



Záměr: Z/2025/144450
Řízení: R/2025/146149
Č.j.: R/2025/146149/5

Dne: 16.12.2025

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: MICHAL HEJZLAR
Tel: 286852470
Email: michal.hejzlar@kbely.mepnet.cz

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 19 jako obecní stavební úřad podle ustanovení § 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 posoudil podle § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení, kterou dne 4.8.2025 podalo a dne 21.11.2025 doplnilo **Společenství vlastníků Košařova č.p. 653, IČ. 24821942, se sídlem Košařova 653/27, 197 00 Praha - Kbely**, které je na základě plné moci zastupováno projektantem, **Ing. Miroslavem Zimmerem, IČ. 14999501,**



se sídlem K Horoměřicům 1112/27, 165 00 Praha - Suchdol, (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona

schvaluje stavební záměr

na stavbu nazvanou:

„Revitalizace objektu BD Košařova [redacted]“

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted]

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení předmětné stavby (dále jen "řízení"). Předmětná stavba (pojmenování dle stavebního zákona) obsahuje:

- statické zajištění a sanaci obvodového pláště
- otlučení nesoudržných nebo poškozených částí vnějších omítek (odhad 15 %)
- sanaci lokálních poruch konstrukcí a obvodového pláště (bude proveden průzkum konstrukcí po postavení lešení, případné zjištěné závady budou odstraněny)
- celoplošnou povrchovou ochranu obvodového pláště tepelnou izolací pro snížení vlivu teplotních změn konstrukcí obvodového pláště, které sníží namáhání obvodového pláště a rovněž namáhání vnitřních nosných konstrukcí včetně styků
- zateplení podlahy půdního prostoru
- zateplení stropu 1.PP
- výměna plastových oken v bytových podlažích
- instalace venkovních žaluzií Isotra Zetta 90 nad okny 2.NP (kompletní dodávka - kastlík, žaluzie, vodící lišta)
- příprava – instalace venkovních kastlíků a vodících lišt (nad okny 1.NP)
- výměna oken v půdním prostoru
- rozšíření stávající stříšky nad vstupními dveřmi do objektu

Stanoví podmínky pro provedení stavby:



- Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný architekt Ing. Miroslav Zimmer číslo v seznamu ČKAIT: 0008764, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena.
- Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět, včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.
- Dokončení stavby oznámí stavebník neprodleně stavebnímu úřadu spolu se žádostí o kolaudační rozhodnutí. V žádosti uvede číslo geometrického plánu, identifikátor záznamu, ve kterém byly uvedeny změny týkající se obsahu digitální technické mapy.

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“):

Společenství vlastníků Košařova č.p. 653, IČ. 24821942, se sídlem Košařova 653/27, 197 00 Praha - Kbely

Odůvodnění

Dne 4.8.2025 podal a dne 21.11.2025 doplnil stavebník žádost o vydání povolení stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům, současně podle ustanovení § 211 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování: „**Revitalizace objektu BD [REDACTED]** [REDACTED]“ na pozemku parc. č. [REDACTED] v k.ú. Kbely 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. Pozemek, na kterém je objekt č.p. ■■■■■ umístěna, je součástí funkčního území čistě obytné (OB).

Stavební úřad po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve funkčním území výroby a služeb dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle přihlédnutí k ÚAP hl.m. Prahy se jedná o lokalitu Kbely. Zastavěnost pozemku po úpravách se nemění a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska území pro plochu OB, akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů stavební úřad konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy.

Předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění. Podle katastru nemovitostí pro hl.m. Prahu, katastrální území Kbely LV 1222 nejsou pozemky dotčené stavbou součástí ZPF.

Stanoviska sdělili:

- Souhlasné stanovisko HZS hl.m. Prahy pod č.j.HSAA-5709-3/OBK-2025 ze dne 11.6.2025
- Jednotné enviromentální stanovisko OŽPD Úřadu MČ Praha 19 pod č.j. P19 20853/2025/OŽPD/We ze dne 20.11.2025
- Sdělení HS HMP pod č.j. HSHMP 31060/2025 ze dne 12.6.2025
- Sdělení Odboru územního rozvoje MHMP pod č.j. MHMP 736259/2025 ze dne 2.7.2025
- Souhlas OMBNH Úřadu MČ Praha 19 pod č.j. P19 18471/2025/OMBNH/Vo ze dne 13.8.2025

Stavebník dále doložil:



- souhlas k umístění a provedení stavby vlastníka dle § 187 stavebního zákona
- dokumentaci stavebního záměru zpracovanou Ing. Miroslavem Zimmerem, autorizovaným inženýrem ČKAIT 0008764 z 05/2025

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

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)) a zároveň je v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v platném znění.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby 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 stavby. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

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

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 a z osob, které mají jiné věcné právo k této stavbě. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

- Hlavní město Praha zastoupená Institutem plánování a rozvoje hl.m. Prahy, Městská část Praha 19, Air Bank, a.s.



- dle § 183 stavebního zákona zastupuje vlastníky jednotlivých bytových jednotek, kteří jsou účastníky řízení, Společenství vlasníků Košařova č.p. 653

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Účastníci neuplatnili návrhy a námitky. Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

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. Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením.

Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. 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.

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 do uplynutí desátého dne



ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....
Bc. Hana Krondáková

Rozdělovník:

Stavebník nebo zástupce

Miroslav Zimmer, K Horoměřicům 1112/27, Suchdol, 16500
Praha

účastníci

Městská část Praha 19 OMBNH, Semilská 43/1, Kbely, 19700
Praha
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA zastoupené IPR Praha, č.p. 2, 11000
Air Bank a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha

DOSS

Úřad městské části Praha 19 - OŽPD, č.p. 43, 19700

