



PROFIREVIT s.r.o.
Ivana Olbrachta 2591
27201 Kladno
ID DS: ye5t522

Váš dopis zn./ze dne:
R/2026/54631
Č. j.:
MHMP 401256/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 208820/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Eliška Peterková
773 780 613
Počet listů/příloh: **7/0**
Datum:
07.05.2026

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. 1/2026 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 09.03.2026 byla podána žádost, kterou podalo Společenství vlastníků Mrkvičkova 1370-1377, IČ: 03060985, se sídlem Mrkvičkova 18/1375, 163 00 Praha 17 - Řepy, které zastupuje na základě plné moci ze dne 05.03.2026 společnost PROFIREVIT s.r.o., se sídlem Ivana Olbrachta 2591, 27201 Kladno, IČ: 24729019 ve věci záměru:

„Revitalizace a zateplení pláště domu ul. Mrkvičkova 1370–1377“ na pozemku parc. č. 1502/86 v k. ú. Řepy (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 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

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 ničení 83 umělých sídel rorýse obecného na domech č.p. 1370–1377 v ulici Mrkvičkova, k. ú. Řepy (dále jen předmětné domy).

Rorýs obecný je dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK, 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.

Dle zjištění vyplývajících z odborného posudku výskytu zvláště chráněných druhů synantropních živočichů, který zpracoval dne 2. 9. 2025 Mgr. Lukáš Viktora, se na předmětných domech nachází 58 prokázaných hnízdišť rorýse obecného a 25 hnízdišť potenciálních. Z toho se 9 hnízdišť rorýsů obecných (včetně potenciálních) nachází na východní fasádě, sekce č. p. 1372, 10 na západní fasádě, sekce č. p. 1370 – 1371, 5 na západní fasádě, sekce č. p. 1372, 6 na severní fasádě, sekce č. p. 1372, 53 na severní fasádě, sekce č. p. 1373 - 1377 předmětných domů.

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 hnízdění rorýsů, tj. od 20. 4. do 10. 8. daného roku není možné provádět stavební práce ani stavět lešení blíže než 6 m od svrchního okraje atiky. Toto omezení se tedy netýká jižního štítu a partií domů s předsazenými lodžemi.
2. Zničení hnízdišť je možné provést pouze mimo období hnízdění rorýsů, tj. mimo období od 20. 4. do 10. 8. daného roku. V tomto období (tj. ještě před začátkem následující hnízdní sezóny) budou jako náhrada za zničená hnízdiště za atiku umístěny tzv. atikové boxy, které budou navazovat na větrací otvory, kterými se rorýsi dostávali do původních hnízdišť. Umístění těchto otvorů je zřejmé z ornitologického posudku, jakožto i z příslušných výkresů PD (D.1.1.B.15 Pohled severní – nový stav; D.1.1.B.16 Pohled západní – nový stav; D.1.1.B.17 Pohled východní – nový stav).

V období hnízdění rorýsů musí být všechna stávající i potenciální hnízdiště obnovena.

3. Atikové boxy je možné v případě nutnosti kombinovat či nahradit speciálními budkami pro rorýse, vyrobenými ze dřevobetonové směsi nebo extrudovaného polystyrenu. Tato náhradní sídla budou instalována v místech původních větracích otvorů ústících do hnízdišť rorýsů. Boxy je nutné instalovat tak, aby jejich vletový otvor přesně lícovale s příslušným větracím otvorem, ve kterém se stávající hnízdiště nacházejí. Pokud budou instalovány budky z extrudovaného polystyrenu, vletový otvor musí být chráněn před rozšířením způsobovaným jinými druhy ptáků. Doporučujeme instalaci plastové nebo kovové destičky na část přední strany budky s vletovým otvorem, ve které bude vletový otvor vyříznut, nebo koupi budky již s tímto bezpečnostním prvkem.
4. Zničení hnízdišť je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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:

- výjimka dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu rušit jedince druhu rorýs obecný a ničit umělá sídla tohoto druhu,
- 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:

Společenství vlastníků Mrkvičkova 1370-1377, IČ: 03060985, se sídlem Mrkvičkova 18/1375, 163 00 Praha 17 - Řepy, které zastupuje na základě plné moci ze dne 05.03.2026 společnost PROFIREVIT s.r.o., se sídlem Ivana Olbrachta 2591, 27201 Kladno, IČ: 24729019, podalo dne 09.03.2026 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena dokumentace Revitalizace bytového domu v ulici Mrkvičkova č.p. 1370-1377, Praha 6“, kterou zpracovala společnost Profirevit s.r.o., Ivana Olbrachta 2591, 27201 Kladno, IČO: 24729019, v srpnu 2025 (dále jen „dokumentace“).

Předmětem záměru je revitalizace a zateplení pláště domu ul. Mrkvičkova 1370–1377 na pozemku 1502/86 v k. ú. Řepy. Výstavba bude zahrnovat zateplení fasády a střechy společně s výměnou oken a instalací exteriérových žaluzií. Jedná se o provedení dodatečného zateplení fasády svislého obvodového pláště stávajícího bytového domu, výměnu výplní otvorů bytových jednotek, rekonstrukci střešního pláště se zateplením, obvodových stěn a střešního pláště střešní nástavby, zateplení stropu technického podlaží, opravu okapového chodníku apod.

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

MHMP OPP si postupem dle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádal k předloženému záměru písemné vyjádření Národního památkového ústavu (dále jen NPÚ), v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/22370/2026 ze dne 27. 3. 2026, které MHMP OPP obdržel dne 31. 3. 2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že provedení prací uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitosti č. p. 1370-77, k. ú. Řepy, Mrkvičkova, Praha 6, jsou v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Účelem ochranného pásma pražské památkové rezervace je zabezpečit kulturně historické, urbanistické a architektonické hodnoty pražské památkové rezervace před rušivými vlivy vyvolanými stavebními či jinými změnami v jejím okolí. V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební zásahy, které by

narušily urbanistickou kompozici, měřítko, nebo siluetu pražské památkové rezervace. Výše popsané práce nemohou tyto hodnoty nijak ohrozit a jsou proto přípustné bez podmínek.

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

Jelikož je součástí záměru výjimka ze zákazů u zvláště chráněných živočichů podle zákona o ochraně přírody a krajiny, je dle § 14 písm. a) bodu 2 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP.

Z hlediska ochrany přírody:

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.

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 budov 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 stávající hnízdiště budou nahrazena za stejnými větracími otvory a ve stejném počtu. Během hnízdní sezóny budou práce probíhat v dostatečném odstupu od stávajících prokázaných hnízdišť, aby bylo umožněno hnízdění tohoto druhu. Tím dojde k zajištění kontinuity možnosti hnízdění na předmětném domě. Zachována budou i hnízdiště potenciální.

OCP MHMP hledal jiné uspokojivé řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze neprovedení zateplení předmětného domu. Jelikož však realizace zateplení předmětného domu při dodržení výše uvedených podmínek neovlivní hnízdiště tohoto druhu a ani jeho jedince, tak není třeba se touto možností vůbec zabírat. Uspokojivým řešením je samotná realizace revitalizace domu při zachování hnízdišť druhu rorýs obecný.

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 zachování hnízdišť druhu rorýs obecný 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 zachování kontinuity hnízdění rorýsů i během provádění stavby.

Podmínka č. 2 byla stanovena z důvodu zajištění adekvátní náhrady za zničená hnízdiště. V souladu s podmínkami budou hnízdiště zachována v počtu a stranové orientaci jako hnízdiště zanikající.

Podmínka č. 3 zajistí, že i do budoucna budou moci budku využívat ptáci max. velikosti rorýse/sýkory/vrabce. Také mláďata na hnízdech budou v bezpečí. Pokud není vletový otvor ochráněn proti rozšiřování způsobenému zejména oklováváním ústí datlovitými a krkavcovitými ptáky, tak může dojít k predaci mláďat na hnízdech, kam se přes rozšíření otvoru může dostat jakýkoliv ptačí predátor. Následně pak dochází i k zahnízdění jiných druhů ptáků, kteří již z hlediska soužití s lidmi nemusí být tak bezproblémoví (zejména co se hluku týče) jako rorýsi a jim velikostně podobné druhy ptáků.

Podmínka č. 4 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:

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 úpravy bytového domu v ul. Mrkvičkova, Praha 6 – Řepy. Úpravou dojde k dodatečnému zateplení fasády pláště domu, výměně výplní otvorů v bytových jednotkách, zateplení střešního pláště, obvodových stěn a střešního pláště střešní nástavby, zateplení stropu technického podlaží ad. Při realizaci projektu je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě v kapitole 10.e.1 *Odpady* je uveden pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací, včetně předpokládaného množství odpadů a také způsobu nakládání s 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 správním 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 kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačního 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.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze 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 ochrany obyvatelstva, 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, ID DS: ye5t522

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. OCP MHMP

4. OPP MHMP

5. Národní památkový ústav

6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy