

VCube Solutions s.r.o.
Kolínská 267
290 01 Poděbrady
IDDS: x2nha8d

Váš dopis zn./ze dne:

-/-

Č. j.:

MHMP 239427/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 170919/2026

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Kamila Včislaková

236 004 490

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

18.03.2026

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 JES 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 jednotek domu Renoirova 623, Praha 5, IČO: 71244565, které zastupuje společnost VCube Solutions s.r.o., IČO: 10728104 (dále jen „žadatel“), doručené dne 19.02.2026, pro záměr „**Modernizace obvodových konstrukcí BD Renoirova 623/3**“, na pozemcích parc.č. 1020/68, 1020/120, 1020/121, k.ú. Hlubočepy (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společnostmi VCube Solutions s.r.o. a Chytrý dům - projekty s.r.o. (zodpovědný projektant: Ing. Jan Koloděj) v XII/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 ničit 17 umělých sídel (dále jen úkrytů) netopýrů (*Chiroptera*) na domě č.p. 623 v ulici Renoirova, k.ú. Hlubočepy.

Netopýři jsou chráněni dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK. 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 ZOPK v souvislosti s vytvářením soustavy NATURA 2000, zařazení do seznamu druhů v zájmu Evropských společenství, vyskytujících se na území České republiky.

Žadatel dodal „Odborný posudek výskytu zvláště chráněných druhů synantropních živočichů v objektu BD v ulici Renoirova č.p. 623, MČ Praha 5 - Hlubočepy“ (Mgr. Lukáš Viktora, 14.07.2025), v rámci kterého bylo identifikováno 17 úkrytů netopýrů, které slouží zřejmě především jako úkryty v období přeletů.

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 01.04. do 20.04. nebo v období od 10.08. do 30.10. daného roku budou ještě před započítím rekonstrukce či před stavbou lešení přes všechny větrací otvory v atikách 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 10 dní je třeba otvory natrvalo zneprůchodnit.
- 2) 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.
- 3) Do prostotu atiky bude do zateplení umístěno 8 budek vhodných jako úkryty netopýrů. Tyto budou umístěny do atiky na místech vyznačených na fotu č. 3 a 4 v Odborném posudku.
- 4) Zničení úkrytů je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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 netopýrů.
- Závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“).

Odůvodnění:

Předmětem záměru je oprava a modernizace konstrukcí obálky bytového domu. Projekt bude spočívat ve výměně výplní otvorů v bytech a na chodbách, realizaci dodatečného zateplení střešního pláště, opravě a dodatečném zateplení fasád, lodžii, včetně řešení detailů návazností a tepelných mostů. Současně bude také instalováno aktivní stínění na všech bytových oknech (kromě lodžii). Dojde také k výměně navazujících konstrukcí (stříšky nad vstupy, klempířské a zámečnické prvky, hromosvodu, okapový chodník apod.). Nově bude vytvořen vedlejší bezbariérový vstup do objektu ze západní strany v úrovni 1.PP včetně napojení na přilehlý chodník.

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.

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 o 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.

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, 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 vyskytující se na území hlavního města Prahy, 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. Stejně tak není v daném případě důležité vědět, kolika větracími otvory netopýři ke svému úkrytu, kterým je obvodový kanálek ve střeše, pronikají, jelikož odborník, který průzkum prováděl, stanovil počet náhradních budek adekvátní svým zjištěním.

Výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů podle § 50 ZOPK lze podle § 56 ZOPK 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 ZOPK, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Předmětem ochrany podle práva Evropských společenství jsou 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 ZOPK, zda neexistuje jiné uspokojivé řešení a zda povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

OCP MHMP dospěl k závěru, že povolení výjimky je v zájmu ochrany přírody, protože zateplením předmětného domu 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 elektrické 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 č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií a vyhlášky č. 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 úkryty netopýrů budou nahrazeny.

OCP MHMP hledal jiné uspokojující řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze zachování stávajících úkrytů v nezměněném stavu, a shledal, že žádné takové řešení neexistuje. Zachování stávajících úkrytů 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. Nové úkryty budou umístěny na stejném domě a ve stejné výšce jako úkryty stávající a plně tak budou vyhovovat požadavkům netopýrů.

Cílem udělených podmínek je nahrazení úkrytových možností netopýrů na předmětném domě a jejich šetrné vystěhování před plánovanou rekonstrukcí.

Podmínka č. 1 byla stanovena z důvodu nutnosti 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 uvězněni v období, kdy jsou nejvíce zranitelní a nemohou úkryt opustit - např. během hibernace či odchovu mláďat, ale také v průběhu sezónních přeletů.

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. Následně zaslepení otvoru se provede buď jeho zneprůchodněním pomocí libovolného materiálu zasunutého do otvoru nebo připevněním všech stran perlinky k obvodové stěně.

Podmínka č. 2 zajišťuje možnost kontroly načasování umístění jednosměrných uzávěr, jelikož tento krok bývá během staveb často opomíjen, přestože je pro ochranu netopýrů zcela klíčový.

Podmínka č. 3 byla stanovena z důvodu nutnosti zajištění náhradních sídel pro netopýry, čímž bude zajištěna kontinuita jejich výskytu v dané oblasti.

Podmínka č. 4 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 ochrany vod:

(Bc. Daniela Rosinová, DiS., tel.: 236 004 252, e-mail: daniela.rosinova@praha.eu)

Předmětem předložené dokumentace je oprava a modernizace konstrukcí obálky bytového domu. Předmětem projektu jsou také drobné práce v 1.PP spočívající ve vytvoření nového vedlejšího vstupu na západní fasádě + opravy vnitřních povrchů navazujících prostor v interiéru. Dále bude proveden nový spojovací chodník nového vedlejšího vstupu se stávajícím chodníkem na parc.č. 1020/121, k.ú. Hlubočepy, který bude odvodněn do nově umístěného vsakovacího tělesa na pozemku parc.č. 1020/120, k.ú. Hlubočepy. Zásobování vodou a odvádění odpadních vod: beze změny.

Hospodaření s dešťovými vodami: pro bytový dům beze změny.

Pro odvodnění nově vybudovaného propojovacího chodníku se navrhuje vsakovací objekt o objemu 3 m³.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: „*Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou*

a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“

Vzhledem k charakteru a rozsahu změn dokončené stavby bytového domu, které se dotýkají zateplení domu a s tím spojených stavebních úprav, přičemž do stávajícího systému zásobování vodou, odvádění odpadních vod a likvidace srážkových vod se nezasahuje, se nevyžaduje splnění výše uvedených požadavků dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. V případě zajištění likvidace srážkových vod z nově navrženého propojovacího chodníku lze konstatovat, že návrh je v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona, kdy byl zvolen preferovaný způsob retence vod a jejich postupné vsakování do podloží, tj. srážky budou likvidovány v místě dopadu. Navržené vsakovací těleso je dimenzováno na objem 3 m³, přičemž výpočtem je vyžadována minimální kapacita 0,6 m³, čemuž odpovídá doba prázdnění vsakovacího zařízení 71,7 hodin a je tak splněn požadavek ČSN 75 9010. Lze konstatovat, že návrh hospodaření se srážkovými vodami je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Povolení záměru je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Vodoprávní úřad konstatuje, že stavební objekt - vsakovací těleso není stavbou vodního díla ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona.

Z hlediska nakládání s odpady:

(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 panelového domu - zejména zateplení střešního pláště, oprava a dodatečné zateplení fasády, výměna výplní otvorů a sanace lodžii. Při realizaci projektu je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě v kapitole B.1.10. Limitní bilance stavby (bod 1.10.1. Odpady) a kapitole 10.5. Požadavky na ochranu životního prostředí při výstavbě (bod 10.5.3. Odpady) je uveden způsob nakládání se vznikajícími odpady. 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 lístky), kde bude uveden název odpadu, jeho katalogové číslo, množství a identifikace původce a osoby oprávněné

k převzetí odpadu, včetně identifikačních čísla zařízení, a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhlášky 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 podílely Mgr. Petra Fousová (specialistka ochrany přírody a krajiny), Bc. Daniela Rosinová, DiS. (stavařka - vodařka) 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