

# Městský úřad Ostrov

## odbor životního prostředí

Váš dopis/ze dne: z 11. 2. 2026

Spis. značka: ŽP/08021/26

Č. j.: ŽP/12229/26

Vyřizuje: Mgr. Matylda Šimková

E-mail: [msimkova@ostrov.cz](mailto:msimkova@ostrov.cz)

Telefon: 354 224 834

Dne: 11. 3. 2026

Řízení sp. zn. ISSŘ: R/2026/33856

Záměr ISSŘ: Z/2026/28080

Městský úřad Ostrov jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“), příslušný pro vydání závazného stanoviska z hlediska památkové péče dle § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dále jako místně příslušná obec s rozšířenou působností podle § 3 odst. 4 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 176 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle § 136 a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád)

vydává

## KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO včetně jednotného environmentálního stanoviska

na základě žádosti podané dne 11. 2. 2026, žadatelem je právnická osoba Apartments & Realty s.r.o., se sídlem Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha – Nové Město, IČ: 08572755, zastoupena na základě plné moci fyzickou podnikající osobou [redacted] (dále jen „žadatel“), věci posouzení stavebního záměru „Bytový dům náměstí Republiky č.p. 73, Jáchymov“ (dále jen „záměr“) pro povolení stavby.

### Charakteristika záměru:

Jedná se o bytový dům dlouhodobě neobydlený, ve kterém se provedly novodobé úpravy. Nad 1. NP a 2. NP jsou nové stropy z ocelových nosníků, trapézových ocelových plechů s železobetonem. Novodobý krov je klasický dřevěný s vikýři. Střešní krytina je skládaná z české šablony – Eternit. Okna do ulice jsou vyměněná za dřevěná dvojitá s okenními křídly ven a dovnitř otvíravými. V podzemním podlaží jsou stěny převážně z kamenného zdiva. Projekt řeší zateplení krovu ve 3. NP a 4. NP. Ostatní konstrukce není možné zateplit vzhledem ke kulturní památce.

Jako podklad k vyjádření byla předložena projektová dokumentace s názvem „Bytový dům náměstí Republiky č.p. 73, Jáchymov“, zpracovaná fyzickou podnikající osobou [redacted] v prosinci 2025, ID dokumentace SR00X01OGCDC, verze č. 5.

Uvažovaným záměrem budou dotčeny tyto pozemky v k. ú. Jáchymov:

p. p. č.	druh / využití pozemku (ochrana*)	Dotčení pro	vlastník
st. 173	Zastavěná plocha a nádvoří / - (PZ, OPPLZ/ZPMV)	stavební úpravy	Apartments & Realty s.r.o.

\* PZ – památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně

\* OPPLZ/ZPMV - ochr. pásmo přír. léčiv. zdroje nebo zdroje přír. miner.vody

## VÝROKOVÁ ČÁST

### I.

#### Souhlasné jednotné environmentální stanovisko

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- A. Vyjádření dle ustanovení § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

**I.A****Zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:**

Správní orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství dle ust. § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a v souladu s ust. § 146 odst. 3, písm. b) zákona o odpadech **souhlasí s tím, aby žadatelé byli povoleni záměr bez podmínek.**

**II.****Závazné stanovisko z hlediska památkové péče****Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,**

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto závazné stanovisko:

Výše uvedeným záměrem budou dotčeny zájmy chráněné zákonem o státní památkové péči, z tohoto důvodu je realizace záměru v podobě uvedené v předložené žádosti možná pouze za splnění následujících podmínek:

- 1. Před zahájením a v průběhu prací budou investorem svolávány pravidelné kontrolní dny za účasti zástupců odborné i správní složky státní památkové péče. Jakákoliv nová zjištění, učiněná v průběhu bouracích prací mající vliv na způsob a rozsah uvažovaného zásahu, je nutno ohlásit a předem projednat s pověřenými pracovníky státní památkové péče.**
- 2. Při opravě uliční fasády zůstanou zachovány historické omítkové vrstvy fasády. Poškozené části fasády budou pouze vyspraveny. Fasáda nebude plošně otloukána. Pouze hodně destruovaná a nesoudržná místa mohou být opatrně odstraněna a nahrazeny omítkou novou, jejíž složení a struktura bude stanovena na základě výše uvedeného průzkumu. Oprava povrchu proběhne tradičními technologickými postupy bez použití zpevňující mřížky a bez použití lepidel a novodobých tmelů.**
- 3. Konečná barevnost fasády bude stanovena na základě vzorků nanesených v dostatečně velkém rozsahu (nejlépe 1 m x 1 m) přímo na fasádu. Vzorky budou posouzeny a písemně odsouhlaseny zástupci obou složek státní památkové péče (Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti; Městský úřad Ostrov, odbor majetkové správy). Nátěr bude proveden vápennými barvami.**
- 4. Před zadáním nových vstupních dveří z ulice do výroby bude v dostatečném předstihu předložen zástupcům obou složek státní památkové péče k písemnému odsouhlasení (formou zápisu) podrobný návrh podoby dveří se zachycením všech detailů, ideálně formou výrobní dokumentace.**
- 5. Komínová tělesa budou omítnuta, případně budou ponechány v rezném zdivu. Budou opatřena hlavicemi. Návrh hlavic bude v předstihu předložen zástupcům obou složek státní památkové péče k písemnému odsouhlasení.**

**III.**

**Záměr „Bytový dům náměstí Republiky č.p. 73, Jáchymov“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a státní správu památkové péče přípustný za výše uvedených podmínek.**

**Odůvodnění:**

Dne 11. 2. 2026 obdržel Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, žádost o jednotné environmentální stanovisko a závazné stanovisko památkové péče. Žadatelem je právnická osoba Apartments & Realty s.r.o., se sídlem Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha – Nové Město, IČ: 08572755, zastoupena na základě plné moci fyzickou podnikající osobou [redacted]

Záměr vyžaduje vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska životního prostředí a závazné stanovisko z hlediska památkové péče. Namísto jednotlivých správních úkonů stanovených zvláštními zákony je vydáno koordinované závazné stanovisko, neboť Městský úřad Ostrov je příslušným orgánem státní správy k vydání jednotného environmentálního stanoviska z hlediska životního prostředí i závazného stanoviska památkové péče. V souladu s § 176 stavebního zákona, jsou obě závazná stanoviska vydána společně.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a památkovou péči přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným dle zvláštních předpisů realizovat, a tedy vydat souhlasné koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících níže uvedených důvodů.

## **I. Jednotné environmentální stanovisko**

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

A. Odpadové hospodářství – zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

I.A.

Odpadové hospodářství (oprávněná úřední osoba: Karolina Gottschierová)

Správní orgán posoudil žádost a předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů v oblasti odpadového hospodářství, jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Realizaci předloženého záměru dojde ke vzniku převážně stavebních a demoličních odpadů. V souhrnné technické zprávě je popsán způsob nakládání s odpady při realizaci výše uvedené akce (např. třídění odpadů podle jednotlivých druhů a kategorií, sepsány názvy odpadů a způsob nakládání s nimi, citovaná legislativa odpadového hospodářství). Z uvedených důvodů dospěl orgán odpadového hospodářství k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Dotčený orgán upozorňuje stavebníka na zákonnou povinnost vyplývající z ust. § 93a odst. 2 zákona o odpadech, po skončení změny dokončené stavby, doložit neprodleně správnímu orgánu na odbor ŽP (odpadové hospodářství) doklady prokazující řádné nakládání s odpady a dalšími materiály. Dokladem prokazujícím splnění povinnosti může být např. vážní lístek, faktura. Čestné prohlášení nelze považovat za dostatečný doklad o splnění povinnosti.

V případě nedodržení povinnosti se jedná o přestupek, za který lze u právnických a podnikajících fyzických osob uložit pokutu podle ustanovení § 121 odst. 5 písm. b) zákona o odpadech do výše 1 000 000 Kč.

Státní správa lesů (oprávněná úřední osoba: Ing. Ralph Erlebach)

Výše uvedeným záměrem nedojde k dotčení zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vodní hospodářství (oprávněná úřední osoba: Ing. Jindřich Dvořák)

K výše uvedenému záměru nemáme námítky. Nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ochrana přírody a krajiny (oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Šťastná)

Jako příslušný orgán ochrany přírody Vám sdělujeme, že výše uvedený záměr dle předložené projektové dokumentace nevyžaduje vydání žádných správních úkonů, které by byly součástí jednotného environmentálního stanoviska. Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemáme námitek, neočekává se dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Ochrana zemědělského půdního fondu (oprávněná úřední osoba: Mgr. Matylda Šimková)

Předloženým záměrem nebudou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu ani další zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

## **II. Památková péče (oprávněná úřední osoba: Bc. Lenka Majerová)**

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podklady podané žádosti. Předmětná nemovitost – měšťanský dům, náměstí Republiky č.p. 73, Jáchymov, na pozemku st. p. 173 v katastrálním území Jáchymov je nemovitou kulturní památkou s rejstříkovým číslem 30994 / 4-3586. Památka se nachází na území památkové zóny s rejstříkovým číslem 2133, prohlášené vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 a zároveň na území památkové zóny – území Hornické kulturní krajiny Jáchymov, prohlášené opatřením obecné povahy č. 2/2014 ze dne 17. 1. 2014, z těchto důvodů je nutné vyjádření Městského úřadu Ostrov, odbor majetku města – památkové péče podle § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči.

Předmětný objekt má vysokou památkovou hodnotu a výrazně spoluurčuje charakter centra města jako památkové zóny a dotváří její historické, památkové, architektonické a estetické kvality. Jedná se o jeden z předních dokladů renesanční zástavby města. Jako velmi hodnotné lze charakterizovat i stavební úpravy z

období pozdně barokní přestavby. Složitost vývoje dané nemovitosti i celého centra města dokresluje řada konstrukcí z průběhu 19. a z 1. třetiny 20. století.

Objekt je jako celek staticky stabilizovaný. V loňském roce byla stabilizována zadní stěna u schodiště, kde byla část zdiva vysypaná a zatížena sutí ze dvora. Suť ze dvora byla odklizená a byla přezděna klenba podesty schodiště. Do hlavního objektu lokálně zatéká nezakrytými stavebními otvory ve stěně do dvora a nedokončenými vikýři ve dvorní části střechy.

Záměr rekonstrukce objektu společně se sousedními čp. 72 a 74 byl v minulosti posuzován zástupci státní památkové péče. Byla vypracována projektová dokumentace, která počítala s funkčním propojením všech tří objektů. V rámci této dokumentace byl stanoven i rozsah bouracích prací. Rekonstrukce dle zmíněné PD však nebyla realizována, byly provedeny jen dílčí zásahy (fasáda, střecha, výplně otvorů uličního průčelí). Následně byl objekt neudržován a opětovně chátral. V současné době nový vlastník počítá s využitím objektu jako bytového domu bez propojení se sousedními objekty. Záměr nového využití byl v rozpracovanosti konzultován se zástupci obou složek státní památkové péče. Řešení navržené v předložené PD odpovídá provedeným konzultacím.

Navržené práce představují poslední etapu celkové rekonstrukce objektu. Záměr navazuje na starší dokumentaci revitalizace objektu a již v minulosti provedené práce (uliční fasáda, nová střecha, okenní výplně). Jak je již zmíněno výše, navržené zásahy byly v předstihu konzultovány se zástupci státní památkové péče a řešení obsažené v předložené PD odpovídá domluveným principům. Předložená PD již nepočítá téměř se žádnými bouracími pracemi, stavební zásahy se omezují pouze na výstavbu nových příček, provedení nových pochozích vrstev podlah, obkladů a omítek. S ohledem na současný stav interiéru objektu nebude tímto nikterak narušena hodnota objektu. Z hlediska památkové péče není optimální zachování stávajícího tvaru střechy směrem do dvora, včetně konkrétní podoby nových výplní ve dvorní fasádě. Podoba tohoto řešení odpovídá původně zamýšlenému napojení objektu na novou dvorní přístavbu, která nebude realizována. Zde je však nutno podotknout, že se jedná o řešení schválené a provedené v předchozích fázích projektu a stávající PD pouze reaguje na současný stav a již provedené úpravy a navrhuje jen dílčí korekce. Za těchto okolností, je i s přihlédnutím k tomu, že dvorní část objektu je částečně krytá svahem za objektem a okolní zástavbou, možné navržené řešení akceptovat. Výše uvedené podmínky vyplývají z nedostatečné podrobnosti předložené PD v konkrétních zásazích, které však budou mít zásadní vliv na podobu a hodnotu objektu a jeho působení v rámci daného plošně památkově chráněného prostředí.

**AD 1.** Uvedená podmínka vyplývá z charakteru daných prací a jejich možného dopadu na hodnotu objektu i jeho vypovídací schopnost. Vzhledem k vysoké kulturně historické hodnotě i vypovídací schopnosti objektu je nezbytná průběžná kontrola. Ta je nezbytná i s ohledem na průběh samotných prací a jejich charakter.

**AD 2.** Na míře autenticity a vypovídací hodnotě stavby se podílí i dochované historické omítky, a to především svojí strukturou a materiálovým složením. V tomto případě jsou historické omítky překryty novou scelující vrstvou, jejich hodnota tak v tuto chvíli spočívá výhradně ve vypovídací schopnosti o vývoji objektu. Z uvedených důvodů je odstraňování těchto omítek z hlediska památkové péče vždy problematické. Akceptovat je lze pouze v nezbytném rozsahu, např. v případě nevratně narušených omítek, či novodobých materiálově nevhodných doplňků. Dochované historické omítky je nutné vnímat rovněž jako určitý typ pramene, jsou nositelem informací, které jsou důležité pro pochopení stavebního vývoje stavby, jeho podoby a pro zvolení správného postupu při jeho obnově. Při opravě je proto nutné míru odstranění stávajících omítek minimalizovat. V předložené PD není rozsah prací na opravě fasády upřesněn, je proto stanovena uvedená podmínka.

**AD 3.** Kromě samotných konstrukcí, materiálů, jednotlivých prvků a detailů se na autentickém působení stavby výrazným způsobem podílí i konkrétní barevnost. Stávající barevnost vychází ze zjištění restaurátorského průzkumu a odpovídá historickému stavu. Je proto vhodné ji zopakovat. V případě požadavku na změnu barevnosti oproti současnému stavu, lze toto akceptovat za předpokladu, že nová barevnost bude vycházet z poznatků zmíněného restaurátorského průzkumu a jeho zjištění o vývoji barevnosti objektu v čase. Obnova jiného historického barevného řešení, které bude odpovídat stávající podobě fasády, je obecně možná, musí však odpovídat doloženému stavu. Pro samotné vyznění nátěru bude mít zásadní vliv i konkrétní materiálové složení barvy. S ohledem na technické i estetické vlastnosti je vhodné užít vápenný nátěr, neboť se jedná o tradiční materiál, který svými pohledovými vlastnostmi (vzhled, barevná škála, způsob stárnutí) podtrhuje autentický výraz historických objektů a má rovněž pozitivní technické vlastnosti, jako je prodyšnost, konzervační účinky, mechanická odstranitelnost a možnost nátěru opakovat. Naopak produkty soudobého průmyslového stavebnictví tyto vlastnosti postrádají, případně nejsou dostatečně ověřeny.

Nutnost odsouhlasení konkrétní barevnosti na základě vzorků přímo na fasádě vychází ze stávající praxe a možnému posunu odstínu barev vybraných ze vzorníku. Proto je nutné provést vzorky přímo na fasádě tak, aby bylo možné posoudit jejich skutečný odstín a to, zda odpovídají nálezové situaci.

**AD 4.** Záměr výměny vstupních dveří je s ohledem na jejich současnou podobu výplně otvoru z ulice z hlediska památkové péče vítaný. Pro rehabilitaci vzhledu objektu směrem do ulice, s níž plánovaná celková rekonstrukce objektu od začátku počítá, je nezbytná. Základní princip, uvedený v textové části PD (dvoukřídlé dveře z masivu), je rovněž z hlediska památkové péče vhodný. Výše uvedená podmínka vyplývá z míry podrobnosti žádosti, kdy chybí jakákoliv specifikace podoby nové výplně a jednotlivých detailů. Vzhledem k tomu, že toto bude mít na celkové vyznění výplně zásadní dopad, je nezbytně nutné, aby byl zhotovitelem nové výplně zpracován podrobný návrh konkrétní podoby výplně se všemi detaily. Podoba nové výplně musí odpovídat charakteru objektu a podobě jeho fasády. Na základě návrhu bude možné posoudit, zda nová výplň svým členěním a řešením detailů odpovídá známým historickým analogiím. Pouze tak bude skutečně zajištěno, že podoba nových vstupních dveří bude odpovídat celkovému charakteru uličního průčelí.

**AD 5.** Nové vyzdění komínů nad střechu je s ohledem na historický stav vhodné. Pro vhodné zapojení komínů do podoby střechy objektu a přenesení do střešní krajiny daného sídla je nezbytně nutné povrchovou úpravu komínů řešit způsobem tradičním pro dané prostředí. Tomu odpovídají výše uvedené podmínky. V analogických případech byla historická komínová tělesa opatřena různě provedenými hlavicemi. S ohledem na skutečnost, že dosavadní úpravy vnějšího pláště objektu měly za cíl rehabilitaci historické podoby, je vhodné takové řešení převzít a komíny alespoň jednoduchou hlavicí doplnit.

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že daný záměr bude v souladu s veřejným zájmem ochrany sledovaných kulturně historických hodnot dotčené nemovité kulturní památky a daného plošně památkově chráněného území za předpokladu dodržení uvedených podmínek. Na základě výše uvedených skutečností, rozhodl orgán státní památkové péče tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

#### **Poučení:**

Koordinované závazné stanovisko je závazným stanoviskem podle § 149 správního řádu, vydává se podle části IV. správního řádu a je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, který bude vydávat příslušné rozhodnutí. Žadatel **je povinen** plnit podmínky stanovené v tomto souhlasu ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popř. ve lhůtách v nich určených. Tento souhlas a jeho podmínky mohou být změněny jen při případném řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů, kterých je součástí. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti.

Proti závaznému stanovisku nelze podat samostatné odvolání. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska může dle § 149 odst. 4 správního řádu podat účastník navazujícího řízení v rámci odvolání proti navazujícímu konečnému rozhodnutí ke Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru stavební úřad, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary, podáním učiněným u příslušného stavebního úřadu.

Platnost tohoto stanoviska je stanovena na 5 let od data jeho vydání. Stanovisko přestává platit, dojde-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jeho vydání. Toto koordinované závazné stanovisko není souhlasem ani povolením a nenahrazuje rozhodnutí ve správním řízení.

Ing. Jindra Jerglová  
vedoucí odboru životního prostředí

#### **Obdrží:**

 (zástupce žadatele)

#### **Na vědomí:**

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, Kostelní č.p. 81, 357 33 Locket, IDDS: 2cy8h6t  
Městský úřad Ostrov, odbor výstavby, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov  
Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, památková péče, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov  
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 362 51 Jáchymov (dotčená obec dle ZJES)