MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
Úřad městské části, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
odbor stavební

SPIS. ZN.: P4/709954/26/OST/KOP V Praze dne 26.11.2026
Č.J.: P4/829584/26/OST/KOP
Oprávněná úřední osoba: Peter Komžík
tel.: 261 192 248, email.: peter.komzik@praha4.cz

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, jako 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 vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 31.8.2026 prostřednictvím portálu stavebníka pod ID záměru Z/2026/170603 podala

Ing. Jaroslava Skala, nar. 12.2.1953, bytem 6 Lacets Saint Leon, Perigord 1, 980 00 Monaco, kterou zastupuje Property Three s.r.o., IČO 06796745, se sídlem Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona ve spojení s ust. § 195a, § 197 a § 211 stavebního zákona

p o v o l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na změnu stavby:

bytového domu č.p. 380 v ul. Sezimova, Praha 4 - Nusle
na pozemku parc.č. 205 k.ú. Nusle, spočívající v provedení stavebních úprav souvisejících se změnou v užívání

(dále jen "záměr").

Záměr obsahuje:

- *stavební úpravy v 1.PP související se změnou v užívání stávajících sklepních prostor na dvě nebytové jednotky (sklad a tetovací studio)*
- *stavební úpravy v nebytových jednotkách v 1.NP, v dvorní fasádě vybourání stávajících oken a osazení francouzských oken, zhotovení dvou schodišť pro vstup z 1.NP na dvůr*
- *stavební úpravy ve 2.NP související se změnou v užívání kancelářských prostor na bytové jednotky*
- *stavební úpravy bytové jednotky č. 5 v 5.NP a 6.NP*
- *zhotovení schodiště v bytové jednotce č. 5 v 5.NP do podkroví v úrovni 6.NP, vybudování komory a zhotovení dvou střešních oken*

Stavební úřad stanoví tyto podmínky:
pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z května 2026, kterou vypracoval Ing. Alexandr Seko -ČKAIT 0008516; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude v souladu s ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona prováděna pouze stavebním podnikatelem, tj. osobou oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tedy osobou s autorizací ČKAIT příslušného oboru.

3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu. Současně předloží jeho příslušné oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací.
4. Stavba bude dokončena do dvou let od zahájení stavby.
5. Ve smyslu ust. § 160 odst. 2 nového stavebního zákona stavebník oznámí stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby tyto fáze výstavby:
   - *dokončení stavby*
6. Při provádění stavby nesmí docházet k nepřiměřenému omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům nad míru obvyklou. Stavebník zajistí informování dotčených osob o případném nutném krátkodobém omezení v dostatečném předstihu a po projednání s dotčenými orgány.

Pro ochranu veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů se stanoví tyto podmínky:

7. *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku MHMP OPP ze dne 28.8.2026 pod č.j. MHMP 843708/2026:*
   - Nové dveře do nebytových jednotek v 1.PP budou dřevěné v dřevěné obložkové zárubni. Budou mít stejnou povrchovou úpravu jako ostatní bytové dveře v domě.
   - Nová střešní okna a jejich oplechování budou z exteriéru opatřeny povrchovou úpravou v barvě střešní krytiny.
8. *Budou splněny podmínky uvedené v závazném stanovisku HS hl. m. Prahy ze dne 7.8.2026 pod č.j. HSHMP 35848/2026/Čej:*
   - Před započetím užívání stavby budou na HSHMP předloženy protokoly o seřízení, zaregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, které objektivně doloží, že všechny prostory pracovišť, sanitárních a pomocných zařízení mají zajištěnou odpovídající výměnu vzduchu.
   - Před začátkem užívání stavby bude na HSHMP předložen protokol o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že prostory pracovišť a další místa s pobytem osob mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost dle normy ČSN EN 12464-1, s vyhodnocením parametrů E_m; U_o; R_a; R_{UGL}; $E_{m,z}$; $E_{m,wall}$ a $E_{m,celling}$.
   - Protokol o měření objemové aktivity radonu v pobytových místnostech vyhotovený firmou s povolením SÚJB.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

9. Ve smyslu ust. § 230 odst. 1 nového stavebního zákona stavební úřad stanoví, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
10. K žádosti o kolaudační rozhodnutí k užívání stavby nebo její samostatně funkční části budou mimo jiné předloženy:
    - doklady vypovídající o způsobu využití odpadů ze stavební činnosti nebo o způsobu jejich odstranění, pokud využití odpadů v souladu se zákonem č 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, není možné;
    - doklady, požadované dotčenými orgány, kterými stavebník prokáže splnění podmínek k užívání stavby uvedených v jejich závazných stanoviscích nebo rozhodnutích;

Účastníkem řízení je podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) Ing. Jaroslava Skala, 6 Lacets Saint Leon, Perigord 1, 980 00 Monaco, kterou zastupuje Property Three s.r.o., IČO 06796745, se sídlem Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3.

Odůvodnění:

Dne 16.4.2026 obdržel Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále též "stavební úřad") žádost o stavební povolení stavby nebo zařízení na shora uvedenou stavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost o povolení stavby nebo zařízení byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č.149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. K žádosti byly připojeny přílohy uvedené v části H přílohy č. 3 k této vyhlášce. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební záměr obsahuje:

- *stavební úpravy v 1.PP související se změnou v užívání stávajících sklepních prostor na dvě nebytové jednotky (sklad a tetovací studio)*
- *stavební úpravy v nebytových jednotkách v 1.NP, v dvorní fasádě vybourání stávajících oken a osazení francouzských oken, zhotovení dvou schodišť pro vstup z 1.NP na dvůr*
- *stavební úpravy ve 2.NP související se změnou v užívání kancelářských prostor na bytové jednotky*
- *stavební úpravy bytové jednotky č. 5 v 5.NP a 6.NP*
- *zhotovení schodiště v bytové jednotce č. 5 v 5.NP do podkroví v úrovni 6.NP, vybudování komory a zhotovení dvou střešních oken*

Stavební úřad v souladu s ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona opatřením ze dne 19.10.2026 pod č.j.: P4/712910/26/OST/KOP vyrozuměl účastníky, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ústního jednání a současně stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. Zároveň je upozornil, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě neuplatnili účastníci řízení žádné námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby, nebo požadavkům dotčených orgánů.

Stavební úřad v provedeném řízení o povolení záměru přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním 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.

V průběhu řízení byly dle ust. § 184 stavebního zákona předloženy tyto doklady:

- projektová dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. Alexandr Seko - ČKAIT 00085616, která obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkres, architektonicko stavební část, stavebně konstrukční řešení vypracoval a ověřil Ing. Richard Macek – ČKAIT 1001086 požárně bezpečnostní řešení vypracoval a ověřil Ing. Martin Benýšek – ČKAIT 0014214,
- souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů:
  MHMP OPP ze dne 28.8.2026 pod č.j. MHMP 843708/2026
  HZS hl. m. Prahy ze dne 25.8.2026 pod č.j. HSAA-7546-4/PRE6-2026
  HS hl. m. Prahy ze dne 7.8.2026 pod č.j. HSHMP 35848/2026/Čej
  JES ÚMČP4 ze dne 16.7.2026 pod č.j. R/2026/152160/2
- výpis z katastru nemovitostí

Účastníci řízení jsou:

- stavebník, kterým je:
  Ing. Jaroslava Skala, 6 Lacets Saint Leon, Perigord 1, 980 00 Monaco, kterou zastupuje Property Three s.r.o., IČO 06796745, se sídlem Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3
- obec, na jejímž území má být stavební záměr uskutečněn:
  Hl. m. Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:
  vlastníci sousedních pozemků parc. č. 203 a 204 v katastrálním území Nusle a stavby č.p. 481
  vlastníci sousedních pozemků parc. č. 207 a 208 v katastrálním území Nusle a stavby č.p. 402

Účastníkem řízení ve smyslu ust. § 18 odst. 1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hl m. Praze, ve znění pozdějších předpisů je dále:

- Městská část Praha 4, kterou v řízení zastupuje OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 46 Praha 4

V ust. § 70 odst. 3 zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně přírody a krajiny), je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se řízení podle tohoto zákona (zákona o ochraně přírody a krajiny). Vzhledem k tomu, že pro potřebu stavebního záměru nedojde ke kácení dřevin a stavební úřad nevede žádné řízení dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nebyla splněna podmínka pro účast občanských sdružení dle ust. § 70 odst. 3 tohoto zákona v tomto řízení

U ostatních vlastníků pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že realizací záměru nemůžou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich.

V souladu s ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona zejména ověřil, že dokumentace pro povolení záměru je zpracována v souladu s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a předpisů, neboť navrhovaná stavba se nachází v ploše OV – všeobecně obytné, s hlavním využitím plochy pro bydlení, s možnosti umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Předmětná změna stavby bude sloužit pro bydlení a je tedy v souladu s územním plánem.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním 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.

Stavební úřad v souladu s ust. § 158 stavebního zákona, ve spojení s vyhl. č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb ověřil, že projektová dokumentace stavby je úplná, přehledná a že v odpovídající míře jsou řešeny technické požadavky na výstavbu dle ust. §193 odst. 1 písmeno c) stavebního zákona, dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a vyhlášky č. 12/2024 hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, a dospěl k závěrům, že záměr je v souladu s PSP, zejména:

- § 146 stavebního zákona – mechanická odolnost a stabilita: prokázáno doložením statického posouzení zpracovaného autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby;
- § 147 stavebního zákona – požární bezpečnost: prokázáno doložením požárně bezpečnostního řešení stavby zpracovaného odborně způsobilou osobou v oboru požární ochrany;
- § 148 stavebního zákona – ochrana zdraví a životního prostředí: stavba je navržena tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb, a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, prokázáno předloženou dokumentací pro povolení záměru a souhlasnými stanovisky a doložením jednotného environmentálního stanoviska.

Výše uvedené bylo prokázáno doložením projektové dokumentace zpracované osobami s příslušnými autorizačními oprávněními.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. V souladu s ust. § 230 stavebního zákona stavební úřad stanovil podmínku č. 9, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

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

Poučení o odvolání:
Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy 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.

Ing. Alexandra Míšková
vedoucí oddělení stavebního řádu II.

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:
I. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:
- *stavebník, kterým je:*
  Ing. Jaroslava Skala, 6 Lacets Saint Leon, Perigord 1, 980 00 Monaco, kterou zastupuje Property Three s.r.o., Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3

II. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:
- *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:*
  Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2, IDDS: c2zmahu

III. Účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno c) stavebního zákona a zároveň účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 S., správní řád, ve znění pozdějších předpisů doporučeně do vlastních rukou:
- *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:*
  Ing. Jaroslava Skala, 6 Lacets Saint Leon, Perigord 1, 980 00 Monaco, kterou zastupuje Property Three s.r.o., Seifertova č.p. 823/9, 130 00 Praha 3

IV. Ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 1 a ust. § 144 odst. 1 a 2 správního řádu, zveřejněním na úřední desce ÚMČ Praha 4, Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 (ke zveřejnění pod dobu 15 dnů):

- *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:*
  vlastníci sousedních pozemků parc. č. 203 a 204 v katastrálním území Nusle a stavby č.p. 481
  vlastníci sousedních pozemků parc. č. 207 a 208 v katastrálním území Nusle a stavby č.p. 402

V. Účastníci řízení podle zvláštního předpisu, tj. ve smyslu ust. §18 odst.1 písm. h) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním m. Praze ve znění pozdějších předpisů:
Městská část Praha 4, zast. OKAS Úřadu MČ Praha 4, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

VI. Dotčené orgány na dodejku :
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP OPP, IDDS: 48ia97h
Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
ÚMČ Praha 4, OŽP, Antala Staška č.p. 2059/80b, 140 00 Praha 4

Co: spis, evidence

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce ÚMČ Praha 4.