



Č. j.:
MHMP 76984/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 7744/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Eva Jonášová
236 004 350
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
30.01.2026

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů vydává na základě žádosti Společenství vlastníků domu Na Komořsku 2173/1a, 2174/1b v Praze 4, IČO: 26500671, které zastupuje 
 (dále jen „žadatel“) ze dne 16.12.2025 pro záměr „**Stavební úprava objektu – zateplení**“, **Na Komořsku 2173, 2174, parc. č. 270/3, 270/5, k. ú. Komořany** (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované Ing. Tomášem Peterkou z března 2025 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II. OCP MHMP souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), udělena výjimka ze zákazu stanoveného v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu zničení 7 umělých sídel rorýse obecného (*Apus apus*) a 3 umělých sídel netopýrů (*Chiroptera*) na domech č.p. 217/a – 2174/b v ulici Na Komořsku, k.ú. Komořany. Rorýs obecný jakožto i netopýři jsou chráněni dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK Rorýs je řazen do kategorie druhů ohrožených, a také chráněn v souladu s čl. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků. Netopýři jsou chráněni v kategorii druhů silně nebo kriticky ohrožených, a také dle přílohy č. II. vyhlášky č. 166/2005 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona v souvislosti s vytvářením soustavy NATURA 2000, v platném znění (dále jen vyhláška č. 166/2005 Sb.), do seznamu druhů v zájmu Evropských společenství, vyskytujících se na území České republiky. Na východním průčelí domu se dle odborného posudku výskytu synantropních živočichů nachází 3 hnízdiště rorýse obecného, na západním průčelí 1 hnízdiště rorýsů, na jižním štítu se nachází 2 hnízdiště rorýsů a 3 úkryty netopýrů a na severním štítu se nachází 1 hnízdiště rorýsů.

Během realizace stavby budou přímo na stavbě pracovníky OCP MHMP prováděny kontroly plnění níže uvedených podmínek.

V souladu s § 56 odst. 3 ZOPK stanovuje OCP MHMP pro výkon činnosti následující podmínky:

- 1) V období od 20. 4. do 10. 8. daného roku není možné provádět stavební práce ani stavět lešení blíže než 6 m od zjištěných hnízdišť rorýse obecného (i potenciálních) a úkrytů netopýrů. Toto opatření platí jen na východní průčelí a jižní a severní štít.
- 2) K vyznačení míst, pro která platí časová a prostorová omezení daná podmínkou č. 1, bude vytvořen technický výkres, kde každý větrací otvor v atice, kterým se rorýsi původně dostávali do svých hnízdišť, resp. netopýři do úkrytů, bude středem kružnice o poloměru 6m. Prostor uvnitř každé této kružnice definuje prostor, kde se stavebník musí v hnízdní sezóně zdržet stavebních prací i stavby lešení.
- 3) V období od 1. 4. do 20. 4. daného roku nebo od 10. 8. do 30. 10 daného roku bude překryt stávající větrací otvor v atice na západní straně objektu, který byl v rámci posudku zmapován jako hnízdiště rorýse obecného (jedná se o 24. větrací otvor v atice – počítáno od jihu) a to formou jednosměrné uzávěry. Tato musí zůstat na místě nejméně 10 dní, teprve poté je možné vystavět lešení, začít se sanací předmětné budovy či přístavbou balkonů. Podoba jednosměrné uzávěry – viz odůvodnění této podmínky. Po uplynutí těchto 10 dní může být otvor natrvalo zaslepen.
- 4) V období od 10. 8. do 30. 10 daného roku budou ještě před započítím rekonstrukce či před stavbou lešení přes všechny větrací otvory v atikách, které byly zmapovány v rámci posudku jako hnízdiště netopýrů (i potenciální) nebo úkryty netopýrů instalovány tzv. jednosměrné uzávěry. Tyto musí zůstat na místě nejméně 10 dní, teprve poté je možné vystavět lešení či začít se sanací předmětné budovy. Podoba jednosměrné uzávěry – viz odůvodnění této podmínky. Po uplynutí těchto 10 dní mohou být otvory natrvalo zaslepeny.
- 5) Termín instalace jednosměrných uzávěr bude zaznamenán ve stavebním deníku a bude pořízena fotodokumentace větracích otvorů po jejich instalaci. Zároveň žadatel oznámí termín jejich instalace OCP MHMP, aby tento mohl provést kontrolu. Do tohoto oznámení žadatel uvede číslo jednací JES.
- 6) Do prostotu atiky budou do zateplení umístěny budky vhodné pro hnízdění rorýsů a jako úkryty netopýrů. Tyto budou umístěny do míst původně rušených hnízdišť (i potenciálních) rorýsů a úkrytů netopýrů (přesné umístění viz výkres vytvořený na základě podmínky č. 2.), a to v následujícím rozsahu:
Na východní průčelí 3 budky pro rorýsy do míst rušených hnízdišť + jedna budka jako náhrada za hnízdiště na západním průčelí – tato bude umístěna poblíž ostatních 3.
Na jižní štít 2 budky pro rorýsy a 3 budky poskytující úkryty netopýrům.
Na severní štít jedna budka pro rorýsy.
Pokud budou použity polystyrenové budky pro rorýsy, tak tyto musí mít okolí vletového otvoru a nejlépe celou přední stranu opatřenu kovovou nebo plastovou zábranou proti jeho rozšíření jiným druhem ptactva.
- 7) Zničení hnízdišť a úkrytů je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- výjimka dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit umělá sídla druhu rorýs obecný a netopýrů,
- vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).

Odůvodnění:

Předmětem záměru jsou stavební úpravy objektu Na Komořsku 2173/1a a 2174/1b, 143 00 Praha 4 – Komořany, které spočívají v zateplení objektu, výměně výplní a přístavbě balkonů.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále též zákon „JES“),
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

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.

Z hlediska ochrany přírody:

Mgr. Petra Fousová, tel.: 236 004 258, e-mail: petra.fousova@praha.eu

Nejprve by OCP MHMP rád uvedl, z jakého důvodu je pro něj v dané situaci nepodstatné, o jaký druh netopýrů, jehož pobytové stopy byly ve větracích otvorech nalezeny (viz výsledky odborného průzkumu Mgr. Viktory), se v daném případě jedná. Je to z toho důvodu, že je více než pravděpodobné, že se jedná o druh netopýr rezavý, který je v Praze, co se týče využívání dutin za větracími otvory panelových domů, nejčastější. Tento druh má dobře známý svůj životní cyklus, skládající se z období zimní hibernace, jarních přeletů, letních kolonií a podzimních přeletů s poměrně jasnými daty nástupu daného životního cyklu. Nicméně velmi podobný životní cyklus mají i další druhy netopýrů na území hlavního města Prahy se vyskytující, které by se také mohly nalézat v takovémto typu úkrytů. Proto preventivní opatření stanovená podmínkami tohoto rozhodnutí pokryjí potřeby všech druhů netopýrů, jež by se mohly vyskytovat v úkrytech na předmětné budově.

Z výše uvedeného důvodu OCP MHMP nežádal např. znalecký posudek, který by stanovil přesně druh netopýra/ů, obývajících větrací otvory. Jak je z výše uvedeného patrné, tak v daném případě bylo zjištění určitého druhu netopýra/ů nadbytečné, neboť opatření stanovená tímto rozhodnutím, která musí žadatel splnit, ochrání před vážnými škodlivými zásahy všechny druhy netopýrů.

Výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů podle § 50 zákona lze podle § 56 zákona povolit v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, s tím, že u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze výjimku udělit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v ust. § 56 odst. 2 zákona, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Rorýs obecný podléhá ochraně dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků (dále jen „směrnice o ptácích“), tedy je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství. Předmětem ochrany podle práva Evropských společenství jsou i všechny druhy netopýrů, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí. OCP MHMP zkoumal, zda jsou v daném případě splněny zákonem dané podmínky pro povolení výjimky, tedy zda je dán jiný veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo zda je povolení výjimky

v zájmu ochrany přírody a dále zda je dán některý z důvodů uvedených v ust. §56 odst. 2 zákona, zda neexistuje jiné uspokojivé řešení a zda povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

OCP dospěl k závěru, že povolení výjimky je v zájmu ochrany přírody, protože zateplením předmětných budov bude následně snížena spotřeba elektrické energie a plynu určená na jejich vytápění. To ve svém důsledku povede k nižší poptávce po daných komoditách a může to přispět k tomu, že nebude třeba budovat nové elektrárny a další zařízení potřebná k získávání el. energie a plynu, což může uchránit některé části přírody před zničením v důsledku budování a provozu uhelných dolů, instalace solárních panelů apod. Méně uhelných dolů pak znamená menší emise CO₂, což přispívá ke stabilnějšímu klimatu a tím i k jeho ochraně. Náročnost spotřeby energií při provozu budov hraje významnou roli v celkové spotřebě energií. Dle údajů Evropské komise se provoz budov podílí až 40 % celkové spotřeby energie. Spotřeba energie na osvětlení, vytápění a chlazení, ohřívání vody a celkový provoz všech budov, domácností a zařízení pro sport a kulturu je tedy větší, než spotřebuje doprava, nebo průmysl. Je tedy nasnadě, že snížení spotřeby energií pro provoz všech budov mají nezanedbatelný dopad na celkové uvolňování nebezpečných látek do ovzduší, tedy i uvolňování emisí skleníkových plynů. 36 % celkových emisí skleníkových plynů vzniká v rámci spotřeby energie v budovách. Jedním z odvětví, kde lze dosáhnout velkých úspor energií při vynakládání poměrově přijatelných nákladů, je snižování energetické náročnosti budov a zároveň zajištění jejich efektivního provozu.

Snižování emisí CO₂ je celosvětový problém a jednotlivé státy se zavazují zavést opatření, která k tomuto snížení povedou. Na tyto skutečnosti reaguje i Evropský parlament, který schválil v březnu 2024 revizi Směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD), která je jedním ze stěžejních legislativních aktů pro snížení potřeby energie v budovách. Tato směrnice se promítá i do národní legislativy, např. do zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií a vyhlášky 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Výše uvedená rekonstrukce budovy přispěje bezesporu k naplňování cílů směrnice na snižování emisí a skleníkových plynů v rámci spotřeby budov. Nejedná se tak pouze o zájem soukromý (úspora nákladů), ale i o veřejný zájem na ochraně životního prostředí a veřejný zájem na energetické suverenitě státu. Výjimku z výše uvedených důvodů lze tedy udělit jak v zájmu veřejného zdraví z důvodu snižování emisí, tak také z jiných naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru s příznivými důsledky nesporného významu pro životní prostředí.

Povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany, jelikož zaniklá hnízdiště rorýsů na předmětné budově budou, stejně tak budou nahrazeny úkryty netopýrů. Všechna hnízdiště kromě jednoho nahrazeného na východním štítu, budou nahrazena v místě a stranové orientaci hnízdišť zrušených. To samé platí pro úkryty netopýrů. Tím dojde k zajištění kontinuity možnosti hnízdění/ukrývání se na předmětném domě.

OCP MHMP hledal jiné uspokojující řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze zachování stávajících hnízdišť/úkrytů v nezměněném stavu, a shledal, že žádné takové řešení neexistuje. Zachování stávajících hnízdišť v původním stavu by mohlo vést k tepelným mostům ve střeše (jelikož její část by zůstala i nadále provětrávaná) a následně ke snížení účinnosti zateplení předmětné budovy. Nová hnízdiště/úkryty budou umístěna na stejném domě, ve stejné výšce a stejné stranové orientaci jako hnízdiště/úkryty stávající a plně tak vyhovují požadavkům druhu rorýs obecný na hnízdění a netopýrům k ukrývání. Jen jedno hnízdiště bude z důvodu umístění závěsných balkonů po celé západní straně nutné přesunout na východní stranu.

Všechny podmínky pro výkon stavební činnosti uvedené ve výrokové části jsou v souladu s Nařízením o ochraně hnízdní populace rorýse obecného při rekonstrukcích budov č. 18/2009 Sb. HMP, ze kterého zároveň vycházejí. Jejich cílem je nahrazení zničených hnízdišť a nepřerušená možnost hnízdění rorýsů na předmětných domech, jelikož rorýs obecný je druh, který se na svá hnízdiště každoročně vrací a opakovaně je využívá.

Podmínka č. 1 byla stanovena z důvodu nenarušení hnízdní sezóny druhu rorýs obecný, jakožto i z důvodu vyhnutí se období, kdy samice netopýrů rodí mláďata, která nemohou úkryty opustit.

Podmínka č. 2 ke snadnější orientaci stavebníka, aby bylo vizuálně stanoveno, v jakých částech domu je realizace stavby časově omezena.

Podmínka č. 3 a 4 byla stanovena z důvodu zajištění, že se ve střeše za větracími otvory nebude během rekonstrukce ukrývat žádný netopýr. Tyto je vždy třeba nejdříve vystěhovat, aby nebyli ve střeše budovy následně uvěznění či odkryti během hibernace, což by vedlo k jejich úhynu. Jako jednosměrnou uzávěru je možné použít např. čtvereček z perlinky, který se připevní napevno pouze nad větrací otvor (ostatní strany jsou tedy volné). Ve všech směrech (kde zůstaly volné okraje) musí perlinka tento větrací otvor dostatečně přesahovat a musí těsně přiléhat k fasádě. Po uplynutí deseti dnů je možné perlinku napevno připevnit na všech stranách. Tyto podmínky se liší rozsahem časového okna, kdy je možné překrytí otvorů jednosměrnou uzávěrou provést. Na západní straně, kde není omezeno následné provádění stavebních prací i v období hnízdění rorýsů, je možné jedno hnízdiště překrýt i těsně před začátkem hnízdní sezóny a následně navázat stavebními pracemi. Na ostatních stranách objektu je nutné práce načasovat mimo období hnízdění rorýsů, proto je možný jen podzimní termín instalace jednosměrné uzávěry, aby byl dostatek času na provedení stavebních prací před zahájením následné hnízdní sezóny.

Podmínka č.5 zajistí možnost kontroly načasování umístění jednosměrných uzávěr, jelikož tento krok bývá během staveb často opomíjen, přestože je pro ochranu netopýrů zcela klíčový.

Podmínka č. 6 byla stanovena z důvodu nutnosti zajištění náhradních sídel pro rorýse i netopýry, čímž bude zajištěna kontinuita výskytu těchto druhů v dané oblasti.

Podmínka č. 7 pak upozorňuje na to, že stavební postupy související s ochranou zvláště chráněných druhů dle ZOPK je možné realizovat až po povolení celého záměru dle stavebního zákona.

Z hlediska odpadového hospodářství:

Ing. Veronika Horvathová, Ph.D., tel. 236 004 214, e-mail: veronika.horvathova@praha.eu

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o změnu stávající stavby se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech. Předmětem záměru jsou stavební úpravy bytového domu (spočívá v zateplení svislého obvodového pláště, výměna výplní a přístavba závěsných balkonů na západní straně objektu) v ulici Na Komořsku 2173/1a, 2174/1b, 143 00 Praha 4 – Komořany. Při realizaci záměru je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě v kapitole B.10. Zásady organizace výstavby je popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací, jejich množství a způsob, jakým bude s odpady dále nakládáno. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech. Upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství, a to správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady o předání produkovaných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní listky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí

odpadu, včetně identifikačních čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

OCP MHMP tímto vyjádřením nestanovuje žádné podmínky, jelikož veškeré postupy pro nakládání s odpady jsou dané zákonem a navazující platnou legislativou a je zapotřebí je plně dodržovat při veškeré činnosti žadatele, která je spojena s produkcí odpadů a nakládáním s odpady.

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.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podílela Mgr. Petra Fousová (specialistka ochrany přírody a krajiny) a Ing. Veronika Horvathová, Ph.D. (specialistka integrovaného povolování).

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky

Na vědomí: UZR MHMP