



# ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/365415/2025/OVÚR/Bar

Č.J.: MCP09/001492/2026/OVÚR/Bar

VYŘIZUJE: Mgr. Pavla Vinklářová

TEL.: 283 091 345

E-MAIL: barillovak@praha9.cz

DATUM: 19.01.2026

Ukl. zn.: D-945/Vysočany

ČÍSLO ZÁMĚRU V ISSŘ: Z/2025/147324

ČÍSLO ŘÍZENÍ V ISSŘ: R/2025/170816

## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ STAVBY

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 07.08.2025 podala společnost

**PEPCO Czech Republic s.r.o., IČO 24294420, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha-Praha 4,**  
kterou zastupuje [REDACTED]

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona a podle § 197 a 211 stavebního zákona:

### p o v o l u j e

stavbu nazvanou:

**stavební úpravy spočívající ve sloučení obchodních jednotek  
č. P107.2, P107.3 a P107.4 v 1.PP NC Fénix, Praha za účelem vzniku prodejny PEPCO,  
ul. Freyova 945/33, na pozemku parc. č. 11/6 v katastrálním území Vysočany,**

(dále jen "stavba").

Předmětem záměru jsou stavební úpravy prostor 1.PP původních prodejen Tchibo, Pet Center a Han Food spojené se změnou v užívání na prodejnu PEPCO (prodejna, kabinky, sklad, šatna, předsíň, WC, úklid, archiv) v dokončené stavbě NC Fénix.

Pro provedení změny stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, zpracované společností SOFI plan s.r.o., IČO 17995566, Radčína 569/9, Praha 6-Liboc (autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. arch. Klárou Juráskovou, ČKAIT 0015396), datum zpracování 3-5/2025 a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb Ing. Janem Rábem ČKAIT 0002301, datum zpracování 5/2025, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí elektronicky ověřena.
2. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem (MIDI – MOS CZ s.r.o., IČO 28620887, Ludmily Hořké 44/17, 747 21 Kravaře-Dvořisko) 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.
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu min. 10 dní předem termín zahájení stavby.

4. Budou splněny podmínky Hygienické stanice hl. m. Prahy, vyplývající ze závazného stanoviska ze dne 19.05.2025 pod č.j. HSHMP 24131/2025, vydaného podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, tj.:
  - Před zahájením užívání stavby budou HSHMP předloženy protokoly o seřízení, měření a zaregulování výkonů vzduchotechnických zařízení, které objektivně doloží, že všechny prostory pracovišť, sanitárních a pomocných zařízení mají zajištěnou výměnu vzduchu.
  - Před zahájením užívání stavby budou HSHMP předloženy výpočty osvětlení dle skutečného provedení stavby, tj. protokoly z měření umělého osvětlení pracoviště, které objektivně doloží, že všechny prostory pracovišť mají zajištěnou odpovídající osvětlenost  $E_m$  v souladu s požadavky § 45 Osvětlení pracoviště nařízení vlády č. 361/2007 Sb. a ČSN EN 12464-1 (360450) Světlo a osvětlení – Osvětlení pracovišť – část 1: Vnitřní pracoviště.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - dokončení stavby
6. K oznámení o dokončení stavby budou předloženy zejména doklady vypovídající o způsobu využití odpadů ze stavební činnosti nebo o způsobu jejich odstranění, pokud využití odpadů v souladu se zákonem o odpadech není možné, závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, revize, doklady požadované Hygienickou stanicí hl.m. Prahy, apod.
7. Dle § 227 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad stanoví povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s rozhodnutím.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, jsou PEPCO Czech Republic s.r.o., IČO 24294420, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha-Praha 4 a Best Properties South, a.s., IČO 27103561, Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha-Nové Město.

#### **Odůvodnění:**

Dne 07.08.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost o povolení záměru byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, v platném znění.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, stavební úřad usnesením ze dne 10.09.2025, č.j. MCP09/366575/2025/OVÚR/Bar, přerušil řízení a vyzval stavebníka, aby ve lhůtě do 31.12.2025, odstranil nedostatky podání. Požadované podklady stavebník doplnil naposledy dne 03.12.2025.

O zahájení řízení vyrozuměl stavební úřad účastníky řízení a dotčené orgány přípisem č.j. MCP09/470715/2025/OVÚR/Bar ze dne 04.12.2025. Současně podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona sdělil účastníkům řízení, kde a jakým způsobem se mohou se záměrem seznámit, a v souladu s ustanovením § 189 odst. 1 určil lhůtu 15 dnů od doručení vyrozumění, pro uplatnění námitek účastníků řízení s tím, že jinak k nim nebude přihlédnuto. V souladu s ust. § 190 odst. 2 stavebního zákona byli ve vyrozumění o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě, která uběhla dnem 30.12.2025, nebyly k návrhu vneseny žádné námítky ani připomínky ze strany účastníků řízení a dotčených orgánů.

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení podle ustanovení § 182 stavebního zákona tak, že za účastníky tohoto řízení považuje:

- dle písm. a) stavebníka - společnost PEPCO Czech Republic s.r.o., IČO 24294420, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha-Praha 4,
- dle písm. b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn - v daném případě Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy,

- dle písm. c) vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo, k tomuto pozemku nebo stavbě – vlastníkem stavby č.p. 945 v k.ú. Vysočany a vlastníkem pozemku parc.č. 11/6 v k.ú Vysočany je Best Properties South, a.s., Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha-Nové Město,
- dle písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno  
Jedná se o stavební úpravy uvnitř stávajícího objektu, vlastníci sousedních staveb a pozemků nemohou být rozhodnutím přímo dotčeni
- dle písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon - v tomto případě se jedná o Městskou část Praha 9, zastoupenou Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská 14/323, Praha 9, podle § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze.

V průběhu řízení byly dle ust. § 184 odst. 2 stavebního zákona předloženy tyto doklady:

- plná moc pro [REDAKCE] ze dne 25.08.2023 a 14.08.2025,
- souhlas vlastníka stavby č.p. 945 v katastrálním území Vysočany, kterým je Best Properties South, a.s., IČO 27103561, Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha-Nové Město, vyznačený na situačním výkresu ze dne 08.08.2025,
- projektová dokumentace pro povolení záměru zpracovaná společností SOFI plan s.r.o., IČO 17995566, Radčína 569/9, Praha 6-Liboc (autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. arch. Klárou Juráskovou, ČKAIT 0015396), datum zpracování 3-5/2025 a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb Ing. Janem Rábem ČKAIT 0002301, datum zpracování 5/2025,
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, čj. HSAA-4799-3/PRE4-2025 ze dne 09.06.2025,
- závazné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, čj. HSHMP 24131/2025 ze dne 19.05.2025,
- jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 9, Odboru životního prostředí č.j. MCP09/451145/2025 ze dne 14.11.2025.

V řízení o povolení záměru stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v § 184 a následujících, stavebního zákona a projednal ji dle ust. § 189 stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Stavební úřad v souladu s § 193 odst. 1 stavebního zákona posoudil stavební záměr a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební záměr je v souladu z hlediska plošného i z hlediska prostorového uspořádání, s územním plánem hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, neboť se stavební záměr nachází v území označeném kódem **SV-I (všeobecně smíšené)** s hlavním využitím jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území a kódem míry využití I.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy uvnitř objektu, v části 1.PP, spojené se změnou užívání ze stávajících prodejen Tchibo, Pet Center a Han Food spočívající ve sloučení obchodních jednotek za účelem vzniku prodejny PEPCO. Stavební záměr je tedy v souladu s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy.

Dále stavební úřad v souladu s ust. § 184 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ověřil, že projektová dokumentace je úplná, přehledná a v odpovídající míře jsou zde řešeny obecné požadavky na výstavbu. Při posuzování dospěl stavební úřad k závěru, že projektová dokumentace stanoveným požadavkům vyhovuje, neboť má náležitosti, resp. je členěná tak, jak je stanoveno vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a byla zpracována oprávněnou osobou, tj. osobou, která získala podle § 155 stavebního zákona oprávnění k výkonu vybraných činností podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a dospěl k závěru, že stavbu lze podle nich provést, neboť projektovou dokumentaci zpracovala oprávněná osoba, resp. projektant, který odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

Rovněž stavební úřad ověřil, že projektová dokumentace splňuje v odpovídající míře obecné technické požadavky na výstavbu, kterými se rozumí požadavky na stavby dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. v platném znění, a požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen „PSP“).

Ve výroku tohoto rozhodnutí stavební úřad stanovil v souladu s ust. § 197 odst. 1 stavebního zákona podmínky pro provedení stavby a pro její užívání. Stanovenými podmínkami tak zabezpečil ochranu veřejných zájmů.

Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby.

### **Upozornění:**

Stavba nesmí být zahájena dříve, dokud toto povolení nenabude právní moci.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.

Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

Při provádění stavebních prací je nutno dbát na dodržování požadavků zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinnosti právnických a fyzických osob stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu stavby budou respektována veškerá ustanovení právních a technických předpisů, mj. § 19 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, tj. např. že veřejné komunikace nesmí být znečištěny, či poškozeny stavební činností.

Po celou dobu provádění stavby nebude ohrožena bezpečnost silničního provozu v jejím okolí a bude zajištěn bezpečný přístup a příjezd k okolním objektům a zastávkám.

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním

učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Mgr. Pavla Vinklářová  
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje

otisk úředního razítka

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

**Přílohy (po nabytí právní moci rozhodnutí):**

- oznámení o ověření projektové dokumentace
- štítek STAVBA POVOLENA

**Obdrží:**

donoručeně do vlastních rukou

Best Properties South, a.s., IDDS: gwvc44n

sídlo: Purkyňova č.p. 2121/3, 110 00 Praha 1-Nové Město

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu

sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Jiřím Janákem, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

**Dotčené orgány**

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqi2i

sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město

Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí, Sokolovská č.p. 14/324, 190 00 Praha 9-Vysočany

**Na vědomí**

PEPCO Czech Republic s.r.o., IDDS: nnpcq2n (stavebník)

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 78 Praha 4

Co: spis, evidence