



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/151000/2025/OVÚR/Fri

Č.J.: MCP09/183287/2025/OVÚR/Fri

VYŘIZUJE: Ing. Michal Friš

TEL.: 283 091 306

E-MAIL: frism@praha9.cz

DATUM: 21.05.2025

Ukl. z

ROZHODNUTÍ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Společnost Ballota Property, s.r.o., IČ 14142856, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha-Nusle, kterou zastupuje Ing. Vladimír Malý, IČ 40575110, Nadějovská 1181, 190 16 Praha-Újezd nad Lesy dne 29.4.2025 podala žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podle ustanovení § 172 odst. 2 ve spojení s § 232 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a § 11 vyhlášky č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona, na změnu stavby nazvanou:

**„Lofty Kolbenova-bytový dům“
na pozemcích parc. č. 1207/62, 1207/63 v katastrálním území Vysočany**

(dále jen "stavba").

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") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 235 stavebního zákona, vydává na základě provedené kontrolní prohlídky dne 15.5.2025, při které byl ověřen soulad stavby s povolením,

kolaudační rozhodnutí

na stavbu nazvanou:

**„Lofty Kolbenova-bytový dům“
na pozemcích parc. č. 1207/62, 1207/63 v katastrálním území Vysočany**

na kterou vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje:

- stavební povolení spis. zn. č.j. 2471/05/OVUR/Pa/196/ P09 121120/2005 ze dne 4.10.2005 s nabytím právní moci dne 3.11.2005,
- prodloužení platnosti stavebního povolení č.j. 56833/07/OVUR/Pa/635/P09 063156/2007 s nabytím právní moci dne 5.12.2007,
- rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. 12781/10/OVUR/PA/1012/P09 017169/2010 ze dne 31.3.2010 s nabytím právní moci dne 7.4.2010,
- rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. MCP09/175263/2020/OVÚR/Fri ze dne 4.11.2020 s nabytím právní moci dne 25.11.2020,
- rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. MCP09/004200/2022/OVÚR/Fri ze dne 10.1.2022 s nabytím právní moci dne 27.1.2022,
- rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením č.j. MCP09/004374/2023/OVÚR/Fri ze dne 25.01.2023 s nabytím právní moci dne 22.2.2023,
- rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením č.j. MCP09/200871/2023/OVÚR/Fri ze dne 5.1.2024 s nabytím právní moci dne 6.2.2024.

Stavba obsahuje:

- Změnu stávajícího průmyslového objektu č.p. 1032, k.ú. Vysočany, Praha 9, spojenou se změnou způsobu užívání na bytový dům, obsahující 204 bytových jednotek, 9 nebytových jednotek – ateliérů a 2 komerční prostory, 1 podzemní podlaží (1PP) s parkovacími stáními, skladování bytového domu a prostory technologií související s chodem domu.
- Vodní dílo - retenční nádrž v prostoru pod příjezdovou rampou do garáží v 1.PP objektu o užitém objemu 120 m³.

Účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), na něhož se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

- Ballota Property, s.r.o., IČ 14142856, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha-Nusle.

O d ů v o d n ě n í :

Dne 29.4.2025 obdržel stavební úřad žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí na shora uvedenou změnu stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Předmětem kolaudace je stavba schopná samostatného užívání, a to:

změna stávajícího průmyslového objektu č.p. 1032, k.ú. Vysočany, Praha 9, spojená se změnou způsobu užívání na bytový dům, obsahující 204 bytových jednotek, 9 nebytových jednotek – ateliérů a 2 komerční prostory, 1 podzemní podlaží (1PP) s parkovacími stáními, skladování bytového domu a prostory technologií související s chodem domu (kočárkárna, kolárna, místnost pro domovní odpad, úklidová místnost).

Kapacity objektu:

- Bytové jednotky: celkem 204
 - v 1.NP – 22 bytových jednotek loftových, 4 bytové jednotky jednopodlažní
 - ve 2.NP – 45 bytových jednotek loftových
 - ve 3.NP – 45 bytových jednotek loftových
 - ve 4.NP – 45 bytových jednotek loftových
 - v 5.NP – 18 bytových jednotek loftových, 25 bytové jednotky jednopodlažní
- Nebytové jednotky - ateliéry: 9
- Komerční jednotky: 2
 - č. C101 – provozovna péče o tělo (kadeřnictví)
 - č. C137 – provozovna péče o tělo (kosmetické služby)
- Skladové a provozní jednotky: 7
- Parkovací stání: celkem 128
 - 114 parkovacích stání v hromadných garážích v 1PP
 - 14 parkovacích stání na pozemku 1207/63 v úrovni 1NP

Vodní dílo - retenční nádrž v prostoru pod příjezdovou rampou do garáží v 1.PP objektu o užitém objemu 120 m³, odtok z retenční nádrže je řešen regulačním T kusem DN 315, regulovaný odtok je 1,17 l/s.

Orientační určení polohy místa retenční nádrže:

X: 1041229, Y: 736111

- Identifikátor kraje (krajů): CZ 0100
- Název kraje (krajů): Hlavní město Praha
- Identifikátor obce (obcí): 554782
- Název obce (obcí): Praha
- Identifikátory katastrálních území: 731285
- Názvy katastrálních území: k.ú. Vysočany
- Parcelní čísla dle evidence katastru nemovitostí: 1207/62
- vodní útvar: DVL 0750, Rokytka od pramene po ústí do toku Vltava
- č.h.p. 1-12-01-0350-0-00.

Stavební úřad přípisem č.j. MCP09/157773/2025/OVÚR/Fri ze dne 5.5.2025 oznámil zahájení kolaudačního řízení a vyznamenal účastníka řízení a hlavního projektanta o provedení kontrolní prohlídky s termínem konání dne 15.5.2025.

V souladu s § 234 odst. 1 stavebního zákona provedl stavební úřad dne 15.5.2025 závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, aby ověřil soulad skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilost k užívání.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků kolaudačního řízení podle § 231 stavebního zákona tak, že účastníkem tohoto kolaudačního řízení je:

- stavebník, kterým je Ballota Property, s.r.o., IČ 14142856, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha-Nusle,
- vlastník stavby, kterým je stavebník.

Podaná žádost je úplná, neboť obsahuje zejména tyto náležitosti stanovené v § 232 stavebního zákona:

- závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m. Prahy č.j. HSHMP 17389/2025 ze dne 29.4.2025
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl.m. Prahy č.j. HSAA-3768-2/PRE4-2025 ze dne 30.4.2025
- vyjádření Odboru životního prostředí ÚMČ Prahy 9 č.j. MCP09/134435/2025 ze dne 28.4.2025,
- stanovisko Odboru dopravy ÚMČ Prahy 9 č.j. MCP09/124977/2025/OD/SC ze dne 7.4.2025,
- Závazné stanovisko Technické inspekce České republiky č.j. TICR/31845/2025 ze dne 17.4.2025,
- kolaudační rozhodnutí – nové kNN, S-152004 ze dne 16.1.2025 č.j. R/2025/8848/2,
- prohlášení zhotovitele GEMO a.s. o provedení stavby v souladu s ověřenou projektovou dokumentací ze dne 16.4.2025,
- prohlášení zhotovitele GEMO a.s. o použitých materiálech ze dne 16.4.2025,
- potvrzení o likvidaci odpadů od Jetstream Technologies s.r.o. a D.O.B. s.r.o. ze dne 12.2.2025,
- protokol o měření a hodnocení výskytu radonu ve stavbách (vyhovuje) od Ing. Karla Bozděcha ze dne 15.4.2025,
- protokol o měření vzduchové a kročejové neprůzvučnosti A.W.A.L-LAB ze dne 3.4.2025,
- zpráva o revizi přeložky areálového vedení plynovodu STL od revizního technika Františka Danka ze dne 18.2.2025,
- doklady k vodovodní přípojce, vč. souhlasného stanoviska PVK a.s. ze dne 6.2.2025,
- zápis o tlakové zkoušce vodoinstalace od THERMOTEMP spol. s r.o. ze dne 12.12.2024,
- zápis o proplachu a desinfekci vodoinstalace od THERMOTEMP spol. s r.o. ze dne 10.2.2025,
- protokol o zkoušce pitné vody ze dne 20.2.2025,
- zápis o zkoušce těsnosti kanalizace od THERMOTEMP spol. s r.o. bez data,
- protokol o tlakové zkoušce horkovodního rozvodu Termonta Praha a.s. ze dne 23.2.2024,
- souhlasné stanovisko Pražské teplárenské a.s. k užívání ze dne 4.3.2025,
- doklady k výměňkové stanici (protokol o tlakové zkoušce rozvodů ze dne 22.7.2024, revizní zpráva tlakové nádoby ze dne 9.7.2024),
- zápis o zkoušce těsnosti ústředního vytápění od THERMOTEMP spol. s r.o. ze dne 18.11.2024,
- zápis o topné zkoušce ústředního vytápění od THERMOTEMP spol. s r.o. ze dne 28.02.2025,
- EU prohlášení o shodě KONE a.s. k dodaným výtahům (č. 45072498 a č.45072499),
- prohlášení o shodě k parkovacímu systému Wöhr Parksysteme & Services s.r.o. ze dne 8.1.2025,
- zpráva o výchozí revizi MaR od revizního technika Josefa Meisnera ev.č. 3764/25/R-EZ-E2A ze dne 3.3.2025,
- doklady k retenční nádrži (protokol o kontrole těsnosti GEMO a.s. ze dne 3.2.2025, provozní řád zpracovaný 02/2025, geodetické zaměření Ing. Michal Čipera ze dne 5.2.2025),
- zprávy o výchozí revizi elektro jednotek a společných prostor bytového domu od revizního technika Josefa Meisnera ev.č. 3764/25/R-EZ-E2A,
- zprávy o výchozí revizi LPS (vnější ochrana před bleskem) od revizního technika Josefa Meisnera ev.č. 3764/25/R-EZ-E2A ze dne 29.3.2025.

Doklady jsou součástí spisové složky.

Stavební úřad dle § 235 odst. 1 v kolaudačním řízení posoudil, zda skutečné provedení stavby, popřípadě její část, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením. Stavební úřad ověřil, že na základě

provedené kontrolní prohlídky z 15.5.2025 je potvrzeno, že stavba byla provedena podle ověřené projektové dokumentace.

Ze závěru kontroly stavby dále vyplývá, že stavba je provedena v souladu s podmínkami uplatněnými dotčenými orgány, případně se nedotýká zvláštních zájmů chráněných orgány státní správy.

Kontrolou bylo shledáno, že stavba proběhla v souladu s projednanou projektovou dokumentací a v souladu s obecnými technickými požadavky a s požadavky dotčených orgánů.

Byla doložena prohlášení dodavatelů o shodách a atestech použitých výrobků, materiálů a technologií.

Stavba byla provedena v souladu se sledovanými podmínkami a v souladu se zájmy chráněnými podle zvláštních předpisů. Stavba je schopná užívání.

Na základě výše uvedeného stavební úřad neshledal důvody, které by bránily vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu.

Poučení o odvolání :

Proti tomuto rozhodnutí se účastník řízení může dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 správního řádu 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 Prahy 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9. Odvolání je třeba podat s náležitostmi dle § 82 správního řádu a s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady odvolatele. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2005 Sb., o správních poplatcích, ve výši 2000 Kč byl zaplacen, před vydáním

ve

Obdrží:

doporučeně do vlastních rukou

- Ing. Vladimír Malý, IDDS: k5u87qz (zástupce stavebníka)
sídlo: Nadějovská č.p. 1181, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916

CO:

- Ballota Property, s.r.o., IDDS: vy6597v (stavebník)
sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle
- spis, evidence