MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 19
Úřad městské části Praha 1 9
se sídlem: Semilská 4 3 / 1 , 1 9 7 0 0 Praha 9 – Kbely
odbor výstavby – stavební úřad
detašované pracoviště: Albrechtická 825, 197 00 Praha – Kbely
Telefon: 286 852 470, IDS: ji9buvp

Čj.:	P19 9511/2025-OV/KR	V Praze dne 7.4.2025
Sp.zn.:	SZ P19 10072/2023	
Vyřizuje:	Bc. Hana Kronďáková	
e-mail.:	krondakova.hana@kbely.mepnet.cz	
telefon:	286 852 470	Areál Kbely K

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 19, jako stavební úřad příslušný podle § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon"), ve spojení s ustanovením § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) nového stavebního zákona a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen "stavební úřad"), ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 22.12.2023 podal a doplnil dne 3.3.2025

P.F.F. Group Property s.r.o., IČO 07325479, Tepelská 137, 353 01 Mariánské Lázně, kterou zastupuje [redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 94 s přihlédnutím k ustanovení § 79, 92, 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon")

p o v o l u j e

změnu územního rozhodnutí vydaného odborem výstavby ÚMČ Praha 19 pod č.j. P19 4622/2018-OV/NO dne 14.9.2018 a dále byla vydána změna územního rozhodnutí pod č.j. P19 7030/2020-OV/KR dne 9.11.2020 pro stavbu

„Areál Kbely - Polyfunkční centrum, objekt SO 01 - Polyfunkční dům"
Praha, Kbely, Mladoboleslavská

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1944/67, 1944/75, 1944/76, 1944/77, 1944/103, 1944/107, 1944/108, 1944/109, 1944/110 v katastrálním území Kbely, v tomto rozsahu:

- Původně povolené využití 1.-2.NP - komerční plochy - obchodní, rychlé občerstvení, sportovní centrum a administrativa - nově obsahuje v 1.NP drobné obchody či služby a ve 2.NP nebytové prostory s možností využití jako kanceláře - administrativa s malou návštěvností. Ostatní využití objektu SO 01 je zachováno.
- Původní objekt obsahoval v 1.NP ve středu průchod umožňující průchod napříč objektem. Ve východním cípu domu pak navržen otevřený venkovní prostor pro příležitostné kulturní akce. Tyto plochy byly nahrazeny rozšířením prostorů sloužících pro drobné obchody či služby.
- Nově je zrušený středový vchod se schodišťovým prostorem se zachováním dvou krajních.
- Přístup do 2.NP bude nově ze dvou krajních vstupů společného schodišťového prostoru.

- 1.PP podzemní parkoviště bylo na západní straně zkráceno o osy 1-4 (25,4 m). Dále došlo k drobným změnám v podobě sklepních kójí a technických místností. V garážích je zajištěno 106 stání z toho 8 vyhrazených.
- 2.NP bylo rozšířeno i nad rampu suterénu (mezi osy 17-20) a kompletně upravena dispozice do podoby 44 samostatných nebytových prostor určených pro administrativu s malou návštěvností. Každý tento prostor bude mít své vlastní schodiště do prostor nad vstupem a sociálním zázemím, který bude mít světlou výšku 1,97 m a bude využit jako pomocná místnost kanceláře.
- Ve 3.-5.NP došlo k drobným k dispozičním změnám z důvodu odebrání středového schodišťového prostoru.
- V 6.NP byly odebrány technické místnosti a krajní byt byl rozšířen o tyto prostory.
- Změna vytápění - vytápění bytové části a komerční části budou oddělené. Každá část bude mít svoji samostatnou plynovou kotelnu do 100 kW s plynovými kotli. Pro byty 2x49 kW, pro prodejny + kanceláře 2x49 kW. Kotelny budou umístěny v 1.PP. Odkouření od kotlů bude koaxiální 125/160 mm nad střechu pro každý kotel samostatně. Kotle jsou navrženy v provedení typu "C" s uzavřenou spalovací komoru s přívodem vzduchu z venkovního prostředí a odtahem spalin do venkovního prostředí.
- Chlazení - chlazení zůstává pouze v prostoru prodejen v 1.NP.
- Teplá voda bude připravována v nepřímotopných zásobníkových ohřívačích umístěných v 1.PP.
- Fotovoltaická elektrárna - předpokládaný výkon 94,5 kWp, 110 ks panelů.

II. Pro změnu umístění stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Ostatní podmínky pravomocného územního rozhodnutí č.j.: P19 4622/2018-OV/NO ze dne 14.9.2018 a č.j.: P19 7030/2020-OV/KR ze dne 9.11.2020 zůstávají v platnosti.

III. Podle § 118 a 115 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu stavby

„Areál Kbely - Polyfunkční centrum, objekt SO 01 - Polyfunkční dům“
Praha, Kbely, Mladoboleslavská

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1944/67, 1944/75, 1944/76, 1944/77, 1944/103, 1944/107, 1944/108, 1944/109, 1944/110 v katastrálním území Kbely.

IV. Stanoví další podmínky pro provedení stavby:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně; jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Lhůta k dokončení celé stavby včetně povolené změny se stanoví do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
3. Ostatní podmínky pravomocného rozhodnutí povolení stavby č.j.: P19 7202/2021-OV/KR ze dne 18.10.2021 zůstávají v platnosti.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

P.F.F. Group Property s.r.o., Tepelská 137, 353 01 Mariánské Lázně

Maloja Investment SICAV a.s.

Odůvodnění:

Dne 22.12.2023 podal původní stavebník, kterým byla společnost Maloja Investment SICAV a.s., IČO 05259797 žádost o změnu stavby před jejím dokončením. Stavební úřad vydal na stavbu územní rozhodnutí pod č.j. P19 4622/2018-OV/NO ze dne 14.9.2018, změnu územního rozhodnutí pod č.j. P19 7030/2020-OV/KR ze dne 9.11.2020 a stavební povolení č.j. P19 7202/2021-OV/KR ze dne 18.10.2021. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 2.2.2024 pod č.j. P19 943/2024-OV/KR vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Následně byla na žádost stavebníka lhůta pro doplnění několikrát prodloužena, naposledy sdělením pod č.j. P19 2650/2025-OV/KR ze dne 30.1.2025. Dne 13.11.2024 byla stavebnímu úřadu oznámena změna stavebníka, kdy novým stavebníkem je společnost P.F.F. Group Property s.r.o., IČO 07325479, stavební úřad vzal toto oznámení na vědomí. Žádost byla doplněna dne 3.3.2025.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením pod č.j. P19 5232/2025-OV/KR ze dne 4.3.2025 známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stanoviska sdělili:

- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, OCP dne 3.1.2025 č.j. MHMP 4709/2025 - Sdělení o nevydání stanoviska
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor bezpečnosti závazné stanovisko dne 15.1.2025 č.j. MHMP 39040/2025
- HS hl.m. Prahy závazné stanovisko dne 17.1.2025 č.j. HSHMP 666110/2024
- HZS hl. m. Prahy závazné stanovisko dne 3.3.2025 č.j. HSAA-657-7/PRE4-2025
- Městská část Praha 19, OŽPD dne 15.1.2025 č.j. P19 22434/2024/OŽPD/We - Sdělení o nevydání stanoviska

Stavba a její soulad s veřejnými zájmy:

Umístění ve výroku uvedené stavby je v souladu se závaznou částí schváleného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění změny č. Z 1000/00 a se směrnou částí územního plánu. Změnou stavby před dokončením nedochází k rozšíření původního záměru, ale pouze k odstranění části podzemního parkoviště, což je jedinou změnou v území a dále jsou záměrem dispoziční změny v nadzemní části objektu, kdy nedochází k žádnému novému způsobu využití objektu podle původního záměru a dochází tak pouze ke změně uspořádání. Stavební úřad usoudil, že změnou stavby před dokončením nedochází ke změně v území, která by vyžadovala vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Projektová dokumentace pro změnu před dokončením stavby je vypracována podle vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb v platném znění a dále byla zpracována v období 03/2022 – 11/2024, proto byl návrh posuzován podle nařízení 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy dále jen „PSP“). Návrh je v souladu s výše uvedeným nařízením.

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

[redacted] Albruz s.r.o., Aterra III, s.r.o., Beroe Property, s.r.o., Československá obchodní banka, a. s., DOBROVSKÝ s.r.o., Hlavní město Praha, zastoupené IPR hl.m. Praha, IPR, KONT Industry s.r.o., Maloja Investment SICAV a.s., Merbadu spol. s r.o., Městská část Praha 19, OMIBNH, Prague North Enterprise a.s., PREdistribuce, a.s., Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Refi-CZ s.r.o.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl.m. Prahy, odboru stavebního řádu, se sídlem Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1 podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace změny stavby. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Toto povolení pozbývá platnosti, jestliže změna stavby nebude zahájena za doby platnosti původního stavebního povolení. Změna stavby nesmí být zahájena, dokud toto rozhodnutí nenabude právní moci.

Bc. Hana Kronďáková
vedoucí odboru výstavby

otisk úředního razítka

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 5 ve výši 1000 Kč byl zaplacen.

Příloha pro stavebníka (popř. zmocněnce) k vyzvednutí po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí:

- Ověřená dokumentace stavby
- štítek „Stavba povolena“

Obdrží:

účastníci (dodejky)

1. [redacted]
   zastoupení pro: P.F.F. Group Property s.r.o., Tepelská 137, 353 01 Mariánské Lázně
2. [redacted]
3. Albruz s.r.o., IDDS: z8hyg55
   sídlo: Nad zavážkou č.p. 1184/5, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
4. Aterra III, s.r.o., IDDS: rimnyy5
   sídlo: Mladoboleslavská č.p. 1128, Praha 9-Kbely, 197 00 Praha 97
5. Beroe Property, s.r.o., IDDS: wjqhifn
   sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle
6. Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvdk3s
   sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice
7. DOBROVSKÝ s.r.o., IDDS: se3zchs
   sídlo: Květnového vítězství č.p. 332/31, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415
8. Hlavní město Praha, zastoupené IPR hl.m. Praha, IPR, IDDS: c2zmahu
   sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
9. KONT Industry s.r.o., IDDS: g5v2tpw
   sídlo: Na vinobraní č.p. 3220/60, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106
10. Maloja Investment SICAV a.s., IDDS: xtzy9af
    sídlo: Mladoboleslavská č.p. 1108, Praha 9-Kbely, 197 00 Praha 97
11. Merbadu spol. s r.o., IDDS: nsi2m36
    sídlo: Nad zavážkou č.p. 1184/5, Praha 4-Modřany, 143 00 Praha 412
12. Městská část Praha 19, OMIBNH, Semilská č.p. 43/1, Praha 9-Kbely, 197 00 Praha 97
13. Prague North Enterprise a.s., IDDS: unw33je
    sídlo: Mladoboleslavská č.p. 1108, Praha 9-Kbely, 197 00 Praha 97
14. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
    sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
15. Raiffeisen - Leasing, s.r.o., IDDS: x3cv8at
    sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle
16. Refi-CZ s.r.o., IDDS: hewwwjq
    sídlo: Zdiměřická č.p. 1412/1, Praha 4-Chodov, 149 00 Praha 415

dotčené správní úřady

17. HS hl.m. Prahy, IDDS: zpqai2i
    sídlo: Měšická č.p. 646/5, 190 00 Praha 9-Prosek
18. HZS hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j
    sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
19. Městská část Praha 19, OŽPD, Semilská č.p. 43/1, Praha 9-Kbely, 197 00 Praha 97

Na vědomí:

Spis