

Archiv:	188/Ž	V Praze dne:	22.06.2026
Řízení:	R/2026/110137	Vyřizuje:	Ing. Michal Rathouzský
Záměr:	Z/2026/32494	Tel.:	222 116 564
Číslo jednací:	R/2026/110137/6	E-mail:	rathouzsky.michal@praha3.cz

Úřad městské části Praha 3 - Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f/ zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 224 a § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení změny záměru před dokončením, kterou dne 17.02.2026 podalo a dne 04.03.2026 pod čj. R/2026/110137/1 doplnilo

Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3, IČ: 27368831, se sídlem Lukášova 188/2, Žižkov, 130 00 Praha 3 zastoupené společností Strabag Pozemní a inženýrské stavitelství s.r.o., IČ: 43874835, se sídlem Kačírkova 982/4, Jinonice, 15800 Praha 5 zastoupenou společností Abitrin s.r.o., IČ: 03084035, se sídlem Ořešská 310/29, Řeporyje, 15500 Praha 5

(dále jen "žadatel/stavebník"), a na základě tohoto posouzení:

Podle § 195 a § 211 stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení 12/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) vydává

povolení změny záměru před dokončením

na stavbu nazvanou:

„Stavební úpravy severního administrativního křídla polyfunkčního objektu Vítkov čp.188, parc. č. 1922/2, k.ú. Žižkov Koněvova 30, Praha 3 na byty a ateliéry ve 2. až 5.NP a ustupujícím 6.NP“

(dále jen "změna stavby") na pozemku parc. č. 1922/2 (zastavěná plocha a nádvoří) k.ú. Žižkov, na kterou bylo vydáno stavební povolení ze dne 12.03.2020 pod čj. UMCP3 165792/2020.

Změna stavby obsahuje:

Popis stavby:

Změna stavby před jejím dokončením se týká změn dispozic a počtu bytů, rozšíření o úpravy pro administrativní prostory v 1. a 2.NP a doplnění skladů v podzemních prostorách garáží. Počty bytů se mění ve 2.NP, kde u každého schodiště je místo původně navrhovaných sklípků navržena nová bytová jednotka, celkem dojde k navýšení o dva byty.

V 1.NP je nově navržena rekonstrukce mezonetové nebytové jednotky určené pro administrativu.

Ve 2.NP jsou nově navrženy 4 nebytové jednotky, které částečně nahrazují původně navržené sklípky a částečně rozšiřují rekonstruovaný prostor. Jednotky budou využity pro nehtové studio, kadeřnictví, pánské holičství a opravnu drobné techniky.

Ve 2.PP suterénu budou v prostoru garáží nově realizovány 2 sklady.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace:
Architektonicko stavební řešení Ing. Radek Mrňák (ČKAIT 0008155) 10/2024
Stavebně konstrukční řešení Ing. Ivan Šemík (ČKAIT 0700931)
Požárně bezpečnostní řešení Ing. Petra Machová (ČKAIT 0009363)
Silnoproudé instalace Martin Masopusta (ČKAIT 0012307)
Slaboproudé instalace Bc. Peter Idelbek (ČKAIT 0012307)
Zdravotechnika Jan Smrček (ČKAIT 0015585)
Vytápění Ing. Radek Mrňák (ČKAIT 0008155)
Vzduchotechnika Bc. Jiří Jurenka (ČKAIT 1004596)
2. Jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Všechny podmínky uvedené ve stavebním povolení čj. UMCP3 165792/2020 ze dne 12.03.2020 zůstávají v platnosti.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

4. V souladu se závazným stanoviskem Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 14.01.2026 pod čj. HSHMP 49984/2025, je stavebník povinen:
 1. Před započítím užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o funkčnosti, zregulování a měření výkonů vzduchotechnických zařízení, dokládající, že je v jednotlivých prostorech zajištěna odpovídající výměna vzduchu.
 2. Před započítím užívání stavby bude HSHMP předložen doklad o měření elektrického osvětlení, který objektivně doloží, že pracovní prostory/místa mají zajištěné normové hodnoty podle náročnosti vykonávané práce na zrakovou činnost, a to s uvedením splnění normových hodnot udržované osvětlenosti (Em), rovnoměrnosti osvětlení (Uo); oslnění (RUG), indexu podání barev (Ra), náhradní teploty chromatičnosti T_{cp} a uvažovaného činitele údržby (fm).
 3. Před vydáním kolaudačního rozhodnutí stavby musí být HSHMP předložen akreditovaný nebo autorizovaný protokol měření hluku z provozu nuceného větrání – rekuperace a z provozu klimatizačních jednotek, který prokáže nepřekročení hygienického limitu hluku v chráněném vnitřním prostoru stavby, obytné místnosti a v chráněných venkovních prostorech staveb v denní době a noční době.
5. V souladu se závazným stanoviskem Magistrátu hl. m. Prahy odboru památkové péče č.j.: MHMP 1123748/2025 ze dne 12.11.2025, je stavebník povinen:
 1. Zajistit, že nové výplně ve fasádách budou provedeny dle stávajících výplní z tradičních materiálů (dřevo, kov), použití plastu je nepřípustné.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu):

Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3, IČ: 27368831, se sídlem Lukášova 188/2, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor výstavby
Oddělení záměrů II
Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

2/7

Odůvodnění

Dne 17.02.2026 a dne 04.03.2026 doplnil stavebník žádost o povolení změny záměru před dokončením. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení. Na výše uvedenou stavbu vydal stavební úřad stavební povolení čj. UMCP3 165792/2020 ze dne 12.03.2020.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení opatřením ze dne 18.05.2026 pod čj. R/2026/110137/3 známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 188 stavebního zákona, upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť poměry v území jsou stavebnímu úřadu známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 30 dnů od doručení oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, 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 záměru.

Účastníci řízení (dle § 182 stavebního zákona):

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu. Na základě výše uvedené úvahy stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení takto:

podle § 182 písm. a/ stavebního zákona – stavebník zastupující vlastníky stavby:

- Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3, IČ: 27368831, se sídlem Lukášova 188/2, Žižkov, 130 00 Praha 3,

podle § 182 písm. b/ stavebního zákona – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

- Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje HMP

podle § 182 písm. d/ stavebního zákona – osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

nebyli zjištěni

podle § 182 písm. e/ stavebního zákona – osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon:

- Městská část Praha 3

Vlastnické právo k pozemku č. parc. 1922/2 v katastrálním území Žižkov bylo ověřeno dálkovým přístupem ke dni vydání tohoto rozhodnutí.

Popis stavby:

Změna stavby před jejím dokončením se týká změn dispozic a počtu bytů, rozšíření o úpravy pro administrativní prostory v 1. a 2.NP a doplnění skladů v podzemních prostorách garáží. Počty bytů se mění ve 2.NP, kde u každého schodiště je místo původně navrhovaných sklípků navržena nová bytová jednotka, celkem dojde k navýšení o dva byty.

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor výstavby
Oddělení záměrů II
Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

3/7

V 1.NP je nově navržena rekonstrukce mezonetové nebytové jednotky určené pro administrativu.

Ve 2.NP jsou nově navrženy 4 nebytové jednotky, které částečně nahrazují původně navržené sklípky a částečně rozšiřují rekonstruovaný prostor. Jednotky budou využity pro nehtové studio, kadeřnictví, pánské holičství a opravnu drobné techniky.

Ve 2.PP suterénu budou v prostoru garáží nově realizovány 2 sklady.

Posouzení podle § 193 stavebního zákona:

odst. 1 písm. a) *soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území a odst. 1 písm. b)* *soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:* Stavba je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, s vyhláškou č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, včetně všech platných změn i změny Z 2832/00 vydané Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, neboť pozemky, na které se stavba nachází, jsou určeny pro funkční využití **SV - všeobecně smíšené** Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Změna záměru před dokončením, spočívající zejména ve změně užívání části stavby jako byty, je v souladu s hlavním využitím dle územního plánu.

odst. 1 písm. c) *soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:* Protože předložená projektová dokumentace byla zpracována v 11/2025, posuzoval ji stavební úřad v souladu s nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)

odst. 1 písm. d) *soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:* Požadavky a podmínky obsažené v předložených závazných stanoviscích, vyjádřeních a sděleních dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů byly zpracovány do projektové dokumentace a jsou zahrnuty do tohoto rozhodnutí.

odst. 1 písm. e) *soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:* Změna záměru před dokončením nemá vliv na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

odst. 1 písm. f) *soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech:* Záměr nebude mít negativní vliv na okolí, jak je doloženo v předložených závazných, stanoviscích, vyjádřeních a sděleních dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a je prokázáno s odkazem na soulad s PSP

K žádosti byla doložena rozhodnutí, vyjádření, stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů:

- Koordinované stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č.j.: HSAA-9012-4/PRE3-2025 ze dne 11.11.2025 – bez podmínek.
- Závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j.: HSHMP 49984/2025 ze dne 14.01.2026 – s podmínkami.
- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy odboru památkové péče č.j.: MHMP 1123748/2025 ze dne 12.11.2025 – s podmínkou.

- Jednotné environmentální stanovisko Úřadu Městské části Praha 3 odboru ochrany životního prostředí č.j.: UMCP3 511731/2025 ze dne 04.11.2025 – bez podmínek.

K žádosti bylo dále doloženo:

- projektová dokumentace z 03/2025
Architektonicko stavební řešení Ing. Radek Mrňák (ČKAIT 0008155) 10/2024
Stavebně konstrukční řešení Ing. Ivan Šemík (ČKAIT 0700931)
Požárně bezpečnostní řešení Ing. Petra Machová (ČKAIT 0009363)
Silnoproudé instalace Martin Masopusta (ČKAIT 0012307)
Slaboproudé instalace Bc. Peter Idelbek (ČKAIT 0012307)
Zdravotechnika Jan Smrček (ČKAIT 0015585)
Vytápění Ing. Radek Mrňák (ČKAIT 0008155)
Vzduchotechnika Bc. Jiří Jurenka (ČKAIT 1004596)
- plná moc k zastupování ve prospěch společnost Strabag Pozemní a inženýrské stavitelství s.r.o. ze dne 24.06.2025
- plná moc k zastupování ve prospěch společnost Abitrin s.r.o. ze dne 26.06.2025
- vyjádření společnosti PRE Distribuce, a.s. ze dne 05.11.2025
- dohoda o převodu práv a povinností stavebníka ze dne 15.09.2025

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 změny stavby.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

- 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.
- Stavební úřad po dni nabytí právní moci rozhodnutí elektronicky ověří projektovou dokumentaci.
- Při provádění stavby je nutné dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

- Odpady ze stavby budou zařazeny podle druhu a kategorií, tříděny a odstraněny způsobem stanoveným zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech.
- Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů, a dle nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb.
- Po celou dobu realizace stavby bude stavebník zajišťovat údržbu a čištění komunikací.
- Povinnosti stavebníka při provádění stavby jsou uvedeny v § 160 zákona č. 283/2021 Sb.
- Povinnosti vlastníka stavby a zařízení jsou uvedeny v § 167 zákona č. 283/2021 Sb.
- Pro stavebníka jsou závazná vyjádření a stanoviska vydaná ve výše uvedené věci dotčenými orgány.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl.m. Prahy, Jungmannova 35, 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 nepřipustné.

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

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. c) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Ing. David Balý
vedoucí odboru výstavby

Rozdělovník

Obdrží do vlastních rukou:

Zástupce žadatele:

1. Abitrin s.r.o., Ořešská 310/29, Řeporyje, 15500 Praha 5

Obec:

2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy Vyšehradská 57 /2077, 128 00 Praha 2
3. Městská část Praha 3 – správa majetku
4. Městská část Praha 3 – úřední deska

Dotčené orgány:

5. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy
6. Hygienická stanice hl. m. Prahy
7. Magistrát hl. m. Prahy odboru památkové péče
8. Úřad Městské část Praha 3 odbor ochrany životního prostředí

Žadatel:

9. Společenství vlastníků pro Polyfunkční dům Vítkov, Koněvova 188, Praha 3, Lukášova 188/2, Žižkov, 130 00 Praha 3

Na vědomí:

vlastníci domu č.p. 188 Hartigova 30 Praha 3 na pozemku č. parc. 1922/2 k.ú. Žižkov

Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor výstavby

Oddělení záměrů II

Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

7/7

Vyvěšeno: 25.06.2026

Sejmout: 10.07.2026