



Záměr: **Z/2025/1529**
Řízení: **R/2025/32513**
Č.j.: **R/2025/32513/4**

Dne: 15.04.2025

Úřad: **Úřad městské části Praha 19 -
Stavební úřad
Semilská 43/1
Kbely
19700 Praha
ji9buvp**

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. Jana Bezemková**
Tel: **286852470**

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA ZÁMĚRU – STAVBY PŘED DOKONČENÍM

Výroková část

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 19, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení č. **R/2025/32513** (dále jen "řízení") posoudil podle § 224 a § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení změny stavby před dokončením, kterou dne 17.2.2025 podala společnost



NORMA, k.s., IČO 47114789, Tiskařská 599/12, Malešice, 108 00 Praha 10, kterou zastupuje [REDACTED] zaměstnanec společnosti I.B.C. NV a.s., IČO 24821888, Fügnerovo nám. 1808/3, Nové Město, 12000 Praha 2

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 224 odst. 5 stavebního zákona,

s c h v a l u j e změnu záměru - stavby před dokončením

na stavbu nazvanou:

„Objekt SO - 16 Budova O, Obytný soubor Nová Toužimská “

(dále jen "stavba") na pozemku č. parc. 1938/157 v katastrálním území Kbely, která byla povolena stavebním povolením Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 č. j. MCP09/189397/2023/OVÚR/Tům, spis zn. S MCP09/128548/2023/OVÚR/Tům ze dne 1.2.2024, rozhodnutím o umístění stavby č.j. MCP09/018039/2018/OVÚR/JR ze dne 4.4.2018, které bylo změněno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, oborem stavebního řádu, ze dne 23.07.2019, č.j. MHMP 132891/2019 a nabylo právní moci dne 25.07.2019, rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/068285/2021/OVUR/JR, dne 02.08.2021, které nabylo právní moci dne 03.03.2022, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 28.11.2022, č.j. MCP09/178793/2022/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 16.12.2022 a rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/054846/2023/OVUR/JR, dne 03.04.2023, které nabylo právní moci dne 21.04.2023.

Předmětná změna stavby (pojmenování dle stavebního zákona) před dokončením oproti výše uvedenému povolení a dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem, obsahuje:

- dispoziční změny (Spisovna 1.04 – je zvětšená, bylo zde zrušeno okno, Denní místnost 1.05 – je přesunutá a má nově vhodnější obdélníkový tvar a bylo zde doplněno umyvadlo, Šatny 1.05 a 1.06 a WC 1.08 a 1.09 – jsou dispozičně optimalizovány, využití místnosti 1.12 – je Místnost pro roztávání pečiva, Technická místnost fotovoltaiky 1.10 – nově



vzniklá malá místnost pro umístění střídačů fotovoltaiky, jedná se o přípravu, fotovoltaika nebude realizována, sklad 1.14 - protipožární dveře do prodejny zde byly nahrazeny protipožární roletou, doplněn prostup pro nově umístěný lahvomat a doplněny únikové dveře na fasádu, Technická místnost 1.11 – nová místnost pro zařízení techniky prostředí staveb, v prodejně 1.02 byly zrušeny střední únikové dveře.

- U vstupu bude osazen parkovací automat.
- Předávací (výměníková) stanice 1.51 (dříve 1.16) – je definována jako samostatný celek provozovatele horkovodu. Má samostatný vstup a nezávislý elektrický odběr.
- Změna provedení markýzy nad zásobováním včetně jejího zkrácení. Původní markýza byla z ocelové konstrukce, nová je součástí střešní konstrukce. Změna tvaru schodiště k zásobování.
- Změna umístění čerpací stanice dešťových vod u zásobovací rampy.
- Teplá užitková voda bude připravována lokálně elektricky pro každé umyvadlo, dřez a výlevku. Provedení bude pomocí tlakového elektrického ohříváče s předzásobou vody 5,0 litru.
- Zdrojem tepla je stále horkovod, který je výměníkem veden do tlakově nezávislé akumulární nádoby. Do té je dále přiveden zdroj tepla, který je produktem chladicí potravinářské technologie. Z této akumulární nádoby jsou provedeny rozvody pro vytápění vzduchu pro prodejnu, pro topné podstropní jednotky ve skladech a pro radiátory v místnostech. Radiátory jsou ovládané manuálně, ostatní je ovládané pomocí MaR.
- Vytápění prodejny je nově pouze pomocí vzduchotechniky, tedy bez lokálních dohřívacích prvků. Veškeré teplo se tak do prodejny vzduchotechniky dostane nahřátým vzduchem, který je připraven v jednotce vzduchotechniky. V místnostech, kde jsou okna (šatny a denní místnost) je nucené větrání vzduchotechnikou zrušené. Ostatní je beze změny, tedy sociální prostory podtlakově, sklady a denní místnost mají odvod i přívod vzduchu s dohřevem.



Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Změna stavby před dokončením bude provedena podle ověřené dokumentace stavby obsahující vyznačení zamýšlených změn stavby z 12/2024, kterou vypracoval Ing. Martin Pekárek, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0008498, Ing. Lukáš Kuklík, Autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0015307, Petr Aschenbrenner, Autorizovaný technik pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 0008762, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí předána stavebníkovi.
2. S prováděním změny stavby před dokončením nesmí být započato přede dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí; stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení provádění změn stavby před dokončením a to min. 7 dnů před zahájením provádění změn předmětné stavby.
3. Stavbu provede společnost I.B.C. NV, a.s., Fügnerovo náměstí 1808/3, 120 00 Praha 2 – Nové Město, IČ 248 21 888.
4. Změna stavby bude dokončena nejpozději do 03/2026.
5. Dokončenou stavbu, včetně povolených změn před dokončením, lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí podle ustanovení § 230 - §235 nového stavebního zákona. K žádosti o kolaudační rozhodnutí stavebník doloží prohlášení, že stavba byla dokončena v souladu se schválenou dokumentací a podmínkami tohoto rozhodnutí, doklady o likvidaci stavebních odpadů vzniklých v průběhu provádění stavby, číslo geometrického plánu dokončené stavby, spolu s potvrzením o přijetí podkladu pro zápis změny v Digitální technické mapě, stanoviska dotčených orgánů, doklad o provedení vodovodní, kanalizační, elektro a teplovodní přípojky, ze kterého bude jednoznačně vyplývat, že stavbu je možné užívat bez závad a veškerá dílčí povolení užívání souvisejících staveb.
6. Stavba bude časově a věcně koordinována se stavbami, které nejsou předmětem tohoto rozhodnutí, tj. se stavbou veřejných komunikací při komunikaci Sedlářova a Polaneckého, které jsou předmětem samostatného rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením, č.j. MCP09/128269/2023/OVÚR/LAVL, ze dne 13.09.2023, které nabylo



právní moci dne 17.10.2023, vydaného podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; nejpozději před vydáním kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy „O“ a neveřejného parkoviště, bude doloženo kolaudační rozhodnutí veřejných komunikací.

7. Stavba bude rovněž časově a věcně koordinována s dalšími stavbami technické infrastruktury, které nejsou předmětem tohoto rozhodnutí, jedná se o vodní díla, tj. vodovodní řady, kanalizační stoky a odvodnění dešťových vod, odlučovače lehkých kapalin (svedeny dešťové vody z parkoviště), které jsou předmětem samostatného rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením, č.j. MCP09/047264/2022/OVÚR/LAVL, ze dne 12.05.2022, které nabylo právní moci dne 14.06.2022, vydaného podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; nejpozději před vydáním kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy „O“ a neveřejného parkoviště, bude doloženo kolaudační rozhodnutí vodních děl.
8. Stavba bude též časově a věcně koordinována se stavbami technické infrastruktury, které nejsou předmětem tohoto rozhodnutí, tj. se stavbou horkovodu, včetně přípojky, silnoproudých rozvodů, rozvodů veřejného osvětlení, které budou prováděny pouze na základě rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/054846/2023/OVUR/JR, ze dne 03.04.2023, které nabylo právní moci dne 21.04.2023; nejpozději před vydáním kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy „O“ a neveřejného parkoviště, bude doloženo kolaudační rozhodnutí výše uvedených staveb.
9. Stavba bude dále časově a věcně koordinována se stavbami, které nejsou předmětem tohoto rozhodnutí, tj. se stavbami drobné architektury (přístřešky pro odpad), které budou prováděny pouze na základě rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/054846/2023/OVUR/JR, ze dne 03.04.2023, které nabylo právní moci dne 21.04.2023; stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.



10. Nejpozději před vydáním kolaudačního rozhodnutí budou provedeny požadavky zohledněné ve stanovisku NIPI bezbariérové prostředí, o. p. s., ze dne 07.06.2023, zn. 145230034, tak, aby skutečné provedení stavby plně respektovalo vyhlášku č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů.

11. Budou dodrženy podmínky Pražské teplárenské a.s. k napojení:

a) technologické vybavení musí být navrženo a realizováno dle Technického řešení Pražské teplárenské a.s. a v souladu s "Technologickými standardy RTZ" Pražské teplárenské a.s.

b) místnost předávací stanice tepla umístěná bezprostředně za obvodovou stěnou objektu a navržena dle přiloženého dokumentu "Připravenost předávací stanice". Zejména zdůrazňujeme požadavek na :

- osazení odvodňovacích žlabů pod technologií PS , propojených s výtokovými místy a vpustí (příp. jímkou). Tepelná odolnost žlabů 90C, rozměry 100x100 mm nebo 50x200 mm s nerezovým roštem. Žlab by měl dosahovat k min. jedné stěně místnosti PS pro svedení vypouštění/ovzdušnění (výtoková místa).
- zajištění takových opatření, aby případná uniklá voda v místnosti předávací stanice nemohla zaplavit ostatní prostory objektu
- neumiřování stabilního hasícího zařízení. Pokud bude místnost vybavena čidly požární a kolektivní ochrany, pak musí být v provedení odolném vlhkosti, zapáření a stříkající horké vodě. Jejich nastavení a signalizace musí zohlednit tyto možné provozní, resp. poruchové stavy, se zvýšenou teplotou v prostoru stanice.

12. Podmínky rozhodnutí o stavebním povolení č. j. MCP09/189397/2023/OVÚR/Tům, spis zn. S MCP09/128548/2023/OVÚR/Tům ze dne 1.2.2024 zůstávají v platnosti.



Rozhodnutí bylo vydáno v souladu s § 224 odst. 5) stavebního zákona jako první krok v řízení.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

NORMA, k.s., IČO 47114789, Tiskařská 599/12, Malešice, 108 00 Praha 10

Odůvodnění

Odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 povolil stavebním povolením č. j. MCP09/189397/2023/OVÚR/Tům, spis zn. S MCP09/128548/2023/OVÚR/Tům ze dne 1.2.2024, rozhodnutím o umístění stavby č.j. MCP09/018039/2018/OVÚR/JR ze dne 4.4.2018, které bylo změněno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, oborem stavebního řádu, ze dne 23.07.2019, č.j. MHMP 132891/2019 a nabylo právní moci dne 25.07.2019, rozhodnutím o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/068285/2021/OVUR/JR, dne 02.08.2021, které nabylo právní moci dne 03.03.2022, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 28.11.2022, č.j. MCP09/178793/2022/OVUR/JR, které nabylo právní moci dne 16.12.2022 a rozhodnutím o změně územního rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. MCP09/054846/2023/OVUR/JR, dne 03.04.2023, které nabylo právní moci dne 21.04.2023., na žádost tehdejšího stavebníka Skanska Residential a.s., IČO 02445344, se sídlem Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha - Karlín, stavbu označenou jako "**stavební objekt SO - 16 Budova O**" a "**stavební objekt SO - 01 Dopravní komunikace**".

Nový vlastník pozemku a rozestavěné stavby, společnost **NORMA, k.s., IČO 47114789, Tiskařská 599/12, Malešice, 108 00 Praha 10, kterou zastupuje [REDAKCE] zaměstnanec společnosti I.B.C. NV a.s., IČO 24821888, Fügnerovo nám. 1808/3, Nové Město, 12000 Praha 2** (dále jen stavebník) podal dne 6.2.2025 žádost o vydání povolení změn výše uvedené stavby před dokončením na Úřad městské části Praha 9, který toto podání



postoupil Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 19 dne 17.2.2025. Podání je učiněno dnem, kdy je doloženovecně a místně příslušnému správnímu orgánu. Jelikož stále nepominuly důvody, které vedly k původnímu vyloučení Úřadu MČ Praha 19 z projednání předmětného záměru, požádal dne 5.3.2025 Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 19 nadřízený orgán, tedy Odbor stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, o určení příslušnosti správního orgánu k vedení řízení pod č.j. P19 5259/2025-OV/BE. Dne 13.3.2025 obdržel místní stavební úřad odpověď č.j. MHMP 221771/2025, spis.zn. S-MHMP 197648/2025/STR: *"Magistrát sděluje, že k projednání těchto změn a kolaudace stavby/záměru je již příslušný Váš stavební úřad Prahy 19. Původní smlouva o spolupráci a darovací smlouva uzavřená v roce 2015, jež zakládala pochybnost o nepodjatosti Vašeho úřadu při projednání záměru a vedla k pověření jiného stavebního úřadu (Praha 9), byla uzavřena se společností Skanska Reality a.s (žadatel - stavebník). Za situace, kdy uvedené žádosti týkající se předmětného záměru podaly subjekty odlišné od původního žadatele, nelze tak shledat v těchto případech pochybnost o nepodjatosti Vašeho úřadu při projednání uvedených žádostí."* Dnem postoupení podání bylo zahájeno řízení.

K žádosti stavebník připojil ověřenou dokumentaci pro povolení záměru - stavby s vyznačením zamýšlených změn, kterou vypracoval Ing. Martin Pekárek, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0008498, Ing. Lukáš Kuklík, Autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0015307, Petr Aschenbrenner, Autorizovaný technik pro technologická zařízení staveb, ČKAIT 0008762.

K žádosti dále připojil vyjádření, závazná stanoviska, rozhodnutí dotčených orgánů, jejichž zájmů chráněných jinými právními předpisy se změna stavby dotýká, a to:

- sdělení Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy k určení příslušnosti stavebního úřadu č.j. MHMP 221771/2025, spis zn. S-MHMP 197648/2025/STR ze dne 12.3.2025
- usnesení o postoupení podání Úřadu městské části Praha 9 č.j. R/2025/31287 ze dne 14.2.2025



- předání spisu včetně projektové dokumentace stavby III. Etapa - budova O ze dne 26.3.2025
- vyjádření Hygienické stanice hl. m. Prahy, č.j. HSHMP 00728/2025, ze dne 10.1.2025
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j. HSAA- 216-3/PRE4-2025, záměr Z/2025/1529 ze dne 5.2.2025
- vyjádření pražské teplárenské a.s., zn. DAM/0253/2025 ze dne 28.1.2025

Stavební úřad po posouzení shledal, že se změna záměru nedotýká práv účastníků řízení, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí a v souladu s § 224 odst. 5) vydává rozhodnutí jako první krok v řízení.

Posouzení souladu změn stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:

Změnou stavby před dokončením se nemění rozměry ani využití povolené stavby, zůstává tedy v platnosti závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 20.06.2022, Sp.zn. S-MHMP 547604/2022, č.j. MHMP 1084046/2022, kde je konstatován soulad s Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy v rámci změny územního rozhodnutí č.j. MCP09/054846/2023/OVUR/JR ze dne 3.4.2023.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost o povolení změny stavby před dokončením, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se dotýká práv účastníků původního řízení ve věci záměru – stavby, jakož i zájmů chráněných jinými právními předpisy, a zjistil, že uskutečněním změny nebo jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Změna stavby před dokončením je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu.



Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením.

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.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být změnou stavbou přímo dotčena.

Účastníci řízení:

Účastníci řízení - další dotčené osoby (§ 27 odst. 2 správního řádu):

- Skanska Residential a.s., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha

dle ust. § 27 odst. 3 správního řádu (ve spojení s ust. § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů)

- Městská část Praha 19,
- Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....
Bc. Hana Krondáková

**Rozdělovník:****zástupce**

I.B.C NV a.s., Fügnerovo náměstí 1808/3, Nové Město, 12000
Praha

účastníci řízení dle § 182 písm. b) NSZ

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57,
Nové Město, 12800 Praha
Městská část Praha 19 OMIBNH

účastníci řízení dle § 182 písm. c) NSZ

PREdistribuce, a.s.
Pražská teplotárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha
Skanska Residential a.s., Křižíkova 682/34a, Karlín, 18600 Praha