



Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor výstavby

Oddělení záměrů I

Archiv: č. p. 850–Ž
Spis. značka: S UMCP3 036252/2026
R/2025/164278
Značka: Z/2025/157269/Kva
Číslo jednací: UMCP3 254992/2026

V Praze dne: 08. 08. 2026
Vyřizuje: Ing. arch. Milana Grauová
Tel.: 222 116 410
E-mail: grauova.milana@praha3.cz

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ ZÁMĚRU
Výroková část

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako obecní stavební úřad příslušný podle ustanovení § 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 § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 25. 8. 2025 podal stavebník, společnost Cimburek residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8, zastoupený společností edit design s.r.o., IČ: 22284419, se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3 (dále také "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 195 a § 211 stavebního zákona,

povoluje stavební záměr

nazvaný:

„Nástavba a stavební úpravy dvorního objektu bez čp/če na pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov, dům č. p. 850, k. ú. Žižkov, Praha 3, Cimburekova 29"

(dále také "stavba")

Záměr obsahuje:

Stavba zahrnuje především stavební úpravy stávajících prostor v 1. až 3. NP objektu situovaném za domem č.p. 850 na pozemku p.č. 602/2, kde je navrženo celkem 12 ateliérů a nástavbu v úrovni 4. NP, kde jsou navrženy 4 jednotky dlouhodobého ubytování. Celý objekt je přístupný ze stávající lávky procházející domem č.p. 850. V souvislosti s navrženým záměrem dojde k navýšení hřebene střechy na úroveň 16,8 m.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavební záměr bude proveden podle projektové dokumentace „Nástavba, stavební úpravy a změna využití administrativního objektu ve vnitrobloku Cimburekova“ pro povolení záměru z 06/2026, kterou vypracovala firma edit architects s.r.o., Bořivojova 1075/38,

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

E-mail: podatelna@praha3.cz
www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 19-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

Vyvěsit: 14.09.2026

Sejmout: 29.09.2026

Praha 3, IČO: 03467490 a digitálně podepsal Ing. arch. Juraj Calaj, autorizovaný architekt pro obor architektura a územní plánování, ČKA 04031, pod vedením hlavního projektanta, kterým je Ing. arch. Vítězslav Danda, autorizovaný architekt pro obor architektura a územní plánování, ČKA 04033 a ve spolupráci s Ing. arch. Ivanem Borošem. Autorem stavebně konstrukčního řešení je Ing. Jaromír Hadrava, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb, ČKAIT 0013889, PBŘ vyhotovil Ing. Marek Šaroch, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0013533 a Ing. Libor Fila, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1007259, ověřené v řízení po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. **Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**

2. Celková zastavěná plocha bude 156 m² na pozemku p.č. 602/2 a nádvoří 113 m² na pozemku p.č. 602/3, v souvislosti s navrženým záměrem dojde k navýšení hřebene střechy na úroveň 16,8 m, celkové navýšení objektu bude o 4,08 m.
3. Zařízení staveniště bude řešeno na vlastních pozemcích investora č. parc. 602/2 a 602/3, k. ú. Žižkov; po dobu výstavby musí být zajištěna dopravní obsluha přilehlých objektů a přístup pěších; umístění zařízení staveniště není součástí tohoto rozhodnutí.
4. Doprava v klidu je řešena dle výpočtu v souladu s pražskými stavebními předpisy, nové využití podkroví objektu nevyžaduje nová parkovací místa, zůstává stávající stav bez úprav.
6. Stavba bude prováděna 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.
7. Stavebník je povinen písemně oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby a dodat:
 - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku, resp. živnostenský list),
 - jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu na něj a oprávnění o jeho autorizaci (podle zákona č. 360/1992 Sb., v platném znění),
 - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok),
 - každá změna stavebního podnikatele nebo stavbyvedoucího v průběhu stavby bude neprodleně oznámena stavebnímu úřadu.
8. Stavbu je možné užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo při závěrečné kontrolní prohlídce stavby předloží stavebník:
 - dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li při provádění stavby k nepodstatným odchylkám oproti ověřené projektové dokumentaci,
 - doklady o provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy,
 - doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití a evidenci odpadů z prováděné stavby,
 - souhlasná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud byla opatřena před konáním závěrečné kontrolní prohlídky.

Převzaté podmínky dotčených orgánů:

9. Podle závazného stanoviska MHMP, odboru památkové péče č. j.: MHMP 767111/2025 ze dne 11. 7. 2025:

1. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude detailní návrh korunní římsy. Římsa bude vyzděna a následně vytažena ve štku, tzn. Na konstrukci nebudou použity kompozitní materiály.
2. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude doložení konkrétního typu střešní krytiny (materiál, barevnost, způsob kladení). Střešní okna nebudou nad střešní rovinu vystupovat více jak 70-100 mm, bude doložen detail osazení (řez). Veškeré klempířské prvky na střeše a nad střešní rovinou budou v barevnosti střešní krytiny vč. rámu a oplechování střešních oken.
3. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude detailní návrh řešení doplňované části schodiště a návrh repase jeho stávajících částí. Doplňovaná a repasovaná část bude provedena ve stejném tvaru a povrchové úpravě jako stávající, tzn. teraco. Dále bude doložena nášlapná vrstva přístupové lávky.
4. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude podrobná výkresová dokumentace všech oken v rovině fasád a vstupních dveří do bytů (měřítko 1:20 a 1:5). Tvar, členění a detaily budou odvozeny dle historicky analogických. Výplně budou vyrobeny jako tradiční truhlářské konstrukce, tzn. budou provedeny bez přiznaných eurodrážek ve spojích profilů, pákového kování (vyjma fr. oken), či kovových okapnic. Zasklení bude čiré bez zabarvení, distanční pásek izolačního zasklení bude do barvy rámu výplně. Výplně vedoucí do veřejného interiéru nebudou zaskleny izolačním dvojsklem, ale sklem jednoduchým. Kování oken v rovině dvorní fasády bude tradiční mosazné, panty s krytkou.
5. Nátěr fasád bude na minerální bázi s nízkým obsahem disperze, tzn. nebudou užity barvy akrylátové a silikonové. Barevné řešení fasád, jehož součástí bude výsledek sondážního průzkumu provedený na více místech fasády, bude určeno na základě výsledků průzkumu. Na fasádu budou nanесeny vzorky barevnosti fasády rozměru cca 500/500 mm. O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje vlastník (uživatel, správce) písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorků s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.
6. Klempířské prvky na fasádě budou v barvě okolních povrchů.
7. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude návrh řešení VZT, s doložením detailů přívodu vzduchu přes fasádu.
8. Předmětem samostatného rozhodnutí MHMP OPP, orgánu státní památkové péče, bude návrh úprav zadláždění dvora a sanace konstrukcí proti vztlínající vlhkosti. Dlažba dvora bude kamenná nebo betonová v pravoúhlém formátu.
9. Na lávku budou nanесeny vzorky barevnosti nátěru. O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje vlastník (uživatel, správce) písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorků s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.

Účastníky řízení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu jsou: společnost Cimbурk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8 a společnost Niteroi Finance s.r.o., IČ: 24732966, se sídlem Orelská 589/6, 101 00 Praha 10.

Odůvodnění

Stavebník, společnost Cimbурk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8, v řízení zastoupený společností edit design s.r.o., IČ: 22284419, se sídlem

Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, podal dne 25. 8. 2025 žádost o povolení záměru uvedeného ve výroku tohoto rozhodnutí, kterou doplnil dne 11. 12. 2025, dne 16. 1. 2026, dne 19. 08. 2026 a dne 04. 09. 2026. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

V řízení bylo zjištěno, že vlastníkem pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov se stavbou bez čp/če je společnost Cimburk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8. Vlastnictví bylo ověřeno dálkovým přístupem.

Odbor výstavby ÚMČ Praha 3 v souladu s ustanovením § 188 odst. 1 stavebního zákona vyrozuměl opatřením č. j.: UMCP3 036260/2026 ze dne 19. 1. 2026 všechny známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení, ve kterém současně upustil od ohledání na místě a ústního jednání, neboť jsou mu dobře známy poměry staveniště. Účastníci řízení byli upozorněni, že mohou své námítky uplatnit nejpozději do 15 dnů od doručení vyrozumění o zahájení řízení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Stejnou lhůtu stanovil pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů. V průběhu řízení byly uplatněny námítky ze strany účastníka řízení, které jsou uvedeny a vypořádány níže. Některé dotčené orgány vydaly doplňující sdělení, jejichž podstata je uvedena v návaznosti na podané námítky. Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, podle ustanovení § 144 odst. 1 správního řádu, stavební úřad doručoval vyrozumění o zahájení řízení účastníkům řízení podle § 82 písm. a), b) a c) stavebního zákona jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž byli účastníci řízení poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení. Vyrozumění o zahájení řízení bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMČ Praha 3 dne 19. 1. 2026 a sejmuto dne 4. 2. 2026.

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) byli ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Možnosti nahlížet do dokumentace a spisového materiálu využili tito účastníci řízení: dne 26. 1. 2026 Městská část Praha 3, IČ: 00063517, se sídlem Havlíčkově náměstí 9, 130 00 Praha 3, dne 28. 1. 2026 Blanka Reková, narozená dne 27. 10. 1979, bytem Cimburkova 850/29, 130 00 Praha 3, dne 2. 2. 2026 Lenka Backová, narozená dne 22. 10. 1996, bytem Strmý vršek 8109/109, 841 06 Bratislava, Slovenská republika, dne 2. 2. 2026 a Katarína Backová, narozená dne 19. 7. 2000, bytem Strmý vršek 8109/109, 841 06 Bratislava, Slovenská republika a dne 12. 2. 2026 a 23. 2. 2026 společnost Cimburk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8.

Své právo podat námítky využili dne 10. 2. 2026 a dne 15. 2. 2026 účastníci řízení, Ing. Daniel Škultěty, narozený dne 1. 7. 1986, bytem Dagmar Burešové 2923/1, 130 00 Praha 3, přičemž jejich obsah je následující:

Námítky Ing. Daniela Škultětyho ze dne 10. 2. 2026 (text námítek je zvýrazněn kurzívou):

1. *Namítám, že všichni vlastníci bytového domu č.p. 850 na pozemku parc.č. 602/1 vše k.ú. Žižkov, jsou účastníky podle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona, v platném znění, protože jsou vlastníky stavby, na které má být záměr uskutečněn. Podle ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona, má být doručováno těmto účastníkům řízení jednotlivě. Protože SÚ doručoval Vyrozumění vlastníkům domu čp. 850 k.ú. Žižkov veřejnou vyhláškou, **nebylo nám Vyrozumění doručeno.***

2. **Namítám nesoulad žádosti a některých částí projektové dokumentace ohledně budoucího užívání stavby**, které SÚ vyhodnotil nesprávně. Např.:
 - V PBŘ Stavby jsou posuzovány bytové jednotky, přitom Stavba neobsahuje ani jednu bytovou jednotku. Stavba je z hlediska požární bezpečnosti posuzována na jiný účel užívání, než stavebník žádá. Na základě PBŘ bylo vydáno stanovisko HZS, proto je nutné předložit nové koordinované závazné stanovisko HZS, které bude v souladu se žádostí.
 - V kapitole č. 2 Konstrukční řešení je uvedeno, že proběhne změna využití Stavby z administrativní budovy na obytné prostory. Pro výpočet zatížení stávající stropní konstrukce tento předpoklad zatížení neodpovídá žádosti o povolení záměru, kde jsou uvažovány v 1.NP až 3.NP administrativní prostory, nebytové jednotky – ateliery.
 - Z e-mailové korespondence zmocněného zástupce stavby s Hygienickou stanicí hl.m. Prahy ze dne 1.11. 2025 je patrné, že byl měněn účel užívání nově vzniklých jednotek, proto lze předpokládat, že vydaná stanoviska dotčených orgánů **nejsou na dokumentaci**, která byla předložena pro povolení záměru.
3. Odbor památkové péče MHMP dne 11.7.2025 pod č.j. MHMP 767111/2025 vydal souhlasné stanovisko za splnění podmínek. Toto stanovisko není stanoviskem ke Stavbě, protože nedochází ke změně stavby na nemovitostech č.p. 850 pozemku parc.č. 602/2 a 602/3 vše k.ú. Žižkov. Nemovitost č.p. 850 se na uvedených pozemcích nenachází. Bytový dům č.p. 850 v k.ú. Žižkov (dále jen dům 850) se nachází se na pozemku parc.č. 602/1 k.ú. Žižkov. Na pozemcích 602/2 a 602/3 je umístěna nemovitosti bez č.p./ev.č. Stavba (budova) nemá číslo popisné ani evidenční, protože byla původně součástí domu 850. Rozdělením vlastnictví se v současné době jedná o rozdílné samostatné budovy a podmínky závazného stanoviska se nemohou vztahovat na vlastníky domu 850.
Závazné stanovisko OPP MHMP zavazuje svými podmínkami vlastníky domu 850, kteří nejsou stavebníky, **proto namítám tento rozpor** a opětovně požadují vydání nového stanoviska, které bude vydáno v souladu se skutečným stavem věci.
4. **Namítám nesprávné vyhodnocení dokumentace SÚ, na základě, kterého SÚ nepožadoval doplnit souhlasy domu 850 k povolení záměru.**
 - Přípojky vedoucí ke Stavbě nejsou přípojkami z uličního vedení jednotlivých vlastníků inženýrských sítí, ale jsou pouze domovními přípojkami, které Stavbě poskytuje dům 850.
Tím že SÚ chybně vyhodnotil žádost a dokumentaci pro povolení záměru (dále jen DPZ) a nepožadoval po stavebníkovi předložení souhlasu se změnou dimenzí a příkonů včetně dokumentace napojení na přípojky inženýrských sítí, ohrozil vlastníky domu 850 na jejich vlastnických a jiných právech.
 - Jako předpokládaná kapacita počtu osob Stavby (dle průvodního listu Stavby) je uvedeno 16 osob.
Ve stanovisku PVK a PVS ze dne 18.7.2025 pod č.j. ZADOST202504364 je uvedeno celkové navýšení na 34 ekvivalentních obyvatel.
K tomuto rozporu dochází, protože Stavba (budova bez č.p. na pozemku parc.č. 602/2 k.ú. Žižkov) nemá samostatnou přípojku z uličního vodovodního řadu a uliční kanalizační stoky. Stavba má pouze domovní vodovodní přípojku vedenou z domu 850. Dochází k pravidelnému přeučtování peněz mezi těmito nemovitostmi za vodné a stočné. Vlastník povolované stavby neplatí vodné a stočné vlastníkově vodovodního a kanalizačního řadu. **Uvedená skutečnost je v DPZ uvedena, ale SÚ ji nevzal v patrnost, tj. nedostatečně posoudil stav věci.**

Tímto pochybením by zavázal stávajícího vlastníka vodovodní a kanalizační přípojky (vlastníky domu 850) k plnění podmínek PVK a PVS ke Stavbě/záměru, jejíž nejsou vlastníkem/stavebníkem a nemohou tudíž Stavbu ovlivňovat.

Toto je významné pochybení SÚ, kterým by došlo k porušení práv vlastníků domu 850. V DPZ je uvedeno, že na přípojce je zřízeno věcné břemeno.

SÚ si nevyžádal od stavebníka potřebné listiny ani je nevyhledal v katastru nemovitostí, přesto chtěl tuto Stavbu povolit bez souhlasu vlastníků domu 850 s odkazem na neexistující věcné břemeno.

Mezi vlastníky domu 850 a Stavby (domu bez čp./ev.č.) byla uzavřena „Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení věcného břemene (dále jen Smlouva), která je vložena v katastru nemovitostí. Tato smlouva zřizuje věcné břemeno průchodu domem 850, zavazuje vlastníky domu 850 k zachování stávajícího umístění vedení, ale fakticky není zřízeno věcné břemeno k inženýrským sítím (přípojkám), tj. **neumožňuje vlastníkům Stavby čerpat práva z věcného břemene inženýrských sítí.**

Zároveň z důvodu navýšení obyvatel napojených na přípojku vody je nutné **zvýšit dimenzi vodoměru včetně způsobu odečtu spotřeby vody.** Vodoměr je součástí přípojky, tj. bez souhlasu vlastníků domu 850 je měněn stávající stav vodovodní přípojky, které jsou vlastníkem.

Vlastníci domu 850 nemohou nést finanční ani jiné právní závazky za vlastníka Stavby. Zároveň v dokumentaci není vyplněné čestné prohlášení stavebníka, že předkládá SÚ totožnou dokumentaci jako byla předložena na PVK/PVS a že akceptuje veškeré podmínky stanoviska PVK/PVS. Stavebník toto prohlášení nemohl podepsat, protože není vlastníkem části přípojky vedoucí z vodovodního a kanalizačního řadu a nemá s vlastníkem domu 850 (těchto přípojek) podepsanou smlouvu na základě, které by dané mohl čestně prohlásit. Proto měl být SÚ požadován souhlas vlastníků domu 850.

5. Ze Smlouvy jsou vlastníci domu 850 povinni zajistit vlastníkům domu bez čp./ev.č. přístup k nemovitostem na pozemku parc.č. 602/2 a 602/3 k.ú. Žižkov. Toto věcné břemeno se ale nevztahuje pro zajištění staveništní „dopravy“ přes dům 850. **Pro provádění Stavby je nutný souhlas vlastníků domu 850, který má SÚ po stavebníkovi požadovat.**
6. Stávající plynovodní přípojka domu bez č.p./ev.č. není připojena na veřejnou rozvodnou síť, ale je připojena v domě č.p. 850 na domovní plynovodní přípojku domu č.p. 850. Tj. poskytovatelem plynu pro dům bez čp./ev.č. je dům č.p. 850, nikoliv Pražská plynárenská Distribuce nebo jiný poskytovatel plynu. Zrušení přípojky do domu bez č.p./ev.č. je nutné projednat s vlastníkem domovní přípojky z veřejného plynovodního řadu (tedy s vlastníky domu č.p. 850). **SÚ si tento souhlas vlastníka domovní přípojky s odstraněním přívodu plynu do domu bez č.p./ev.č. od stavebníka nevyžádal.** Toto je výrazné pochybení SÚ, protože i kdyby existovala smlouva na zřízení věcného břemene plynovodní přípojky, tak tato smlouva (z podstaty věci) neřeší její odstranění, došlo k porušení stavebního zákona a SÚ nemůže tento postup obhajovat tvrzením, že existuje věcné břemeno. V dokumentaci není ani vyjádření Pražské plynárenské Distribuce se souhlasem k odstranění přípojky plynu, pokud by SÚ předpokládal napojení domu bez čp./ev.č. na veřejnou rozvodnou síť plynu samostatnou přípojkou.
7. V dokumentaci je uvedeno, že napojení stavby na elektrickou přípojku je přes dům 850 a že z důvodu změny vytápění (přímotopy na el. energii), musí dojít k navýšení spotřeby. Tj. stávající přípojku je nutné výkonově navýšit. Součástí dokumentace není vyjádření PRE Distribuce ani jiného poskytovatele elektrické energie, není zde přiložena žádná smlouva s poskytovatelem el. energie o navýšení příkonu. **Tj. není zde prokázáno,**

že bude možné navýšit příkon, tj. není prokázáno zajištění vytápění nově navrhovaných atelierů a ubytovacích jednotek.

O zvýšení příkonu může požádat pouze vlastník elektrické přípojky, kterým je dům 850. Vlastníci domu 850 nebyly informováni, že Stavba bude potřebovat navýšení příkonu, proto nemohlo dojít k dohodě a k podání žádosti na PRE Distribuce.

SÚ opětovně pochybil, nezjistil si skutečný stav věci a vydáním povolení záměru by výrazně zasáhl do práv vlastníků domu 850, způsobil by že by docházelo k vypadávání pojistek v rozvodné skříni, kterou vlastní dům 850, který by musel na vlastní náklady zvýšit příkon elektrické energie. Toto považujeme za výrazné porušení práv vlastníků domu 850, které by zapříčinil SÚ svým nesprávným posouzením žádosti a dokumentace.

8. V DPZ není protiradonový průzkum ani nejsou protiradonová opatření blíže specifikována, tj. není prokázáno, že je Stavba bezpečnou pro užívání.
9. Ve stavbě je nově umístěvaná vzduchotechnika a chybí zde posouzení hluku z této vzduchotechniky. Vzdálenost domů je proměnná a minimální vzdálenost je pouze 4 m. Z tohoto důvodu je nutné v DPZ doplnit projekt navrhované vzduchotechniky včetně posouzení, zda vzduchotechnika vyhoví hlukovým limitům především v nočních hodinách. Navrhovaná vzduchotechnika není v DPZ blíže popsána, proto se může jednat i o klimatizaci, která může výrazně ovlivnit hluk 2 m před fasádou domu 850 (vzdálenost mezi domy je pouhých 4 m).

SÚ pochybil, když si nevyžádal projekt vzduchotechniky a posouzení hluku z této vzduchotechniky.

10. Součástí DPZ není stavebně technický průzkum, přestože DPZ na mnoha místech realizaci stavby podmiňuje provedením takového průzkumu. Jedná se o kompletní rekonstrukci, která spočívá ve vybourání nenosných i nosných částí budovy a k nástavbě jednoho nadzemního podlaží (tj. zvýšení domu o cca 5 m). Základy budovy jsou z konce 19. století a jak je uvedeno v DPZ jsou cihelné. Zároveň je v DPZ uvedeno, že objekt je nutné chránit proti vodní vlhkosti. Proto bez stavebně technického průzkumu nemůže SÚ posoudit, že navrhované stavební úpravy spolu s nástavbou splní zákonné základní požadavky na Stavbu, tj. že Stavba je navržena a provedení Stavby splní mechanickou odolnost a stabilitu, že nedojde k náhlému či postupnému zřícení Stavby nebo její části nebo nevzniknou nepřijatelné deformace. Stropy stávající stavby jsou ve většině klenbové a dojde ke změně ve skladbě podlah. I zde je nutný stavebně technický průzkum, na základě, kterého bude posouzena únosnost podlah pro navrhované stavební úpravy.
11. V DPZ je uvedeno, že obvodové stěny jsou tl. 45 cm a v dokumentaci chybí posouzení budovy z hlediska energetické náročnosti. V souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, v platném znění, je potřeba k podání žádosti o povolení záměru prokázat energetickou náročnost stavby. U budov povolených před rokem 1947, není potřeba prokazovat energetickou náročnost, pokud nebyla provedena žádná větší rekonstrukce. U Stavby je dokladováno, že budova prošla velkou rekonstrukcí v r. 1948 a 1974, a ze stávajícího stavu budovy je zřejmé, že došlo i k dalším výrazným rekonstrukcím budovy, proto je potřebné prokázat energetickou náročnost. Do energicky vztažné plochy je nutné započítat i plochu nově zřizované nástavby. SÚ si nevyžádal posouzení energetické náročnosti budovy, a tím porušil právní předpisy ČR.
Požadují doplnění posouzení energetické náročnosti Stavby. Splnění požadavků na energetickou náročnost Stavby podle zákona si může vyžádat stavební úpravy a tím ovlivnit závazné stanovisko orgánu ochrany památkové péče (OPP MHMP).
12. Domy jsou propojeny lávkou, kterou vlastní dům bez čp./ev.č.

Nosná konstrukce lávky je zakotvena do obvodové stěny domu 850. Stavbou měněné zábradlí je zakotveno do obvodové stěny domu 850. Ve Smlouvě nejsou upravena věcná práva domu bez čp./ev.č k ukotvení lávky a jejího zábradlí, proto je nutné, aby stavebník doložil souhlas vlastníků domu 850 se zásahem do jejich obvodové konstrukce.

Požaduji i doplnění stavebně technického průzkumu lávky, protože v případě porušení lávky by mohlo dojít k porušení stability obvodové konstrukce domu 850. Z důvodu stavebního propojení nosných konstrukcí obou domů lávkou by narušením stability konstrukcí Stavby došlo přes lávku k porušení stability domu 850, tím by byla ohrožena bezpečnost uživatelů domu 850 případně i okolních domů. **Proto je nutný souhlas vlastníků domu 850.**

Zároveň konstatujeme, že ukotvení lávky do domu 850 narušuje obvodovou stěnu domu 850 vlhkostí.

13. Zásady organizace výstavby nejsou zpracovány konkrétně pro Stavbu, jsou obecné a v tomto konkrétním případě je nutné zohlednit omezenou možnost použití stavebních mechanismů, specifikovat je a nechat si staveništní pohyb osob a mechanismů odsouhlasit domem 850 a písemně doložit na SÚ do spisu Stavby.
14. V dokumentaci je chybně zakreslen a popsán stávající odvod dešťové vody domu bez čp./ev.č. Odvod dešťové vody vede do domu 850. Je nutné DPZ upravit na skutečný stav a doložit potřebný souhlas vlastníků domu 850. (viz příloha – fotografie odvodu dešťové vody do domu 850).
15. U výpočtu dopravy v klidu se uvádí, že postačí stávající zajištění dopravy v klidu, přičemž výpočet vychází z užívání jednotek nebytových a ubytovacích. To je v rozporu s jinými částmi DPZ (viz bod 1).
16. Na základě výše uvedeného prohlašuji, že je potřebné uvést do souladu žádost a DPZ. Požaduji na opravenou dokumentaci získat nová stanoviska dotčených orgánů a vlastníků/správců inž. sítí. Požaduji, aby na SÚ byly předloženy souhlasy vlastníků domu 850, kde upozorňuji, že SVJ domu 850 vzniklo za platnosti zákona 72/1994 Sb., v posledním platném znění. Požaduji, aby SÚ Stavbu posuzoval a postupoval v souladu s platnými právními předpisy, protože pochybení SÚ by mohlo být pro vlastníky domu 850 fatální.
17. Až po doplnění dokumentace bude zřejmé, co je součástí povolení záměru, bude teprve možné posoudit, zda Stavba bude nebo nebude narušovat pohodu bydlení domu 850.
18. Zároveň uvádím, že v současné době byly zahájeny stavební práce na Stavbě. Protože Stavba nemá stavebně technický průzkum a v konstrukčním řešení Stavby je uvedeno, že i nenosné konstrukce mohou přebírat nosnou funkci, obáváme se porušení stability Stavby, která může být přes spojovací lávku přenesena na dům 850 a ohrozit bezpečnost uživatelů domu 850.

Námítky Ing. Daniela Škultétyho ze dne 15. 2. 2026 (text námitek je zvýrazněn kurzívou):

1. Namítám, že z hlediska posuzování požární ochrany a požární bezpečnosti je bezpodmínečně nutné komplexní posouzení vlivu stavby na nemovitosti v přímém kontaktu se stavbou, a to nejen v kontextu předložené projektové dokumentace a deklarovaného využití jednou jako objektu nebytového a jindy, v rámci nesouladu projektové dokumentace a v rámci deklarace ve veřejném prostoru, jako objektu k bydlení. V návaznosti na nejasné uvádění změny využití předmětného objektu bez čp/če, a v návaznosti na nerelevantní stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, je ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v aktuálním znění, platných vyhlášek a předpisů, potřebné komplexně posoudit požární ochranu a požární bezpečnost záměru „Nástavba a stavební úpravy objektu bez čp/če na pozemku parc. č. 602/2 k.ú. Žižkov, Praha 3, Cimburkova 29“ následovně:

1A/ V projektové dokumentaci dochází u objektu bez čp/če ke změně účelu užívání stavby vznikem 12 prostor, které nejsou řádně identifikovány a poskytují matoucí informace. Těchto 12 prostor má v rámci grafické části projektové dokumentace zakreslenou i spací lůžkovou část, která jednoznačně řadí všechny tyto prostory mezi prostory určené k bydlení. Proto je namístě posouzení a vyhodnocení těchto prostor jako prostor k dlouhodobému bydlení, přičemž takto navrhované prostory několikanásobně zvyšují riziko vzniku požáru oproti dosavadnímu využití dotčeného objektu bez čp/če, který je předmětem stavebního záměru. Zároveň v rámci nástavby 4 prostor s navrhovanou výškou hřebene střechy 16,8 m dochází ke zvýšení výšky obytného prostoru o cca 5 metrů, přičemž ve smyslu předložené PD se jedná pravděpodobně o nástavbu ve dvou podlažích, opětovně s prostory na spaní, tedy prakticky s určením k dlouhodobému bydlení. Takto zamýšlený obytný prostor nástavby podstatně zvyšuje riziko vzniku požáru, zvyšuje 1 celkovou výšku objektu s přímým dopadem na vytvoření požárně nebezpečného prostoru s nemožností účinného hasičského zásahu vzhledem k nepřístupnosti a stísněnému okolí celého vnitrobloku.

1B/ Odstupové vzdálenosti objektu bez čp/če s důrazem na požadovanou nástavbu vůči bytovému domu č.p. 850 nevyhovují požadavkům zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v aktuálním znění, a platným vyhláškám a předpisům. Odstupová vzdálenost mezi objekty je pouze cca 4 metry a na bytovém domě č.p. 850 jsou otvory/okna obytných místností vystaveny nebezpečí šíření požáru, zakouření a ohrožení života, zdraví a majetku obyvatel tohoto bytového domu č.p. 850. Odstupové vzdálenosti v rámci požární ochrany v České republice jsou klíčovým prvkem požární bezpečnosti staveb. Jejich cílem je zabránit přenosu požáru mezi budovami nebo z hořící budovy na sousední pozemek. Tato problematika se primárně řídí českou technickou normou ČSN 73 0802 (a souvisejícími změnami) a vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb. Jako příklad lze uvést, že u rodinných domů (zpravidla jedno až dvě podlaží) je možné ve stísněných prostorech povolit odstupovou vzdálenost 4 metry s úplným omezením obytných prostor s otvory v přímém kontaktu staveb. Avšak v případě stavebních úprav a nástavby objektu bez čp/če ve vztahu k bytovému domu č.p. 850 s odstupovou vzdáleností mezi nimi cca 4 metry a celkovou zamýšlenou výškou objektu bez čp/če 16,8 metru a celkovou výškou bytového domu č.p. 850 přes 20 metrů, nastává situace, kdy je požárně nebezpečné vytvářet nové obytné prostory v rámci stavebních úprav a nástavby stávajícího objektu bez čp/če s většinou otvorů/oken směřujících z tohoto objektu pouze k bytovému domu č.p. 850. Proto jednoznačně namítám, nebezpečností zvyšovat požární riziko a požární nebezpečí stavebními úpravami a nástavbou objektu bez čp/če. Toto požární riziko a požární nebezpečí objektu bez čp/če je znásobeno ještě i ve vztahu k funkčním obytným prostorům s jejich otvory/okny bytového domu č.p. 850, směřujícími k objektu bez čp/če. Navíc ještě i na objektu bez čp/če vznikne celkem cca 30 otvorů/oken/dveří většinou na obytných prostorech. Vytvoření tohoto požárně nebezpečného prostoru s desítkami otvorů/oken/dveří by znamenalo nerespektování a rozpor se základním cílem zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., v aktuálním znění, platných vyhlášek a předpisů, tedy cílů ochrany zdraví, životů a majetku.

1C/ Rizikové požární otvory na celém objektu bez čp/če zhoršují požární bezpečnost v celém vnitrobloku, přičemž v přízemní části dochází ke zvětšení výšky otvorů/oken až po rostlý terén, navíc v rámci stavebních úprav objektu bez čp/če jsou některá okna z boční strany určena k zazdění a tedy šíření požáru je v převážné míře z celého objektu bez čp/če směřováno na bytový dům č.p. 850. Pětimetrová nástavba zvyšující celkovou výšku objektu na 16,8 metrů v zamýšleném materiálovém, hořlavém provedení znásobuje zmiňované riziko nejen vzniku požáru, ale hlavně jeho nekontrolovatelného šíření na bytový dům č.p. 850, ale i na ostatní okolní objekty, jelikož navrhovaný objekt stavebních úprav je umístěn ve velmi stísněném prostoru vnitrobloku bytových domů.

1D/ V navrhované nástavbě a stavebních úpravách objektu bez čp/če vzniká požárně nebezpečný prostor, který v případě vzniku požáru ohrozí životy, zdraví a majetek nejen 2

vlastníků bytového domu č.p. 850, ale i životy obyvatel objektu bez čp/če a všech obyvatel sousedících objektu vnitrobloku a dalších osob, a to proto, že:

- Oheň a kouř z hořícího objektu bez čp/če bude v nejvyšší míře unikat do čtyřmetrového meziprostoru v nejužší části mezi objektem bez čp/če a bytovým domem č.p. 850, a tedy přímo jej ohrožuje. V takto úzkém/malém prostoru vznikne při šíření požáru v tomto požárně nebezpečném prostoru požární komín, přičemž oheň a kouř bude stoupat směrem vzhůru po obou sousedících objektech, které budou poškozovány požárem v prostředí z požárního hlediska s nedostatečnými odstupovými vzdálenostmi mezi objektem bez čp/če a objektem bytového domu č.p. 850. Zároveň však oheň a kouř bude ohrožovat přes některé otvory/okna i ostatní bytové/nebytové objekty v celém vnitrobloku.

- Pro obyvatele objektu bez čp/če je v případě vzniku požáru jediným relevantním únikovým východem cca 4 metry dlouhý a cca 1 metr široký ocelový můstek spojující objekt bez čp/če s bytovým domem č.p. 850, přes který je možný únik, případná evakuace obyvatel. Vzhledem k počtu obyvatel v obou objektech a potřebě zásahu hasičského záchranného sboru dojde k nezvladatelné kumulaci obyvatel v úzkém/malém prostoru. V současnosti má bytový dům č.p. 850 cca 25 obyvatel a objekt bez čp/če by měl mít ve smyslu investorem deklarovaných očekávání až 34 obyvatel, tedy v případě zachvácení můstku ohněm a kouřem, komínovému efektu vnitrobloku a zahoření a zakouření přístupu v bytovém domě č.p. 850, je z hlediska požární ochrany a evakuační únikové cesty únik všech cca 34 + 25 osob v souběhu se zásahem hasičského záchranného sboru nemožný bez ohrožení životů a zdraví všech dotčených osob.

- Zároveň dochází i ke ztíženému zásahu hasičského záchranného sboru, neboť hašení požáru je v podstatě možné pouze přes dveřní a schodišťové okenní otvory bytového domu č.p. 850, přičemž není možné z přízemí obsáhnout nejen šířku, ale ani výšku dovnitř vnitrobloku hořícího objektu bez čp/če.

- Při takto nepříznivých podmínkách nemožnosti ochrany zdraví, ohrožení a záchrany životů a nepoškození majetku je vysoké riziko zřícení v podstatě pětipodlažního objektu bez čp/če do úzkého malého prostoru mezi oběma objekty, a to by mělo za následek zničení a znehodnocení nejen objektu bez čp/če, ale i bytového domu č.p. 850.

Z hlediska předcházení ohrožení zdraví, z hlediska záchrany života a z hlediska ochrany majetku při zabezpečování požární ochrany žádám a navrhuji odboru výstavby ÚMČ Praha 3 (stavební úřad) v návaznosti na výše uvedené námítky, aby stavební úpravy a nástavbu objektu bez čp/če na pozemku parc.č. 602/2 k.ú. Žižkov, Praha 3, Cimburkova 29, **nepovolil**.

2. Namítám, že v rámci záměru je v projektové dokumentaci nejasným a nedostatečným způsobem vyhodnocena a interpretována otázka světlotekniky a otázka proslunění obytných prostor bytového domu č.p. 850. I přesto, že nástavbou dojde ke zvýšení objektu na 16,8 metru, jsou místnosti 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3C (asi má být správně 3D), 4A, 4B, 4C, 3 4D vyhodnoceny jako vyhovující. Vzhledem k tomu, že už i před podáním žádosti stavebních úprav a nástavby většina těchto místností byla pravděpodobně nevyhovující z hlediska světlotekniky, prosvětlení a proslunění, je v předloženém projektu světlotekniky nerelevantně vyhodnocen vyhovující stav uváděných místností.

V návaznosti na uvedené namítám nesplnění požadavků světlotekniky a proslunění na bytovém domě č.p. 850 a žádám, aby nedošlo k hygienickému znehodnocení uváděných obytných místností snížením jejich proslunění a prosvětlení navrhovanými stavebními úpravami a nástavbou objektu bez čp/če. I z tohoto důvodu žádám odbor výstavby ÚMČ Praha 3, aby nepovolil stavební úpravy a nástavbu objektu bez čp/če na pozemku parc. č. 602/2 k.ú. Žižkov, Praha 3, Cimburkova 29.

Stavebník, společnost Cimburk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8 se s obsahem námitek tohoto účastníka řízení v rámci nahlášení

Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor výstavby

Oddělení záměrů I

Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3

Telefon: +420 222 116 111

E-mail: podatelna@praha3.cz

www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 19-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

10/29

Vyvěsit: 14.09.2026

Sejmout: 29.09.2026

do spisu dne 12. 2. 2026 a dne 23. 2. 2026 seznámil a na základě výzvy stavebního úřadu ze dne 29. 04. 2026, využil možnosti a dne 12. 05. 2026 se k podaným námitkám vyjádřil. Současně žádost doplnil o prohlášení týkající se předložené dokumentace a vyjádření statika k úpravě části D.2 projektové dokumentace. V průběhu řízení byla stavebníkem rovněž doplněna smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010.

Vyjádření stavebníka k jednotlivým námitkám uplatněným dne 10. 2. 2026 (text vyjádření je zvýrazněn kurzívou – číslování koresponduje s číslováním jednotlivých námitek):

- 1. Účastník řízení ve výše uvedené námitce konstatuje, že je vlastníkem stavby č.p. 850 na pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov, na které má být uskutečněn záměr, a proto je účastníkem řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona, resp. podle § 27 odst. 1 správního řádu, a veškeré písemnosti by mu měly být doručovány do vlastních rukou, nikoliv veřejnou vyhláškou jako vlastníkoví sousední stavby a sousedního pozemku. Z projektové dokumentace vyplývá, že záměr bude realizován na pozemcích parc.č. 602/2 a 602/3 v k.ú. Žižkov, nikoliv na pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov, který je ve vlastnictví účastníka řízení a kde se nachází objekt č.p. 850. Z projektové dokumentace vyplývá, že nad pozemkem parc.č. 602/3 v k.ú. Žižkov se nachází stávající lávka, která propojuje objekt na pozemku parc.č. 602/2 a 602/1 v k.ú. Žižkov. Lávka je ve vlastnictví stavebníka. Tato lávka bude zachována a bude pouze sanována, a to tak, jak je popsáno v souhrnné technické zprávě: „Předpokládá se obnova povrchových úprav (omítek, maleb a nátěrů) a případná sanace kovových částí.“. Pozemek a stavba ve vlastnictví účastníka řízení nejsou dotčeny prováděním dalších staveb, přípojky inženýrských sítí, případně vnitřní rozvody, které se nacházejí na pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a na které je již v současné době stávající objekt na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov napojen, nejsou dotčeny záměrem. Pokud by tyto stávající přípojky vyžadovaly provádění úprav, nevyžadují tyto činnosti povolení záměru, a to podle § 171 stavebního zákona, neboť se jedná o drobné stavby podle odst. 1 písm. a) bodu 11 či 30 přílohy č. 1 stavebního zákona. Pro úplnost je nutné uvést, že stavebník předložil stavebnímu úřadu „smlouvu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene“ uzavřenou dne 23.6.2010. Z této smlouvy vyplývá, že k objektu na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov, který je předmětem tohoto rozhodnutí, vedou přípojky veškerých médií pozemkem parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov (pod objektem č.p. 850). Vlastníci pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov jsou podle předložené smlouvy povinni zachovat umístění těchto přípojek a nezasahovat do jejich vedení bez předchozí dohody s vlastníkem stavby na pozemku parc.č. 602/3 v k.ú. Žižkov. Dále je ve smlouvě sjednáno, že tento závazek přechází i na právní nástupce vlastníků stavby č.p. 850 a bude na něj 1 odkázáno kupními smlouvami na prodej jednotlivých bytů ve stavbě č.p. 850. Uvedená povinnost strpět vedení všech přípojek ve stavbě č.p. 850 tedy zavazuje i současné vlastníky jednotek ve stavbě č.p. 850. Z výše uvedených podkladů jasně vyplývá, že pozemek parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a stavba č.p. 850 umístěná na něm nebude povolením záměru nijak dotčena, resp. stavby povolované tímto záměrem se na tomto pozemku a stavbě nenacházejí. Námitka není důvodná.*
- 2. V průběhu projednávání záměru došlo k upřesnění deklarovaného účelu užívání jednotek a jeho sjednocení napříč dokumentací. Funkční členění je stanoveno takto: stávající část – ateliérové jednotky, nástavba – ubytovací jednotky.
Požární bezpečnost (PBR / HZS)*

Doloženo aktualizované požárně bezpečnostní řešení (PBR) z 03/2026, které jednoznačně vymezuje účel užívání: v 1.–3. NP jsou ateliérové jednotky (administrativního charakteru), ve 4. NP jsou ubytovací jednotky (N4.01–N4.04). O nové/aktuální závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy odpovídající aktuálně předloženým podkladům bylo požádáno a po vydání bude doloženo do spisu.

Hygiena (HSHMP)

Doloženo sdělení Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 1.12.2025, že při zachování charakteru ateliérů s ubytovací funkcí zůstává v platnosti závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 20744/2025/Zár, sp. zn. S-HSHMP 20744/2025 ze dne 28.4.2025.

Památková péče (OPP MHMP)

Závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP č.j. MHMP 767111/2025, sp. zn. S- HMP 348878/2025 ze dne 11.7.2025 je věcně vztaženo k architektonickému a materiálovému řešení záměru (včetně barevnosti a provedení) a není dotčeno upřesněním funkčního využití jednotek; účel užívání jednotek není jeho předmětem.

Statika / předpoklady užitného zatížení

Pro odstranění pochybností k předpokladům zatížení bylo doplněno potvrzení zpracovatele statického posouzení (Ing. Jaromír Hadrava, ČKAIT 0013889), že použitý zatěžovací model a uvažované užitné zatížení jsou pro deklarovaný způsob užívání (ateliérové jednotky / ubytovací jednotky) vyhovující a v souladu s příslušnými normami.

3. Závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP č.j. MHMP 767111/2025, sp. zn. S- HMP 348878/2025 ze dne 11.7.2025 je nazváno jako „ve věci změny stavby na nemovitostech č.p. 850, parc.č. 602/2, 602/3, k.ú. Žižkov, Cimburkova 29, Praha 3“. Dále je však popsována v závazném stanovisku stavba, která je předmětem předložené projektové dokumentace pro povolení záměru nazvané „Stavební úpravy a nástavba administrativního objektu ve vnitrobloku za domem č.p. 850 v ulici Cimburkova“. Je zřejmé, že ze strany odboru památkové péče MHMP došlo pouze k chybnému označení stavby, předmět posouzení je však shodný s předmětem stavby, která je povolována tímto rozhodnutím. Jednoznačně je toto stanoveno označením dotčených pozemků parc.č. 602/2 a 602/3 v k.ú. Žižkov, které odbor památkové péče MHMP uvádí již v názvu závazného stanoviska a na kterých se stavba č.p. 850 nenachází. Podmínky závazného stanoviska se vztahují pouze na stavebníka, nikoliv na vlastníky stavby č.p. 850 v k.ú. Žižkov. Podmínky byly zpracovány do podmínek tohoto rozhodnutí a jsou vztaženy pouze k předmětu tohoto povolení. Námitka není důvodná.

4. Pozemek parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a stavba č.p. 850 na tomto pozemku, obojí ve vlastnictví účastníka řízení, nejsou dotčeny prováděním žádných staveb, které jsou předmětem tohoto rozhodnutí. Částečně je tato skutečnost odůvodněna v rámci námítky č. 1. Ve vazbě k napojení na síť technické infrastruktury je nutné uvést, že přípojky inženýrských sítí, případně vnitřní rozvody, které se nacházejí na pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a na které je již v současné době stávající objekt na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov napojen, nejsou dotčeny záměrem. Pokud by tyto stávající přípojky vyžadovaly provádění úprav, nevyžadují tyto činnosti povolení záměru, a to podle § 171 stavebního zákona, neboť se jedná o drobné stavby podle odst. 1 písm. a) bodu 11 či 30 přílohy č. 1 stavebního zákona.

Co se týče vyžadovaných listin účastníkem řízení, stavebník předložil stavebnímu úřadu „smlouvu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemen“ uzavřenou dne 23.6.2010. Z této smlouvy vyplývá nejen právo průchodu, ale i

skutečnost, že k objektu na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov, který je předmětem tohoto rozhodnutí, vedou přípojky veškerých médií pozemkem parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov (pod objektem č.p. 850). Vlastníci pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov jsou podle předložené smlouvy povinni zachovat umístění těchto přípojek a nezasahovat do jejich vedení bez předchozí dohody s vlastníkem stavby bez č.p. na pozemku parc.č. 602/3 v k.ú. Žižkov. Dále je ve smlouvě sjednáno, že tento závazek přechází i na právní nástupce vlastníků stavby č.p. 850 a bude na něj odkázáno kupními smlouvami na prodej jednotlivých bytů ve stavbě č.p. 850. Uvedená povinnost strpět vedení všech přípojek ve stavbě č.p. 850 tedy zavazuje i současné vlastníky jednotek ve stavbě č.p. 850.

Stavební úřad nevyžaduje doložení dalších podkladů, neboť navržená stavba je napojena na stávající rozvody a přípojky. V rámci záměru nejsou navrženy žádné úpravy těchto přípojek a rozvodů, jak vyplývá nejen z projektové dokumentace, ale především z vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., č.j. ZADOST202504364 ze dne 18.7.2025. Z tohoto vyjádření je zřejmé, že objekt na stávající rozvody může být napojen. Skutečnost týkající se výměny vodoměru nevyžaduje povolení stavebního úřadu a je pouze soukromoprávním vztahem mezi stavebníkem a vlastníkem objektu, kde se vodoměr bude nacházet. Pokud účastník řízení uvádí, že vodoměr je součástí přípojky, pak je nutné uvést, že vodovodní přípojka je definována v § 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, jako samostatná stavba tvořená úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řadu k vodoměru. Přípojka je tedy podle definice úsekem potrubí, vodoměr je jen koncovým bodem.

Účastník řízení dále uvádí, že ve vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., č.j. ZADOST202504364 ze dne 18.7.2025 je uvedeno navýšení počtu obyvatel, což je logické, neboť dochází nejen ke změně užívání stavby, ale i k nástavbě a dojde tak k navýšení ekvivalentního počtu obyvatel. I na základě této skutečnosti však správce i provozovatel vodovodu a kanalizace jednoznačně se záměrem vyslovili souhlas se zajištěním napojení záměru ze stávajících přípojek a rozvodů.

Co se týče požadavku podpisu čestného prohlášení uvedeného ve vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., č.j. ZADOST202504364 ze dne 18.7.2025, stavebník tento podpis dokládá v příloze tohoto dokumentu. Tento podpis má pouze vliv na prohlášení skutečnosti, že stavebnímu úřadu byla předložena stejná projektová dokumentace jako Pražským vodovodům a kanalizacím, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., nikoliv na vztah k vedení sítí na sousedním pozemku. Primární je, že objekt je napojen na stávající síť, nikoliv na síť nově povolované či stavebně upravované. Námitka není důvodná.

5. Ze „smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene“ uzavřené dne 23.6.2010 a předložené stavebnímu úřadu vyplývá „věcné břemeno průchodu domem č.p. 850 v k.ú. Žižkov na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov“. Dále je ve smlouvě výslovně uvedeno, že toto věcné břemeno bude po dobu svého trvání omezovat každého vlastníka domu č.p. 850 a pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov. Věcné břemeno průchodu domem č.p. 850 je zřízeno jako právo věcné a je zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-30888/2010-101. Právo odpovídající věcnému břemeni průchodu není smlouvou o zrušení a vypořádání omezeno na průchod domem pouze za určitým

účelem, jak je v námitce uvedeno. Zásady organizace výstavby předpokládají pouze pěší průchod domem, nikoli průjezd domem či instalaci dopravníků.

V rámci zásad organizace výstavby nejsou uvedena obecná konstatování, jak naznačuje účastník řízení, ale je jasně uvažováno s „technologemi, prvky a materiály, které lze přenést či převést nanejvýš lehkou mechanizací, která projde průchodem domu č.p. 850. K zajištění energie a médií stavby bude využito stávajících připojení dvorního objektu. Případné využití jeřábu z ulice bude předmětem samostatného povolení.“. Skutečnost omezeného průchodu do vnitrobloku je v rámci stavby uvažována, včetně odvozu zeminy o objemu cca 75 m³, která bude přepracována skrz objekt č.p. 850 a následně skladována v kontejnerech připravených k odvozu. Námitka není důvodná.

6. Předmětem záměru není napojení na plynovodní síť, jak vyplývá z projektové dokumentace. V souhrnné technické zprávě je jasně uvedeno, že před vstupem do řešeného objektu, tedy objektu bez č.p. na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov, bude přívod plynovodu ukončen. Námitka není důvodná, při ukončení rozvodů nebude nijak zasahováno do objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov.
7. Předmětem záměru není nová přípojka elektrické energie. Napojení na síť elektrické energie zůstává stávající, zajištění požadovaného elektrického příkonu bylo doloženo „Smlouvou o připojení – lokality ze sítě NN“ (číslo smlouvy 8832505206, číslo žádosti 25228544) uzavřenou mezi stavebníkem a PREdistribuce, a.s. Smlouva je uzavřena pro odběrné místo na adrese Cimburkova, parcela 602/2, Praha 3 – Žižkov. Ve smlouvě je sjednána (rezervována) hodnota příkonu dle hlavního jištění před elektroměrem; uvedeno je souhrnné jištění 3F v hodnotě 345 A (0 A / 345 A) a specifikace jednotlivých jističů (mj. 16× 3f/ 20 A, typ odběru D, a 1× 3f/25 A, typ odběru C). Požadavek na zřízení dalších kabelů napojených na rozvod v ulici Cimburkova, jak dovozuje účastník řízení, ze smlouvy nevyplývá. Námitka není důvodná, napojení na elektrickou síť je stávající, je prokázáno zajištění zásobování záměru elektrickou energií a nebude nijak zasahováno do objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov na pozemku parc.č. 602/2 v k.ú. Žižkov.
8. Z projektové dokumentace vyplývá, že protiradonová opatření jsou řešena odvětráním podloží nad střechu budovy. Pokud je navrženo toto opatření založené na odvětrání radonu mimo objekt, pak se nemusí podle § 98 odst. 3 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanovení radonového indexu provádět. Stavba tak splňuje požadavky atomového zákona a řeší protiradonová opatření. Není zřejmé, jak se může tato skutečnost dotýkat vlastníka sousedního objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov a jeho majetkových práv, když tento vlastník pravděpodobně nebude uživatelem navržené stavby. Námitka není důvodná.
9. Větrání jednotek je zajištěno vzduchotechnikou s přívodem vzduchu před fasádu, nikoliv venkovními agregáty na střeše objektu. V rámci záměru tak nejsou navrhovány stacionární zdroje hluku. Navíc veškeré výrobky musí splňovat parametry stanovené zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými normovými požadavky a technickými návody, včetně hlukových limitů. Navržené řešení nevyžaduje posouzení hluku a námitka není důvodná.
10. Předložená projektová dokumentace byla zpracována s osobami s příslušným autorizačním oprávněním a stavební úřad nemá důvod tyto závěry zpochybňovat. Podklady, na základě kterých byla projektová dokumentace zpracována, jsou uvedeny na str. 4 průvodního listu, který je součástí projektové dokumentace. Součástí podkladů byla historická dokumentace, prohlídka na místě, geodetické zaměření. Stavebně

technický průzkum byl proveden v rozsahu požadovaném projektantem stavebně konstrukčního řešení před zpracováním dokumentace pro provádění stavby. Tato dokumentace existuje a bude dle požadavků stavebního zákona k dispozici na stavbě a následně ji bude mít k dispozici majitel objektu.

11. Posouzení stavby z hlediska energetické náročnosti budovy je prokazováno průkazem energetické náročnosti budovy, který není podkladem pro povolení záměru, ale je dokládán v průběhu provádění stavby či ke kolaudaci. Protože se jedná o stavbu, která se nachází v Památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, a splnění požadavků na energetickou náročnost budovy by výrazně ovlivnilo charakter budovy (např., zateplení, velikost a druh oken), požadavky na energetickou náročnost budovy nemusí být splněny, a to podle § 7 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Tato skutečnost byla doložena závazným stanoviskem orgánu památkové péče – odboru památkové péče MHMP č.j. MHMP 767111/2025, sp. zn. S-MHMP 348878/2025 ze dne 11.7.2025, který záměr tak, jak je navržen, odsouhlasil a stanovil podmínky týkající se fasád, oken apod., které nesměřují ke splnění požadavků energetické náročnosti budovy. Tyto požadavky nelze v případě povolované stavby uplatnit. Zároveň není zřejmé, jakým způsobem se tato skutečnost dotýká vlastnických práv účastníka řízení. Námitka není důvodná.
12. Z projektové dokumentace vyplývá, že nad pozemkem parc.č. 602/3 v katastrálním území Žižkov se nachází stávající lávka, která propojuje objekt na pozemku parc.č. 602/2 a 602/1 v k.ú. Žižkov. Lávka je ve vlastnictví stavebníka. Tato lávka bude zachována a bude pouze sanována, a to tak, jak je popsáno v souhrnné technické zprávě: „Předpokládá se obnova povrchových úprav (omítek, maleb a nátěrů) a případná sanace kovových částí.“. V rámci doplnění byl stavebníkem upřesněn detail stavebních prací a sanací s tím, že byly zobrazeny také detaily ve vazbě k objektu č.p. 850 v k.ú. Žižkov, ze kterých vyplynulo, že objekt č.p. 850 v k.ú. Žižkov nebude stavebními pracemi nijak dotčen a nemůže dojít k ohrožení jeho stability. Námitce bylo částečně vyhověno s ohledem na specifikaci detailu řešení.
13. V rámci zásad organizace výstavby nejsou uvedena obecná konstatování, jak naznačuje účastník řízení, ale jsou uvedena opatření ve vazbě ke konkrétní stavbě, neboť je jasné uvažováno s „technologemi, prvky a materiály, které lze přenést či převést nanejdýš lehkou mechanizací, která projde průchodem domu č.p. 850. K zajištění energie a médií stavby bude využito stávajících připojení dvorního objektu. Případné využití jeřábu z ulice bude předmětem samostatného povolení.“. Skutečnost omezeného průchodu do vnitrobloku je v rámci stavby uvažována, včetně odvozu zeminy o objemu cca 75 m³, která bude přepracována skrz objekt č.p. 850 a následně skladována v kontejnerech připravených k odvozu. Námitka není důvodná.
14. Vypořádání námítky: Námitce bude vyhověno ve smyslu úpravy textové a grafické části dokumentace. Jelikož ale řešení odvodu dešťové vody skrz uliční objekt zůstává beze změny jsme toho názoru, že souhlas majitelů dvorního objektu není nutný, viz reakce na námítku ohledně jiných prostupů médií skrze objekt.
15. Výpočet dopravy v klidu byl proveden s ohledem na navržené ateliéry, které se zařazují do administrativních ploch s malou návštěvností, a pro ubytovací jednotky. Toto zařazení vyplývá z pražských stavebních předpisů a výpočet dopravy v klidu obsažený v projektové dokumentaci je v souladu s požadavky pražských stavebních předpisů. Námitka není důvodná.

16. a 17. Na základě výše uvedených námitek byla projektová dokumentace v některých částech upřesněna a pokud se tyto zásahy dotkly zájmů chráněných dotčenými orgány, byla předložena i jejich závazná stanoviska – např. sdělení Hygienické stanice hl. m. Prahy a závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, jak je uvedeno výše ve vypořádání námitek. Nutnost doložit souhlasy vlastníků pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov a vlastníků stavby č.p. 850 v k.ú. Žižkov z projektové dokumentace nevyplynula. Námitce bylo částečně vyhověno s ohledem na upřesnění dokumentace a předložení požadovaných podkladů.
18. Na stavbě proběhl přesný stavebně technický průzkum, a to zejména odhalení všech nosných konstrukcí (ocelových sloupů, nosných částí zdiva, kleneb, základů, nadpraží vybraných oken. Všechny činnosti byly koordinovány přímo s projektantem stavebně konstrukčního řešení. Na základě osobní prohlídky všech odhalených konstrukcí projektant potvrdil správnost statického řešení, vyloučil poruchy nosných částí a tím vyloučil i přenos zatížení do nenosných konstrukcí.

Vyjádření stavebníka k jednotlivým námitkám uplatněným dne 15. 2. 2026 (text vyjádření je zvýrazněn kurzívou – číslování koresponduje s číslováním jednotlivých námitek):

- 1.A/ Požární bezpečnost záměru je doložena aktualizovaným Požárně bezpečnostním řešením (PBŘ) zpracovaným pro stupeň DPS (03/2026) pro akci „Stavební úpravy, nástavba a změna využití administrativního objektu ve vnitrobloku za domem č.p. 850 v ul. Cimburkova“. PBŘ je zpracováno dle vyhl. 246/2001 Sb. a vyhl. 23/2008 Sb. a dle příslušných ČSN (zejm. ČSN 73 0802, ČSN 73 0833, ČSN 73 0834). PBŘ jednoznačně stanovuje charakteristiky stavby z hlediska požární ochrany (počet podlaží, požární výšku 11,83 m, konstrukční systém nehořlavý) a současně výslovně rozlišuje funkční využití: v 1.–3. NP jsou požární úseky „Ateliér (administrativa)“ a ve 4. NP jsou „Ubytovací jednotky“ (N4.01–N4.04). PBŘ záměr identifikuje a člení do požárních úseků, které jsou v PBŘ výslovně vyjmenovány: N1.01–N1.04 ateliéry (administrativa), N2.01–N2.04 ateliéry (administrativa), N3.01–N3.04 ateliéry (administrativa) a N4.01–N4.04 ubytovací jednotky. Účel užívání je tedy v PBŘ jasně určen a posouzen dle příslušných požárních předpisů; pro posouzení požární bezpečnosti není rozhodující, zda je v grafické části interiéru schematicky zakresleno lůžko, ale deklarovaný účel užívání a z něj odvozené požárně bezpečnostní 9 parametry v PBŘ. PBŘ uvádí požární výšku nadzemní části 11,83 m (tj. do 12 m) a konstrukční systém objektu je nehořlavý. Tvrzení námítky o „hořlavém provedení“ nástavby se tedy nepodkládá podklady PBŘ. K tvrzení o „nemožnosti účinného hasičského zásahu“: PBŘ posuzuje zásahové podmínky a uvádí, že se jedná o úpravu stávajícího objektu a přístup k objektu je stávající; současně uvádí, že původní přístupové komunikace nejsou zhoršeny.
- 1.B/ Odstupové vzdálenosti (cca 4 m), ohrožení oken domu č.p. 850 Vypořádání námítky: Odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor (PNP) jsou v PBŘ vypočteny metodou kritického tepelného toku (18,5 kW/m²) a PBŘ uvádí konkrétní odstupové vzdálenosti pro posuzované požárně otevřené plochy (včetně ateliérů v 1.–3. NP a posuzovaného okna N2.07). PBŘ výslovně konstatuje, že v požárně nebezpečném prostoru neleží žádné požárně otevřené plochy jiných objektů a že objekt je stávající, nemění půdorysné rozměry, odstupové vzdálenosti od okolních objektů jsou považovány za vyhovující; PBŘ uzavírá,

že „Stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor (viz. výkres situace)“.

Počet otvorů (oken/dveří) není samostatným kritériem nevyhovění; rozhodující je výsledek výpočtu PNP a odstupových vzdáleností dle ČSN, který je v PBŘ doložen a vyhodnocen jako vyhovující.

- 1.C/ PBŘ stanovuje požární odolnosti konstrukcí a uzávěrů otvorů a řeší požárně dělící konstrukce mezi požárními úseky, včetně požadavku na doložení certifikovaných skladeb a dokladů po realizaci.

Posouzení šíření požáru mezi objekty se v PBŘ opírá o výpočet odstupových vzdáleností/PNP; PBŘ uvádí, že v požárně nebezpečném prostoru neleží žádné požárně otevřené plochy jiných objektů.

Tvrzení o „hořlavém provedení“ nástavby se nepotvrzuje: PBŘ uvádí konstrukční systém objektu jako nehořlavý, fasádu tvořenou nehořlavými omítkami a střešní plášť s klasifikací Broof (t3).

- 1.D/ Únikové cesty jsou v PBŘ posouzeny normovým postupem. PBŘ uvádí, že evakuace osob probíhá po nechráněných únikových cestách do CHÚC A a následně na volné prostranství před domem. PBŘ dále stanovuje provedení CHÚC A včetně odvětrání (přirozené odvětrání dle ČSN 73 0802, ovládání z podlaží a automatické spuštění) a dokládá vyhovění kapacity, šířek i doby evakuace (skutečná doba evakuace 2,13 min při bezpečné době 4,00 min).

Tvrzení, že „jediným relevantním únikovým východem“ je lávka do domu 850, neodpovídá tomu, jak PBŘ koncipuje a posuzuje únikové cesty (NÚC → CHÚC A → volné prostranství).

K tvrzení o ztíženém zásahu: PBŘ uvádí zajištění vnější požární vody ze stávajícího podzemního hydrantu ve vzdálenosti 145 m a vyhodnocuje zabezpečení stavby vnější i vnitřní požární vodou jako vyhovující. PBŘ dále uvádí, že vnitřní zásahové cesty nejsou vyžadovány a zásah lze účinně vést z vnější strany objektu otvory v obvodových stěnách.

PBŘ řeší přístupovou komunikaci a uvádí, že přístup k objektu je stávající a u změny stavby nejsou zhoršeny původní přístupové komunikace k objektu.

Úvahy účastníka řízení o „riziku zřícení“ nesouvisí s požárně bezpečnostní řešení, ale parametry mechanické odolnosti a stability byly prokázány v rámci stavebně konstrukčního řešení zpracovaného Ing. Jaromírem Hadravou, ČKAIT 0013889, v červnu 2025, které je součástí projektové dokumentace.

2. Posouzení vlivu na okolní zástavbu z hlediska zastínění bylo doloženo světelně technickou studií č. 20250004 zpracovanou Ing. Marcelem Pelechem, Ph.D., v dubnu 2025. V rámci studie byl posouzen vliv na stávající stavby, včetně stavby č.p. 850 v k.ú. Žižkov na pozemku parc.č. 602/1 v k.ú. Žižkov, kde bylo posouzeno celkem 14 bodů (okenní otvory obytných místností v 1. až 4. nadzemním podlaží objektu č.p. 850). Závěr posouzení je ten, že v případě oken označených 1C, 1D, 2A a 2B, které nevyhoví požadavkům denního osvětlení v současné době, nedojde po realizaci záměru ke zhoršení zastínění a hodnota činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w zůstane i po realizaci záměru stejná jako hodnota bez vlivu záměru. U zbývajících oken, které jsou za současného stavu vyhovující, může dojít ke snížení, avšak v žádném z bodů nedojde ke snížení pod hodnotu $D_w 24 \%$. Požadavky zastínění jsou tedy splněny, buď nedojde ke snížení při porovnání se stávajícím stavem, nebo nedojde ke snížení pod normovou hodnotu. Pro úplnost je nutné uvést, že objekt se nachází v území, které je podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy zaříděno do kategorie 4, kde musí

být splněn činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna D_w min. 24 %, což záměr splňuje, jak je uvedeno výše.

V rámci řízení o povolení záměru se parametr proslunění neposuzuje, protože aktuálně platné Pražské stavební předpisy – Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze – výslovně stanoví, že technické požadavky na stavby v rozsahu požadavků na proslunění se na území hl. m. Prahy nepoužijí, a to ani pro stávající stavby ovlivněné navrhovanou stavbou (§ 37 odst. 2).

O doplnění žádosti o povolení záměru vyrozuměl odbor výstavby ÚMČ Praha 3 účastníky řízení opatřením č. j.: UMCP3 302213/2026 ze dne 15. 5. 2026 a současně je upozornil, že se k novým podkladům mohou vyjádřit nejpozději do 15 dnů od doručení citovaného vyrozumění, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě jako účastníci řízení mohly uplatnit svá stanoviska dotčené orgány.

Možnosti nahlížet do spisového materiálu využila, jako účastník řízení, dne 20. 5. 2026 Katarína Backová, narozená dne 19. 7. 2000, bytem Strmý vršek 8109/109, 841 06 Bratislava, Slovenská republika, která téhož dne předala na stavební úřad „podklady ke Stavbě“, a to konkrétně:

- e-mailový požadavek Stavby ke zpřístupnění vodovodní přípojky domu č.p. 850 k. ú. Žižkov ze dne 19. 5. 2026,
- smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene ze dne 23. 6. 2010,
- prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě čp. 850 v Praze 3 – Žižkov ze dne 4. 8. 2010,
- fotografie domu č. p. 850 a domu bez čp/če, k. ú. Žižkov, propojovací lávky, dále fotografie týkající se rozvodů vodovodu, plynu, elektro atd.

Svým charakterem se nejedná o námitky, ale o podklady a informace. Jako námitku lze chápat pouze konstatování, že pro některé drobné stavební práce je potřebný souhlas vlastníků domu č.p. 850. Zde se jedná o totožnou argumentaci, jako u výše uvedených námitek Ing. Daniela Škultétyho a jejich vypořádání je rovněž totožné jako u námitek výše uvedených. Dále Katarína Backová požaduje být přímým účastníkem řízení, toto je však stanoveno příslušnými zákony a v souladu s nimi bude i nadále postupováno.

Možnosti nahlížet do spisového materiálu využila dne 18. 6. 2026 také společnost edit design, s.r.o., IČ: 22284419, se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, která zastupuje stavebníka.

Dne 26. 6. 2026 stavebník, společnost Cimbura residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8, v řízení zastoupený společností edit design s.r.o., IČ: 22284419, se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3 svou žádost dále doplnil o:

- požárně bezpečnostní řešení stavby, zpracované Ing. Liborem Fialou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb v 03/2026,
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j.: HSAA-4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026,
- smlouva o připojení lokality č. 8832505206 uzavřená se společností PREdistribuce, a.s. dne 9. 7. 2025,
- vyjádření k rozsahu předložených dokladů týkající se povinnosti předložit průkaz energetické náročnosti budovy a stanovisko Státní energetické inspekce,

- vyjádření ohledně prací probíhajících ve dvorním objektu bez čp/če na pozemku č. arc. 602/2, k. ú. Žižkov.
- doplňující sdělení Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 1.12.2025
- potvrzení zpracovatele statického posouzení, Ing. Jaromír Hadrava, ČKAIT 0013889
- čestného prohlášení uvedeného ve vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací, a.s., a Pražské vodohospodářské společnosti, a.s., č.j. ZADOST202504364 ze dne 18.7.2025,

O doplnění žádosti o povolení záměru vyrozuměl odbor výstavby ÚMČ Praha 3 účastníky řízení opatřením č. j.: UMCP3 385905/2026 ze dne 29. 6. 2026 a současně je upozornil, že se k novým podkladům mohou vyjádřit nejpozději do 15 dnů od doručení citovaného vyrozumění, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě jako účastníci řízení mohly uplatnit svá stanoviska dotčené orgány.

V průběhu stanovené lhůty účastníci řízení neuplatnili žádné námítky, dotčené orgány nevydaly žádná další stanoviska.

Vypořádání námitek účastníků řízení uvedených pod jednotlivými body:

K jednotlivým námítkám Ing. Daniela Škultétyho ze dne 10. 2. 2026 stavební úřad uvádí:

1. Podle § 182 písm. c) stavebního zákona je účastníkem řízení vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Z předložené dokumentace a dokladů doložených k žádosti o povolení záměru vyplývá, že navrženým záměrem je dotčen pouze dvorní objekt bez čp/če na pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov, nikoliv stavba č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov. Z tohoto důvodu bylo se spoluvlastníky tohoto pozemku a stavby jednáno jako s účastníky řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že se v tomto případě jedná o řízení s velkým počtem účastníků, podle ustanovení § 144 odst. 1 správního řádu, stavební úřad doručuje těmto účastníkům řízení písemnosti veřejnou vyhláškou.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

2. Dne 26. 6. 2026 byla žádost doplněna o koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j.: HSAA-4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026 a požárně bezpečnostní řešení stavby, zpracované Ing. Liborem Fialou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb v 03/2026, které bylo podkladem pro vydání citovaného závazného stanoviska. Bylo jasně vymezeno, že stavebník řeší objekt s nebytovými prostory (ateliery a krátkodobé ubytovací využití) a v souladu s jasně vymezeným využitím objektu bylo vyhotoveno aktualizované PBR včetně nového, výše uvedeného stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy. Oba dokumenty konstatují, že za splnění podrobně uvedených podmínek je možné navržené stavební práce realizovat, splnění podmínek bude doloženo technickými parametry a certifikáty. Vše bude prověřeno při kolaudaci objektu.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou, a to na základě doplněných podkladů.

3. Z obsahu závazného stanoviska MHMP – odboru památkové péče MHMP č. j.: MHMP 767111/2025 ze dne 11. 7. 2025 vyplývá, že jeho předmětem jsou úpravy dvorního objektu bez čp/če na pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov, nikoliv stavby č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov, případně udržovací práce na pozemku č. parc. 602/2, k. ú.

Žižkov. Stavební úřad není oprávněn hodnotit stanovisko dotčeného orgánu, nicméně předpokládá, že číslo popisné uličního objektu (tj. č. p. 850, k. ú. Žižkov) bylo v tomto stanovisku použito především z důvodů evidence a archivace stanovisek vydaných tímto dotčeným orgánem. Jak je již výše uvedeno, správní orgán posuzoval citované stanovisko podle jeho obsahu. Jeho podmínky byly zapracovány do výroku tohoto rozhodnutí a jsou pro stavebníka závazné. Stavebník je ze zákona hlavním nositelem odpovědnosti za jejich plnění, nikoliv spoluvlastníci sousedních staveb a pozemků.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

4. Podle stavebního zákona odpovídá projektant za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost jím zpracované dokumentace a ručí za to, že projektová dokumentace je úplná, správná a stavbu lze podle ní provést bezpečně. Projekt musí splňovat veškeré obecné požadavky na výstavbu, respektovat zájmy chráněné zákonem a obsahovat správná technická řešení. Z předložené dokumentace nevyplývá, že by navrženým záměrem měly být dotčeny rozvody stávajících inženýrských sítí. V souhrnné technické zprávě je uvedeno: „*Napojení dvorní stavby na veřejnou kanalizaci je skrz uliční objekt č. p. 850. Tento kanalizační systém bude zachován*“, a dále: „*Nakládání s dešťovými vodami bude ponecháno stávající beze změny*“. Souhlasné vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost, a.s. k navrženému záměru bylo vydáno pod č. j.: ZADOST202504364 ze dne 18. 7. 2025, nicméně co se týká případných úprav jednotlivých rozvodů, jedná se v tomto případě pouze o drobné stavební úpravy a udržovací práce dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení. Z tohoto důvodu nebyl souhlas vlastníků domu č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov v tomto řízení vyžadován. Závazky, týkající se přípojek umístěných na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov vyplývají z bodu č. V. smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010. K záležitostem, týkajícím se způsobu přeúčtování peněz za vodné a stočné mezi oběma nemovitostmi není stavební úřad oprávněn se vyjadřovat.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

5. Vzhledem k tomu, že dům č. p. 850, k. ú. Žižkov nedisponuje vjezdem, pouze průchodem, budou jednotlivé prvky a materiály pouze přenášeny, nanejvýš převáženy lehkou mechanizací, která tímto průchodem projde (viz Souhrnná technická zpráva bod B.10 Zásady organizace výstavby). Z tohoto důvodu je požadavek zřízení věcného břemene na staveništní dopravu (tj. užívání vozidel) bezpředmětný. Věcné břemeno průchodu domem č. p. 850, k. ú. Žižkov bylo zřízeno bodem č. IV. smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

6. Stávající plynové vedení mezi řešeným dvorním objektem a uličním objektem č.p. 850, bude ukončeno před vstupem do dvorního objektu, neboť se s využitím plynu novém provozu dále nepočítá. Jedná se v tomto případě pouze o drobné stavební úpravy a udržovací práce dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení. Z doložených podkladů rovněž nevyplývá, že by bylo uvažováno s napojením dvorního objektu bez čp/če na veřejnou rozvodnou síť plynu samostatnou přípojkou. Závazky, týkající se přípojek umístěných na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov vyplývají z bodu č. V. smlouvy o zrušení a vypořádání podílového

spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

7. Smlouva o připojení lokality č. 8832505206 uzavřená se společností PREdistribuce, a.s. dne 9. 7. 2025 byla stavebníkem doložena v rámci doplnění žádosti dne 26. 6. 2026, společnost PREdistribuce, a.s. se v předmětu smlouvy zavazuje připojit jednotlivá elektrická zařízení za podmínek stanovených v této smlouvou.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

8. Dle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném ust. § 190 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Dle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona k námitkám, které přesahují rozsah ust. § 190 odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Z obsahu této námitky nevyplývá, jakým způsobem může být právo tohoto účastníka řízení přímo dotčeno a stavební úřad k ní nepřihlíží, nicméně uvádí: Podle ustanovení § 98 odst. 2 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „atomový zákon“): „Každý, kdo žádá o povolení provedení změny dokončené stavby, která bude nově obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, nebo žádá o změnu v užívání stavby, která bude nově obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, nebo takovou změnu oznamuje, je povinen zajistit měření úrovně objemové aktivity radonu ve stávající stavbě“. Podle ustanovení § 98 odst. 3 atomového zákona: „Stanovení radonového indexu pozemku se nemusí provádět, bude-li stavba umístěna v terénu tak, že všechny její obvodové konstrukce budou od podloží odděleny vzduchovou vrstvou, kterou může volně proudit vzduch, nebo pokud je projektováno preventivní protiradonové opatření založené na odvětrání radonu z podloží mimo objekt“. V souhrnné technické zprávě se uvádí, že před pronikáním radonu do vnitřních prostor stavby bude stavba chráněna odvětráním podloží či celé konstrukce podlahy.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

9. K navrženému záměru bylo vydáno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 20744/2025/Zár ze dne 28. 4. 2025 a sdělení ze dne 1. 12. 2025. Tento dotčený orgán ve věci ochrany veřejného zdraví, poskytuje odborné posouzení z hlediska těch oblastí veřejného zájmu, kterými je zapotřebí se při povolení stavby zabývat a jejichž posouzení vyžaduje odbornou způsobilost, mj. i z hlediska ochrany před hlukem. Citované stanovisko bylo kladné. Pokud by tento dotčený orgán vyžadoval k jeho vydání posouzení hluku z provozu vzduchotechniky, jistě by si jej od stavebníka vyžádal.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

10. K řízení byl ze strany stavebníka předložen statický posudek objektu vč. statického výpočtu a stanovení podmínek pro plánované stavební práce, který zpracoval Ing. Jaromír Hadrava (ČKAIT 0013889).

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

11. Dle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném ust. § 190 odst. 3 stavebního zákona, kde je uvedeno, že účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Dle ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona k námitkám, které přesahují rozsah ust. § 190 odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Z obsahu této námitky nevyplývá, jakým způsobem

může být právo tohoto účastníka řízení přímo dotčeno a stavební úřad k ní nepřihlíží, nicméně uvádí: stavebníkem bylo doloženo vyjádření ze dne 26. 6. 2026 k povinnosti doložení Průkazu energetické náročnosti budovy, kde v souladu s platnou legislativou konstatuje, že tento bude doložen ke kolaudačnímu řízení.

Podle § 182 písm. c) stavebního zákona je účastníkem řízení vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Z předložené dokumentace a dokladů doložených k žádosti o povolení záměru vyplývá, že navrženým záměrem je dotčen pouze dvorní objekt bez čp/če na pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov, nikoliv stavba č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov. Co se týká propojovací lávky mezi oběma objekty jsou zde navrženy pouze drobné stavební úpravy a udržovací práce dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení. Z tohoto důvodu nebyl souhlas vlastníků domu č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov v tomto řízení vyžadován.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

12. Co se týká námítky týkající se organizace výstavby, odkazuje stavební úřad výše na vypořádání námítky č. 5.
13. PD (výkresová i textová část) je uvedeno: „*Nakládání s dešťovými vodami bude ponecháno stávající beze změny*“. Z předložené dokumentace nevyplývá, že by navrženým záměrem měly být dotčeny rozvody dešťové kanalizace. Z tohoto důvodu nebyl souhlas vlastníků domu č. p. 850 na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov v tomto řízení vyžadován. Závazky, týkající se přípojek umístěných na pozemku č. parc. 602/1, k. ú. Žižkov vyplývají z bodu č. V. smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010, jak je uvedeno již výše.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

14. Z obsahu této námítky není zřejmé, co měl její podatel na mysli (a to ani v případě odkazu „viz bod 1“ na dokumentaci pro povolení záměru). V souhrnné technické zprávě je v části „*Soulad s pražskými stavebními předpisy (nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, dále jen "PSP") a ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“), platnými na území hl. m. Prahy, tj. těmi, kdy PSP nestanoví jinak ve smyslu § 152 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb. – stavební zákon)*“ proveden výpočet požadovaného počtu stání pro stávající způsob využití objektu (administrativa) a navrhovaný způsob využití objektu (administrativa, ubytovací jednotky). Z tohoto výpočtu vyplývá, že v souvislosti s navrženým záměrem se nárok na počet stání v území nemění.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

15. K navrženému záměru bylo vydáno závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 20744/2025/Zár ze dne 28. 4. 2025 a poté navazující sdělení ze dne 1. 12. 2025, dále bylo doloženo nové stanovisko HZS hl. m. Prahy č. j.: HSAA- 4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026, které se vztahuje k aktualizovanému PBŘ z 03/2026. Co se týká části námítky, týkající se souhlasu vlastníků domu č. p. 850, k. ú. Žižkov s navrženým záměrem, odkazuje stavební úřad na její vypořádání výše.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

16. Podatel neuvedl, jakým způsobem by mohla být narušena pohoda bydlení domu č. p. 850, k. ú. Žižkov. Stavební úřad tento bod neposoudil jako námitku a dále se jí nezabýval z důvodu její nekonkrétnosti.
17. Co se týká prací probíhajících ve dvorním objektu bez čp/če na pozemku č. parc. 602/2, k. ú. Žižkov, vykonal stavební úřad dne 29. 5. 2025 kontrolní prohlídku tohoto objektu, přičemž zjistil, že byly realizovány stavební úpravy, které dle § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení, neboť se v tomto případě jedná o drobnou stavbu dle přílohy č. 1 písm. e) stavebního zákona (došlo k odstranění nenosných konstrukcí, do nosných konstrukcí nebylo zasahováno). Z kontrolní prohlídky stavby byla pořízena fotodokumentace, která je součástí spisového materiálu. Současně tak byl ze strany stavebníka proveden stavebně technický průzkum, který potvrdil správnost navrženého stavebního řešení.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

K jednotlivým námitkám Ing. Daniela Škultétyho ze dne 15. 2. 2026 stavební úřad uvádí:

- 1.A/ Dne 26. 6. 2026 byla žádost doplněna o koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j.: HSAA-4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026 a požárně bezpečnostní řešení stavby, zpracované Ing. Liborem Fialou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb z 03/2026, které bylo podkladem pro vydání citovaného závazného stanoviska. Bylo jasné definováno, že stavebník řeší objekt s nebytovými prostory (ateliery a ubytovací jednotky) a v souladu s jasně vymezeným využitím objektu bylo vyhotoveno aktualizované PBR včetně nového, výše uvedeného stanoviska Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy. Pro posouzení požární bezpečnosti není rozhodující, zda je v grafické části interiéru schematicky zakresleno lůžko, ale deklarovaný účel užívání a z něj odvozené požárně bezpečnostní parametry v PBR. Oba dokumenty konstatují, že za splnění podrobně uvedených podmínek je možné navržené stavební práce realizovat, splnění podmínek bude doloženo technickými parametry a certifikáty. Vše bude prověřeno při kolaudaci objektu.

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

- 1.B/ Dne 26. 6. 2026 byla žádost doplněna o koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j.: HSAA-4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026 a požárně bezpečnostní řešení stavby, zpracované Ing. Liborem Fialou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb z 03/2026, které odstupové vzdálenosti řeší v souladu s platnou legislativou a v závěru na s. 16 konstatuje: „Stavba splňuje veškeré technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor (viz. výkres situace).“

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou.

- 1.C/ Co se týká námitky týkající se rizikových otvorů na celém objektu bez čp/če, odkazuje stavební úřad výše na vypořádání námitky č. 1.B.
- 1.D/ Co se týká námitky týkající se vzniku požárně nebezpečného prostoru, ohrožení obyvatel a uživatelů obou domů, k parametrům únikové cesty a možnosti zásahu hasičského záchranného sboru v případě požáru, odkazuje stavební úřad výše na vypořádání námitky č. 1.B.

2./ Dne 26. 6. 2026 byla žádost doplněna o světelně technickou studii z 12/2025, kterou vypracovala Ing. Markéta Petulová pod vedením Ing. Marcela Pelecha, autorizovaného inženýra pro techniku prostředí staveb, ČKAIT 0011283 a dále světelně technickou studii, vliv výstavby na **objekty Cimburkova 730/27, 850/29, 407/31 a Husitská 138/78, 114/74 z 04/2025**, kterou vypracovala rovněž Ing. Markéta Petulová pod vedením Ing. Marcela Pelecha. Oba dokumenty v závěru konstatují, že přístavba vyhovuje platným normám nebo nezhorší stávající stav a „Stínění objektem na pozemku č. 602/2 je tak ve smyslu ČSN 73 0580 považováno za vyhovující.“

Stavební úřad tuto námitku vyhodnotil jako nedůvodnou, a to na základě doplněných podkladů.

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

podle § 182 písm. a) – stavebník:

společnost Cimburk residence s.r.o., IČ: 22269495, se sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8, v řízení zastoupená společností edit design s.r.o., IČ: 22284419, se sídlem Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3,

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

Hlavní město Praha, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1, zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IČ: 70883858, se sídlem Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2,

podle § 182 písm. c) stavebního zákona – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

společnost Niteroi Finance s.r.o., IČ: 24732966, se sídlem Orelská 589/6, 101 00 Praha 10 (věcné břemeno – pozemek č. parc. 602/2 se stavbou bez čp/če),

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:

č. parc. 601 se stavbou č. p. 407, č. parc. 602/1 se stavbou č. p. 850, č. parc. 603/1 se stavbou č. p. 730, č. parc. 603/2, č. parc. 604, č. parc. 593 se stavbou č. p. 114, č. parc. 594 se stavbou č. p. 119 a č. parc. 595 se stavbou č. p. 138 a č. p. 2843, vše k. ú. Žižkov,

Účastník řízení dle ust. § 182 písm. e) stavebního zákona

Městská část Praha 3, IČ: 00063517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 (dle ust. § 18 odst. 1 písm. h) zákona o hl. m. Praze).

Stručný popis záměru:

Předmětem záměru jsou stavební úpravy stávajících prostor v rozsahu 1. až 3. NP objektu situovaném za domem č.p. 850 na pozemku p.č. 602/2, kde je navrženo celkem 12 ateliérů a nástavbu v úrovni 4. NP, kde jsou navrženy 4 jednotky dlouhodobého ubytování. Celý objekt je přístupný ze stávající lávky procházející domem č.p. 850. V souvislosti s navrženým záměrem dojde k navýšení hřebene střechy na úroveň 16,8 m.

Společné prostory: chodba, schodiště, komora, prádelna, přístupová lávka

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor výstavby
Oddělení záměrů I
Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3
Telefon: +420 222 116 111

E-mail: podatelna@praha3.cz

www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 19-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

Ateliér: předsíň, ateliérový prostor,
Ubytovací jednotka: pokoj, koupelna s WC

Vytápění bude zajištěno lokálně elektrickými přímotopy a ohřev TUV lokálně po jednotkách el. bojlerů. Zásobování vodou bude z veřejného vodovodu stejně jako likvidace odpadních vod bude zajištěno prostřednictvím stávajícího připojení přes objekt č.p. 850. Prostory budou větrány přirozeně, hygienické místnosti podtlakově odvětrány nad úroveň střechy. Napojení na elektrickou energii je rovněž prostřednictvím stávající přípojky pod domem č.p. 850. Chráněná úniková cesta bude protlakově odvětrána dle požadavků PBR. Objekt nebude napojen na plynovod. Stávající rozsah parkování je dle PSP dostačující.

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:

Předložený stavební záměr, se nachází v zastavitelném území v ploše **OV – všeobecně obytné** se stanoveným minimálním podílem bydlení v centrální části města 60%, v území stabilizovaném s **hlavním využitím**: plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel a **přípustným využitím**: mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, **malá ubytovací zařízení**, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a **administrativa** v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Správní orgán posoudil soulad záměru s funkčním využitím území a konstatuje, že v území vymezeném ulicemi Chlumova, Prokopova, Řehořova a Seifertova dlouhodobě převažuje využití pro bydlení. Navrhované ateliéry představují doplňkovou funkci slučitelnou s charakterem daného území a svým rozsahem ani způsobem užívání nenarušují jeho převážně obytný charakter.

Realizací záměru nedochází k úbytku stávajících bytových jednotek ani ke snížení podílu bydlení pod požadovanou míru. V dotčeném území je i po realizaci záměru zachován podíl bydlení v rozsahu nejméně 60 % z celkové podlažní plochy, přičemž bydlení nadále zůstává dominantní funkcí území. Navrhované ateliéry proto nemají za následek změnu funkčního charakteru lokality ani omezení její obytné funkce.

Z hlediska uvedeného správní orgán konstatuje, že z hlediska plošných regulativů záměr s využitím prostor jako ateliéry a ubytovací jednotky respektuje urbanistický a funkční charakter zástavby v dotčeném území a je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018.

odst. 1 písm. c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Záměr splňuje požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu platných na území hl. m. Prahy, tj. těch, kdy pražské stavební předpisy nestanoví jinak ve smyslu § 152 stavebního zákona.

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 zapracovány do projektové dokumentace; podmínky dotčených orgánů byly zapracovány do výroku tohoto rozhodnutí.

odst. 1 písm. e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

Záměr nemá vliv na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

odst. 1 písm. f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona, jak je uvedeno výše. V průběhu řízení účastníci řízení uplatnili námitky, které byly v průběhu řízení vypořádány, jejich soupis, reakce stavebníka na uplatněné námitky y vypořádání ze strany stavebního úřadu je uvedeno v Odůvodnění tohoto rozhodnutí. Práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení ani dalších osob nemohou být záměrem negativně ovlivněny.

K žádosti byla doložena následující stanoviska a závazná stanoviska a sdělení dotčených orgánů:

- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy č. j.: HSHMP 20744/2025/Zár ze dne 28. 4. 2025 a sdělení ze dne 1. 12. 2025, bez podmínek a doplňující sdělení na základě podaných námitek ze dne 01. 12. 2025
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy č. j.: HSAA-7476-4/PRE3-2025 ze dne 21. 8. 2025 a č. j.: HSAA-4178-4/PRE3-2026 ze dne 22. 5. 2026
- závazné stanovisko MHMP – odboru památkové péče č. j.: MHMP 767111/2025 ze dne 01. 7. 2025 s podmínkami
- jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 3 – odboru ochrany životního prostředí č. j.: UMCP3 216558/2025 ze dne 30. 4. 2025, bez podmínek

Žádost byla doložena následujícími doklady a podklady:

- dokumentace pro povolení záměru nazvanou „Nástavba, stavební úpravy a změna využití administrativního objektu ve vnitrobloku Cimburkova“ pro povolení záměru z 06/2026, kterou vypracovala firma edit architects s.r.o., Bořivojova 1075/38, Praha 3, IČO: 03467490 a digitálně podepsal Ing. arch. Juraj Calaj, autorizovaný architekt pro obor architektura a územní plánování, ČKA 04031 pod vedením hlavního projektanta, kterým je Ing. arch. Vítězslav Danda, autorizovaný architekt pro obor architektura a územní plánování, ČKA 04033 a ve spolupráci s Ing. arch. Ivanem Borošem. Autorem stavebně konstrukčního řešení je Ing. Martin Zelenka, PBŘ vyhotovil Ing. Marek Šaroch, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0013533 a Ing. Libor Fila, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1007259, základní stavebně konstrukční řešení vyhotovil Ing. Jaromír Hadrava, autorizovaný inženýr, ČKAIT 0013889, světelně technickou studii vč. části zastínění vyhotovila Ing. Markéta Petulová pod vedením Ing. Marcela Pelecha, Ph.D. v 04/2025, autorizovaného inženýra pro techniku prostředí staveb, ČKAIT 0011283
- plná moc pro společnost edit design s.r.o., k zastupování žadatele, společnosti Cimburk residence s.r.o., ze dne 4. 3. 2025

- vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost, a.s. č. j.: ZADOST202504364 ze dne 18. 7. 2025 vč. čestného prohlášení stavebníka, a to ze dne 17. 01. 2026
- smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a zřízení práva věcného břemene č. j.: V-208882010-101-Z ze dne 23. 6. 2010
- souhlas spoluvlastníků pozemku č. parc. 594 se stavbou č. p. 119, k. ú. Žižkov, Kristýny Pecháčkové Janouškové, Pavla Pirkla a Mgr. Markéty Pirklové s navrženým záměrem, vyznačený na situačním výkresu
- Smlouva č. 8832505206 o připojení lokality ze sítě mezi stavebníkem a společností PREdistribuce a.s. ze dne 09. 07. 2025
- Vyjádření stavebníka k rozsahu dokladů v návaznosti na Průkaz energetické náročnosti budovy, a to ze dne 26. 06. 2026
- Vyjádření stavebníka k probíhajícím pracím ze dne 26. 06. 2026
- Vyjádření statika k úpravě části D.2 DPZ projektu (Ing. J. Hadrava) ze dne 16. 03. 2026

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek, případně vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy; pokud závazná stanoviska obsahovala podmínky, převzal tyto podmínky do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, 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. Záměr je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru. Na základě těchto skutečností rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Upozornění pro stavebníka a dodavatele:

- Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě, který obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a ponechán na místě do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- Změnu povolené stavby lze provést jen na základě povolení změny stavby před dokončením dle § 224 stavebního zákona.
- Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala povolení a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí, o které je stavebník povinen požádat stavební úřad (§ 232 stavebního zákona). Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Pro vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy.
- Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. a společnosti Pražská vodohospodářská společnost, a.s. č. j.: ZADOST202504364 ze dne 18. 7. 2025
- Při provádění stavby nesmějí být poškozeny ani znečištěny objekty, komunikace a jiná zařízení a nesmí být bráněno bezpečnému užívání.

- 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, ve znění pozdějších předpisů.
- Odpady ze stavby budou zařazeny podle druhu a kategorií, tříděny a odstraněny způsobem stanoveným zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 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 č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
- Po celou dobu realizace stavby bude stavebník zajišťovat údržbu a čištění komunikací.
- Povinnosti stavebníka při provádění stavby jsou uvedeny v § 160 stavebního zákona.
- Povinnosti vlastníka stavby a zařízení jsou uvedeny v § 167 stavebního zákona.
- Pro stavebníka jsou závazná vyjádření a stanoviska vydaná ve výše uvedené věci dotčenými orgány.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, podáním u Úřadu městské části Praha 3, odboru výstavby, Seifertova 51, Praha 3. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník řízení dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník řízení 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. David Balý

vedoucí odboru výstavby

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne:.....

Poplatek:

Správní poplatek podle položky č. 18 bodu 1 písm. c) sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 9 tohoto zákona, ve výši 10.000 Kč, byl uhrazen.

Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor výstavby

Oddělení záměrů I

Seifertova 559/51, 130 00 Praha 3

Telefon: +420 222 116 111

E-mail: podatelna@praha3.cz

www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 19-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

28/29

Vyvěsit: 14.09.2026

Sejmout: 29.09.2026

Rozdělovník:

Účastníci řízení:

Na doručenkou do vlastních rukou:

Účastník řízení dle ust. § 182 písm. a) a c) stavebního zákona:

1. edit design s.r.o., Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3 (zmocněný zástupce stavebníka, společnosti Cimburk residence s.r.o.)

Účastník řízení dle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona:

2. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2, zastupující Hlavní město Prahu

Účastník řízení dle ust. § 182 písm. c) stavebního zákona:

3. Niteroi Finance s.r.o., Orelská 589/6, 101 00 Praha 10 (věcné břemeno – pozemek č. parc. 602/2 se stavbou bez čp/če a pozemek č. parc. 602/3, k. ú. Žižkov)

Veřejnou vyhláškou (na úřední desku):

Účastníci řízení dle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona:

4. vlastníci pozemků č. parc. 601 se stavbou č. p. 407, č. parc. 602/1 se stavbou č. p. 850, č. parc. 603/1 se stavbou č. p. 730, č. parc. 603/2, č. parc. 604, č. parc. 593 se stavbou č. p. 114, č. parc. 594 se stavbou č. p. 119 a č. parc. 595 se stavbou č. p. 138 a č. p. 2843, vše k. ú. Žižkov)

Účastník řízení dle ust. § 182 písm. e) stavebního zákona (dle ust. § 18 odst. 1 písm. h) zákona o hl. m. Praze:

5. Městská část Praha 3, Havlíčkově náměstí 700/9, 130 00 Praha 3

Dotčené orgány (na dodejku):

6. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 1595/62, 121 24 Praha 2
7. Hygienická stanice hl. m. Prahy, Dukelských hrdinů 347/11, 170 00 Praha 7
8. MHMP – odbor památkové péče, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1
9. ÚMČ Praha 3 – odbor ochrany životního prostředí, Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3

Na vědomí (na dodejku):

10. Cimburk residence s.r.o., sídlem Sokolovská 715/107, 186 00 Praha 8 (stavebník a vlastník pozemku č. parc. 602/2 se stavbou bez čp/če a pozemku č. parc. 602/3, k. ú. Žižkov)

Co:

plány – č. p. 850/Ž (stavba ve dvoře)
referent