119/46, 1119/220, 1119/221, dále pozemky parc. č. st. 7157, 3301 a 9487 v k. ú. Zlín ve vlastnictví CREAM SICAV, a.s., Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4. Využitelné druhy odpadů budou dočasně uloženy na pozemky stavebníka.

Po frakční úpravě vytríděných inertních minerálních odpadů podrcením bude provedeno odebrání vzorků recyklátu akreditovanou osobou a provedeno vzorkování dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Na základě výsledků rozborů bude rozhodnuto o dalším možném způsobu nakládání s nimi v souladu

s platnou legislativou. Příslušný orgán proto stanovil výše ve výrokovém bodě I. závaznou podmínku č. 2, aby bylo zřejmé, v jakém režimu a jakým způsobem bude možné s inertním minerálním recyklátem dále nakládat.

Úprava drcením má probíhat na pozemcích parc. č. 1119/40, 1119/46, 1119/168, 1119/169, 1119/337, 1119/338, 1119/339, 1119/25, 1119/223 a pozemcích parc. č. st. 3310 a 3299 v k. ú. Zlín v majetku stavebníka. Po odstranění základových konstrukcí v celém rozsahu bude proveden zásyp inertním certifikovaným materiálem (např. kamenivem, případně betonovým nebo cihelným recyklátem) do výšky okolního terénu jako příprava pro opětovnou výstavbu na místě zboření (před zahájením zásypu bude doložena deklarace jakosti dle typu použitého materiálu). S fotovoltaickou elektrárnou (veškerými jejími komponenty) bude naloženo v souladu se zákonem č. 542/2020 Sb., o výrobcích s ukončenou životností. Příslušnému orgánu bude doložen doklad o jejím předání zpracovateli.

Bezprostředně po ukončení akce žadatel předloží všechny doklady o předání odpadů k využití či odstranění (smlouvy, vážní listky, faktury atd.), včetně dokladů o zpracování inertních minerálních demoličních odpadů oprávněnou osobou a o následném způsobu nakládání s nimi (dle výsledků analytických rozborů), tak jak je uvedeno v závazné podmínce č. 3, která koresponduje s legislativním požadavkem a požaduje předání „bezprostředně“.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství (t)	Způsob nakládání
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O	47 123,95	předání oprávněné osobě k recyklaci
Tříděním výše uvedeného druhu směsného demoličního odpadu budou vznikat níže uvedené druhy odpadů:				
16 02 14	Vyřazená zařízení neuvedená pod čísly 16 02 09 až 16 02 13 (solární panely nelze skládkovat)	O	85	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 01	Beton	O	38 051	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 02	Cihly	O	5 777	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	O	9,5	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 02 01	Dřevo	O	14,85	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 02 02	Sklo	O	62,3	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 02 03	Plasty	O	8,8	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 05	Železo a ocel	O	205	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 07	Směsné kovy	O	48,4	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	O	4,20	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	3,60	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 08 02	Stavební materiály na bázi sádky neuvedené pod číslem 17 08 01	O	4,3	předání oprávněné osobě k odstranění
20 01 11	Textilní materiály	O	2 000	předání oprávněné osobě k recyklaci
20 03 01	Směsný komunální odpad	O	400	předání oprávněné osobě k odstranění
20 03 07	Objemný odpad	O	450	po vytrídění – předání oprávněné osobě k odstranění

Příslušný orgán posoudil projektovou dokumentaci záměru a shledal, že záměrem jsou dotčeny pouze zájmy odpadového hospodářství. Záměr byl vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výrokovém bodě I. a vydáno toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Upozornění

- Investor (stavebník) zabezpečí primárně využití, v případě nemožnosti využití, odstranění odpadů, které v rámci akce vzniknou, a to tak, že veškeré odpady budou předány provozovateli zařízení určeného pro nakládání s daným druhem odpadu, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít.
- Doklady o předání odpadů k využití či odstranění (smlouvy, vážní listky, faktury atd.), včetně dokladů o zpracování inertních minerálních demoličních odpadů oprávněnou osobou bude investor pro účely případné kontroly archivovat po dobu 5 let.
- Před předáním odpadů budou odpady soustřeďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií a zabezpečeny před znehodnocením, odcizením nebo únikem.
- Bude dodržen postup pro nakládání se stavebními a demoličními odpady, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.
- Nakládání s odpadem na místě demolice smí provádět pouze provozovatel mobilního zařízení, který má na základě pravomocného povolení provozu tohoto zařízení oprávnění k nakládání (třídění) odpadu katalogové číslo 17 09 04 Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03.
- Nutno dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření na staveništi při provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb dle přílohy č. 10 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Závěr koordinovaného závazného stanoviska podle ust. § 176 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Záměr se nachází v Městské památkové zóně Zlín, kdy je dotčeným orgánem mj. orgán státní památkové péče. Podle ust. § 176 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření a namísto jednotlivých závazných stanovisek koordinované závazné stanovisko. Magistrát města Zlína jako příslušný orgán veřejné správy proto k předloženému záměru vydává koordinované závazné stanovisko, které v souladu s ust. § 176 odst. 5 cit. stavebního zákona zahrnuje i jednotné environmentální stanovisko.

Žádost o koordinované závazné stanovisko byla na základě výzvy správního orgánu ze dne 14. 8. 2026 postupně doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska odpadového hospodářství. Poslední z podkladů byl po prodloužení lhůty stanovené k odstranění vad žádosti doložen dne 11. 9. 2026. Tímto dnem je žádost považována za úplnou a začala běžet nová 30denní lhůta k vydání koordinovaného závazného stanoviska (§ 177 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.). V uvedené lhůtě se k záměru vydává toto koordinované závazné stanovisko.

Vyhodnocování vlivů záměru je komplexním procesem, při němž správní orgán vyhodnocuje vliv záměru na jednotlivé dotčené zájmy chráněné složkovými zákony v oblasti životního prostředí a v daném případě i zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozd. předpisů. Správní orgán vyhodnotil vliv záměru na dotčené zájmy jak jednotlivě, tak i ve vzájemných souvislostech. Na základě této komplexní úvahy byl záměr Magistrátem města Zlína jako příslušným orgánem veřejné správy vyhodnocen z hlediska všech jím chráněných veřejných zájmů jako přípustný za podmínek stanovených výše v jednotném environmentálním stanovisku.

Poučení

Koordinované závazné stanovisko je platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Podle § 149 odst. 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozd. předpisů, lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Vladimíra Pavlovová, MBA
vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství
Magistrátu města Zlína

Doručí se:

Build Synergy s.r.o., Kanská 278, 739 61 Třinec

Tento dokument se v části týkající se jednotného environmentálního stanoviska zveřejní na základě ust. § 10 odst. 1 zákona o JES na úřední desce Magistrátu města Zlína po dobu 15 dní.