



Záměr: Z/2025/238271
Řízení: R/2026/126545
Č.j.: R/2026/126545/6

Dne: 30.07.2026

Úřad: Úřad městské části Praha 3 -
Odbor výstavby
Havlíčkovo náměstí 700/9
Žižkov
13000 Praha
eqkbt8g

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: Bc. MATĚJ BENEŠ
Tel: 222116563
Email: benes.matej@praha3.cz

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Výroková část

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, v řízení posoudil podle § 239 a 193 stavebního zákona žádost (dále jen "řízení"), kterou dne 21.05.2026 podala a 23.06.2026 doplnila své podání společnost **SEPIREA, a.s., IČO: 279 44 051, Chrudimská 1418/2, 130 00 Praha** (dále jen "stavební/žadatel"), zastoupen na základě plné moci ze dne 10.12.2025 **Versatile s.r.o., IČO: 066 64 164, Vinohradská 1188/58, 130 00 Praha** (dále jen "zástupce žadatele"), a na základě tohoto posouzení podle § 240 a § 242 stavebního zákona,



povoluje

změnu v užívání stavby

nazvané:

„DĚTSKÁ HERANA PRO OBJEKT AGORA FLORA, úprava jedn. č. 2526/147 a 2526/148“

(dále jen "stavba") "AgoraFlora" Chrudimská 2526/2a, Praha 3, na pozemku parc. č. 3561/2 k.ú. Vinohrady.

Stavba obsahuje: *Změnu v užívání NJ v KN označených č.: 2526/147 a 2526/148:*

Dosavadní účel užívání stavby: Nebytové jednotky č. 2526/147 a č. 2526/148 – Prodejny

Nový účel užívání stavby: Nebytové jednotky č. 2526/147 a č. 2526/148 – Dětská herna se zázemím

- se skladbou místností: 1.01 Recepce + čekárna, 1.02 Dětská herna, 1.03 Sklad, 1.04A Předsíňka, 1.04B WC zaměstnanci, 1.05A Výlevka/úklid, 1.05B Sprcha, 1.06 WC ženy - návštěvníci, 1.07 WC muži - návštěvníci, 1.08 Zázemí zaměstnanci.

Rozsah a řešení dopravy v klidu se nemění, zůstává beze změny.

Účastníci řízení (§ 239 stavebního zákona a § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):
§ 239 odst. 4): vlastník stavby, vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno:

- žadatel;

níže uvedení – dále jen “ostatní spoluvlastníci” pozemku č. parc. 3561/2 k.ú. Vinohrady a na něm stojícím domu čp. 2526 k.ú. Vinohrady:

- Dominika Vaňková, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Daniel Vichera, Přemyslovská 186/44, Žižkov, 13000 Praha
- Yuka Imabayashi, Terronská 1095/22, Bubeneč, 16000 Praha
- SVOZ, s.r.o., Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jiří Bubeníček, Na Suchých 319, 25250 Vestec
- Jitka Slavíková, U krbu 2023/22, Strašnice, 10000 Praha



- Eva Julie Krejzová, Jiskrova 500/40, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
- Ivana Slámová, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Alexandre Baptiste Saux, Písecká 486/14, Vinohrady, 13000 Praha
- Otto Bubeníček, Na Suchých 319, 25250 Vestec
- Děvana Houšová, Šrobárova 2460/21, Vinohrady, 13000 Praha
- Ludmila Sedlmajerová, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Veronika Šmerhovská, Komenského 133, 78361 Hlubočky
- SEPIREA, a.s., Chrudimská 1418/2, Vinohrady, 13000 Praha
- Jan Šourek, Ruská 470/6, Vršovice, 10100 Praha
- Naděžda Pauzová, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Bytové družstvo Exit Park 45, Jasná II 1070/12, Braník, 14700 Praha
- Přemysl Němec, Zvěřinova 3452/1, Strašnice, 13000 Praha
- Robert Vacek, Přemyslovská 186/44, Žižkov, 13000 Praha
- Olga Chmelíková, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Alžběta Šarochová Kostlánová, Pařížská 131/28, Josefov, 11000 Praha
- ACTIVE Partners spol. s r.o., Šrobárova 2181/1, Vinohrady, 13000 Praha
- Jana Zmatlíková, Kovanecká 2113/20, Libeň, 19000 Praha
- Jiří Sláma, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jiřina Čechová, Kubišova 1860/35, Libeň, 18200 Praha
- Miloš Hrdý, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jiří Zmatlík, Kovanecká 2113/20, Libeň, 19000 Praha
- Eva Šantavá, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Michal Turnhöfer, Štefánikova 963, 27351 Unhošť
- Karolína Hrušková, Chrudimská 2157/7, Vinohrady, 13000 Praha
- Martin Šolc, Charkovská 1648/3, 36001 Karlovy Vary
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 15800 Praha
- Josef Kačírek, U podolského hřbitova 1013/10, Podolí, 14700 Praha
- Věra Drdúlová, Rotavská 2654/11, Stodůlky, 15500 Praha
- Martin Votava, Slezská 856/74, Vinohrady, 13000 Praha
- Anna Kostlánová, Pražská 124, Březová, 25245 Březová-Oleško
- Richard Sedláček, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Jaroslava Halmanová, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Kamila Mezerová, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Milada Hrdá, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Petr Hruška, Moravská 1347/35, Vinohrady, 12000 Praha
- Jan Šmerhovský, Jeremenkova 1015/58, Braník, 14700 Praha
- Petr Váverka, Slezská 2310/115, Vinohrady, 13000 Praha
- Marek Lucký, Chorošová 258/42, Pitkovice, 10400 Praha
- Jitka Kostlánová, Pařížská 131/28, Josefov, 11000 Praha
- Miloslava Vaňková, Podskalská 1908/18, Nové Město, 12800 Praha
- Kateřina Turnhöfer, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Linda Barochová, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Viktor Stoilov, Opatovická 156/24, Nové Město, 11000 Praha
- Blanka Hájková, Hradecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Helena Motýlová, Za žižkovskou vozovnou 2687/18, Žižkov, 13000 Praha



- Hana Novotná, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Artur Ambler, Baarova 1540/28, Michle, 14000 Praha
- Jan Otta, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Boris Šipkovský, Národní 135/14, Nové Město, 11000 Praha
- Matej Tymeš, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Pavel Zelený, K Sanatoriu 670, 25262 Horoměřice
- Ivana Šachová, Za Hládkovem 980/9, Střešovice, 16900 Praha
- Otto Tábořský, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Patrik Novák, Nad Rokoskou 1321/29, Libeň, 18200 Praha
- Petra Simanski, Halberstädter str. 43/43, 37520 Osterode, Německo
- Gabriela Vacková, Baranova 2869/35, Žižkov, 13000 Praha
- Lola Brochart, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Michaela Stoilova, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jan Mandaus, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Ivo Novák, č.p. 234, 50331 Vysoká nad Labem
- Sébastien Jean Debuire, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Marie Melzmuřová, Frágnierova 102, 25722 Nespeky
- Petr Nožička, Solidarity 2766/61, Strašnice, 10000 Praha
- Roman Poláček, č.p. 147, 28802 Budiměřice
- Martina Hezká, V louce 861/8, Kolovraty, 10300 Praha
- Livia Tymeš, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Jan Kvapil, Bacherova 1259/15, Nová Ulice, 77900 Olomouc
- Jiří Čech, Kubišova 1860/35, Libeň, 18200 Praha
- Eva Němcová, Zárubova 193, 28201 Český Brod
- Jana Benešová, Svobodova 135/11, Vyšehrad, 12800 Praha
- HUGO BUSINESS s.r.o., Štěpánská 1742/27, Nové Město, 11000 Praha
- Miroslava Hrabalová, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Vítězslav Chmelík, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Milada Olšovská, Osadní 598, 25168 Kamenice
- Luboš Mandát, Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 13000 Praha
- Nadezda Galustyan, Oveňecká 1109/21a, Bubeneč, 17000 Praha
- Markéta Helebrantová, Slezská 1674/60, Vinohrady, 12000 Praha
- Alice Váverková, Slezská 2310/115, Vinohrady, 13000 Praha
- LKC Real, s.r.o., Tyršova 1811/6, Nové Město, 12000 Praha
- Zuzana Ottová, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jan Horský, Hrdecká 2526/3, Vinohrady, 13000 Praha
- Jana Nožičková, Solidarity 2766/61, Strašnice, 10000 Praha
- 7. obchodní, a. s., Vinohradská 2279/164, Vinohrady, 13000 Praha
- Ivo Němeček, Stachy č.p. 481, 38473 Stachy
- Martin Stareček, Hájkovická 341/29, Krásné Pole, 72526 Ostrava
- Anna Zelená, K Sanatoriu 670, 25262 Horoměřice
- Jaroslav Hep, U Viktorie 2919/2, Žižkov, 13000 Praha
- Tara Nováková, č.p. 234, 50331 Vysoká nad Labem
- Karina Dobrusky, Držov 3, 39701 Vojníkov
- Drahomír Brzobohatý, Vinohradská 1784/134, Vinohrady, 13000 Praha
- Vítězslav Kučva, Hrdecká 2355/5, Vinohrady, 13000 Praha
- Peter Nývlt, Trarbacher Strasse 8, 13088 Berlin, Německo



- Vaněk - Praha, spol. s.r.o., č.p. 80, 25208 Slapy
- Jiřina Kotrbová, Chrudimská 2364/4, Vinohrady, 13000 Praha
- Karolina Tomešová, Vinohradská 1414/145, Žižkov, 13000 Praha
- Antonín Podborský, č.p. 202, 34192 Srní
- Magdalena Vyoralová, Čerchovská 1981/6, Vinohrady, 12000 Praha

Odůvodnění

Dne 21.05.2026 podal a 23.06.2026 naposledy doplnil vlastník stavby – jednotky v KN ozn. č. 2526/147 a 2526/148 svou žádost o povolení změny v užívání stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení podle § 188 stavebního zákona známým účastníkům řízení opatřením č.j. *R/2026/126545/4* ze dne 25.06.2026 (dále jen „opatření“) a současně 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 opatření mohou účastníci řízení nahlížet do podkladů rozhodnutí a uplatnit své námitky. Dále byli účastníci řízení poučeni o skutečnosti, že se dle § 144 odst. 1\ správního řádu jedná o řízení s velkým počtem účastníků, a proto budou písemnosti v tomto řízení doručovány způsobem dle § 188 odst. 4\ stavebního zákona.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. I 999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn, se předložený záměr nachází v zastavěném území na ploše s využitím **SV – všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném. Z hlediska plošných regulativů, je využití prostor jednotky pro dětskou hernu (dětský kout v OC) v souladu s přípustným využitím plochy SV.

Změnou v užívání předmětné jednotky se neupravuje podíl bydlení v objektu.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s vlastníkem stavby a dalšími účastníky řízení a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily změně v užívání stavby. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

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 nejsou pozemky dotčené stavbou součástí ZPF.

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

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy — nesouhlasné koordinované závazné stanovisko č.j. HSAA-166-3/PRE3-2026, ze dne 12.01.2026;
- souhlasné koordinované závazné stanovisko č.j. HSAA- 5566-3/PRE3-2026, ze dne 17. 6. 2026;
- souhlasné závazné stanovisko č.j. HSAA-4825-2/PRE3-2026, ze dne 18.06.2026;
- Hygienická stanice hl. m. Prahy — souhlasné závazné stanovisko č.j. R/2025/1115, ze dne 15.01.2026, bez podmínek;
- souhlasné závazné stanovisko k užívání č.j. HSHMP 27667/2026 ze dne 04.06.2026.

Dále byla žádost doložena:

- výkresy s vyznačením nového způsobu užívání stavby zpracoval Ing. arch. Filip Cichý a kontroloval Ing. arch. Pavel Salák (ČKA-04-399), (Versatile s.r.o., IČO 279 44 051, Vinohradská 1188/58, 130 00 Praha 3;
- požárně bezpečnostní řešení DODATEK č. 1 k PBŘ „PBŘ 1195 z 01/2026“ vypracoval a Ing. Filip Bareš (ČKAIT-0014894);
- plná moc ve prospěch zástupce žadatele.

Účastníci řízení (§ 239 stavebního zákona a § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):
§ 239 odst. 4): vlastník stavby, vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno:

- žadatel;
- ve výroku tohoto rozhodnutí uvedení – "ostatní spoluvlastníci" pozemku č. parc. 3561/2 k.ú. Vinohrady a na něm stojícím domu čp. 2526 k.ú. Vinohrady.

Jelikož se dle § 144 odst. 1\ správního řádu, jedná o řízení s velkým počtem účastníků, přistoupil správní orgán k doručení rozhodnutí v tomto řízení způsobem dle § 188 odst. 4\ stavebního zákona, tj. písemnost doručuje



jednotlivě pouze žadateli a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručuje veřejnou vyhláškou.

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 pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

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.

Možnosti nahlédnout do podkladů k vydání rozhodnutí či uplatnit své námítky nebylo účastníky řízení využito.

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 Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35, Praha 1, podáním u zdejšího správního orgánu; tj. například prostřednictvím datové schránky **kbt8xbr**.

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.

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

Tento dokument musí být vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce a též způsobem umožňujícím dálkový přístup.



Poplatek:

Správní poplatek vyměřený v souladu s § 9 a dle položky č. 18 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, byl uhrazen.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne

.....
Ing. DAVID BALÝ

Rozdělovník:

ostatní účastníci řízení - "ostatní spoluvlastníci" - parc. č. 3561/2/V a č.p. 2526/V - Veřejnou vyhláškou

Městská část Praha 3 – Veřejná vyhláška, Havlíčkovo náměstí
700/9, Žižkov, 13000 Praha

zástupce žadatele

Versatile s.r.o., Vinohradská 1188/58, Vinohrady, 13000 Praha

DOSS

HS hl.m. Prahy, Rytířská 404/12, Staré Město, 11000 Praha
HZS hl. m. Prahy, Argentinská 1630/34a, Holešovice, 17000
Praha