



České centrum bydlení s.r.o.
Fibichova 357
390 02 Tábor
ID DS: 3sqxh4t

Váš dopis zn./ze dne:

R/2026/8266

Č. j.:

MHMP 611075/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 29695/2026

Vyřizuje/tel.:

Ing. Tomáš Satori

236 005 808

Počet listů/příloh: **7/0**

Datum:

15.06.2026

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 09.01.2026 byla podána žádost, kterou podalo Bytové družstvo Černokostelecká 32 – 44, IČ: 25708473, se sídlem Černokostelecká 101/32, 100 00 Praha 10 – Strašnice, které zastupuje na základě plné moci ze dne 20.10.2024 společnost České centrum bydlení s.r.o., IČ: 28101642, se sídlem Fibichova 357, 390 02 Tábor (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Snížení energetické náročnosti bytového domu Černokostelecká, Praha – Strašnice“
na pozemcích parc. č. 2794/467, 2794/17, 2794/86 v k.ú. Strašnice (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

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru z hlediska zájmů státní památkové péče 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

- A. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný.
- B. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen „OCP MHMP“) souhlasí s tím, aby bylo 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 max. 1 umělého sídla rorýse obecného na domech č.p. 101-102 a 2789-2793 v ulici Černokostelecká, k.ú. Strašnice. 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 dodaného zoologického průzkumu je dům hnízdištěm 4 párů rorýse obecného, kteří hnízdí v prostoru koncových částí střech mezi krokvemi – konkrétně:

č.p. 101 – jižní průčelí – prostor mezi 13.-14. krokví (pořadí stanoveno ve směru od západu k východu).

č.p. 2790 – jižní průčelí – prostor mezi 8.-9. krokví (pořadí stanoveno ve směru od západu k východu).

č.p. 2792 – jižní průčelí – prostor mezi 12.-13. krokví (pořadí stanoveno ve směru od západu k východu).

č.p. 2793 – jižní průčelí – prostor mezi 4.-5. krokví (pořadí stanoveno ve směru od západu k východu).

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 20.04. do 10.08. daného roku není možné provádět bourací a stavební práce ani stavět lešení blíže než 6 m od zjištěných hnízdišť na jižní straně budovy.
- 2) Bude vytvořen technický výkres, který jasně vymezení prostor, kde není možné v období hnízdění rorýsů provádět stavební práce ani stavět lešení – viz bod 1. Tento se stane součástí PD, která bude předána realizátorovi projektu.
- 3) Všechna zničená hnízdiště budou nahrazena průchodem o velikosti min. 6 cm x 4 cm (š x v) v podstřešní římsě na jižní straně předmětného domu tak, aby jejich vyústění v podstřeší ústilo mezi krokvemi, kde byla hnízdiště zanikající – zde musí být pro rorýse zajištěn prostor o min. rozměrech 30x15x15 cm (š x v x h). Tento prostor vyhrazený pro hnízdění je možné od zbývajících částí podstřeší oddělit například překližkou.

- 4) Zničení hnízdiště 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:

- 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“).
- Výjimka dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit umělá sídla druhu rorýs obecný.

Odůvodnění:

Bytové družstvo Černokostelecká 32 – 44, IČ: 25708473, se sídlem Černokostelecká 101/32, 100 00 Praha 10 – Strašnice, které zastupuje na základě plné moci ze dne 20.10.2024 společnost České centrum bydlení s.r.o., IČ: 28101642, se sídlem Fibichova 357, 390 02 Tábor, podalo dne 09.01.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „Snížení energetické náročnosti bytového domu ul. Černokostelecká, č.p. 101/32, č.p. 2798/34, č.p. 2790/36, č.p. 102/38, č.p. 2791/40, č.p. 2792/42, č.p. 2793/44, Praha – Strašnice“, kterou zpracoval Generální projektant: Josef Vrbický projekce, s.r.o., se sídlem V Kopečku 169/14, 500 02 Hradec Králové, IČ: 19146779 z 05/2025 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 60 dnů od doručení výzvy (č.j. MHMP 79694/2026 ze dne 29.01.2026). Žádost byla dne 14.04.2026, ve stanovené lhůtě doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 329320/2026).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 13.05.2026, č. j. MHMP 416460/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je snížení energetické náročnosti bytového domu Černokostelecká, č.p. 101/32, 2798/34, 2790/36, 102/38, 2791/40, 2792/42, 2793/44, k.ú. Strašnice. Záměr je navržen s následujícími podrobnostmi:

- provedení kontaktního zateplovacího systému (ETICS) obvodového pláště objektu včetně zateplení soklové části pod úroveň terénu, s respektováním stávajícího členění fasády a s finální povrchovou úpravou v podobě tenkovrstvé silikonové omítky,
- výměna souvisejících klempířských prvků (zejména oplechování parapetů, lemování a závětrných lišt),
- výměna střešní krytiny a zateplení střešní konstrukce,
- oprava balkonů včetně provedení nového nášlapného souvrství a nového zábradlí,
- výměna okenních výplní bytových jednotek a osazení předokenních žaluzií, přičemž suterénní okna do ulice budou zachována a ve dvorní části vyměněna; v místech stávajících luxfer budou nově osazena okna,

- úprava dvorní plochy spočívající ve vybourání části stávajícího chodníku a provedení nové zámkové dlažby.

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. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. 311/6342/2026 ze dne 28.01.2026 které MHMP OPP obdržel dne 28.01.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území.

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

Nemovitosti č. p. 101, 2798, 2790, 102, 2791, 2792, 2793, k. ú. Strašnice, ul. Černokostelecká 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, Praha 10, se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí bývalého odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.05.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňku ze dne 09.07.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Navržené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany na dotčeném území.

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

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 nakládání s odpady:

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 je revitalizace stávajícího bytového domu.

V předložené souhrnné technické zprávě, v kapitole B.10, 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 (bude dodržen postup pro nakládání se stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.) 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 pouze na nesprávně uvedenou povinnost zabezpečit si souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady. Tento souhlas již dle platné legislativy není zapotřebí.

Dále upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití 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.

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 předmětné budovy bude následně snížena spotřeba elektrické energie a plynu určená na její 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 stávající nepravidelná horizontální štěrbina, kterou rorýsi do podstřeší pronikali, bude nahrazena průchodem do podstřeší skrze podstřešní římsu, který spolu s prostorem v koncové části střechy umožní další hnízdění rorýse obecného. Během hnízdění sezóny budou práce probíhat v dostatečném odstupu od stávajícího hnízdění, aby bylo umožněno kontinuální hnízdění tohoto druhu.

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

Podmínky udělené pro výkon rozhodnutí zajistí nahrazení zničených hnízdění a nepřerušenu možnost hnízdění rorýsů na daném domě, jelikož rorýs obecný je druh, který se na svá hnízdění každoročně vrací a opakovaně je využívá.

Podmínka č. 1 byla stanovena z důvodu omezení provádění stavebních prací v hnízdění sezóně rorýse obecného. Časovým a prostorovým omezením provádění stavebních prací a stavby lešení bude dosaženo toho, že i během provádění prací na domě budou moci rorýsi na domě stále hnízdět.

Podmínka č. 2 zajistí, že i v technických výkresech bude jasně zanesena oblast, kde není možné provádění stavby během období hnízdění rorýsů, což by mělo usnadnit orientaci při plánování stavby jak investorovi, tak budoucímu realizátorovi.

Podmínka č. 3 byla stanoven z důvodu zajištění adekvátní náhrady za zničená hnízdiště.

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.

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. 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 (3sqxh4t)

Na vědomí:

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