HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHA
Odbor stavebního řádu
Oddělení právní

MHMPXPS63QN4

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1084842/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1004720/2026/STR

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Radka Peterová
236 00 4815
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
11.11.2026

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podala společnost

XEDUS CREDIT s.r.o., IČO 28395573, Náchodská 762/65, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

(dále jen "odvolatelka") proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního (dále jen "stavební úřad") **č.j. P10-371666/2026, spis.zn. OST 259852/2024/Tu ze dne 31.8.2026**, kterým byla na základě žádosti společnosti Vršovická 51, a.s., v likvidaci, IČO 25097806, se sídlem Seifertova 823/9, Praha 3, povolena změna stavby *stavební úpravy spočívající v odstranění části objektů dílen, skladů a lisovny a změna užíván na zařízení staveniště v průmyslovém areálu KOH-I-NOOR,* před jejím dokončením, konkrétně byly povoleny

stavební úpravy v rozsahu celé stavby, se zásahem do nosných konstrukcí a změnou vzhledu stavby zařízení staveniště ozn. R1 „JV tovární budova“ za účelem změny v užívání na bytový dům Praha 10, k.ú. Vršovice, Vršovická 53

na pozemku č. parc. 1203/1 v k.ú. Vršovice, **rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu** takto:

Odvolání společnosti XEDUS CREDIT s.r.o. zamítá a rozhodnutí stavebního úřadu č.j.: P10-371666/2026, spis.zn.: OST 259852/2024/Tu ze dne 31.8.2026 **potvrzuje.**

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
Vršovická 51, a.s. v likvidaci, Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3-Žižkov

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 31.8.2026 rozhodnutí č.j. P10-371666/2026, spis.zn. OST 259852/2024/Tu, kterým na základě žádosti společnosti Vršovická 51, a.s., v likvidaci, IČO 25097806, se sídlem Seifertova 823/9, Praha 3, dle ust. § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, povolil změnu stavby *stavební úpravy spočívající v odstranění části objektů dílen, skladů a lisovny a změna užíván na zařízení staveniště v průmyslovém areálu KOH-I-NOOR,* před jejím dokončením, konkrétně byly povoleny ***stavební úpravy v rozsahu celé stavby, se zásahem do nosných konstrukcí a změnou vzhledu stavby zařízení staveniště ozn. R1 „JV tovární budova“ za účelem změny v užívání na bytový dům, Praha 10, k.ú. Vršovice, Vršovická 53*** na pozemku č. parc. 1203/1 v k.ú. Vršovice.

Proti tomuto rozhodnutí podala společnost XEDUS CREDIT s.r.o., IČI: 283 95 573, se sídlem Náchodská 762/65, Praha 9, blanketní odvolání, jež nebylo doplněno ani na základě výzvy stavebního úřadu.

Vzhledem k tomu, že dle ust. § 81 odst. 1 správního řádu může podat odvolání pouze účastník řízení, odvolací správní orgán nejprve zjišťoval, zdali jde o odvolání přípustné.

Z obsahu spisu vyplývá, že řízení probíhalo za účasti velkého počtu účastníků, tzn. vedlejším účastníkům (vlastníci sousedního pozemku nebo stavby na něm a ti, kteří mají k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být tato práva prováděním stavby přímo dotčena) byly písemnosti doručovány veřejnou vyhláškou (viz ust. § 144 odst. 6 správního řádu). Stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí a v jeho rozdělovníku označením pozemků a staveb jasně vymezil, koho konkrétně považuje za účastníka řízení o změně stavby před jejím dokončením, odvolatelka však v tomto vymezení uvedena nebyla. Vzhledem k tomu, že odvolatelka v odvolání neuvedla, které její věcné právo ke stavbě či pozemku může být prováděním předmětné stavby před jejím dokončením přímo dotčeno, odvolací správní orgán v tomto směru vyvinul aktivitu a zjistil, že odvolatelka je vlastníkem pozemku č. parc. 1873/105 v k.ú. Vršovice, jež je od záměru vzdálen cca 115 m. Je tedy otázkou, zdali odvolatelce vůbec svědčilo v daném řízení postavení jeho účastníka, když ji stavební úřad v napadeném rozhodnutí takto neoznačil a odvolatelka sama neuvedla, na základě jakých skutečností účastenství v daném řízení vyvozuje, nicméně vzhledem k tomu, že stavební úřad předložil odvolání odvolacímu správnímu orgánu jako přípustné, a dále vzhledem k rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 119/2021-28 ze dne 30.3.2023 poukazujícího na skutečnost, že rozhodnutí (v rozsudku však šlo o rozhodnutí o umístění stavby) doručované veřejnou vyhláškou zásadně ani nemůže uvádět všechny účastníky řízení, kterým je adresováno, jmenovitě, odvolací správní orgán posoudil podané odvolání jako přípustné.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu rozhodnutí podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta **15 dnů ode** dne oznámení rozhodnutí. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že rozhodnutí bylo odvolatelce formou veřejné vyhlášky

doručeno dne 17.9.2026, odvolání bylo dodáno do datové schránky ÚMČ Praha 10 dne 16.9.2026; jde tedy o odvolání včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů**,** uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Přezkoumáním předloženého spisového materiálu byly zjištěny následující skutečnosti:

Rozhodnutím sp. zn. OST 455610/2021/Tu ze dne 13.12.2022 bylo vydáno stavební povolení pro stavbu *stavební úpravy spočívající v odstranění části objektů dílen, skladů a lisovny a změna užívání na zařízení staveniště v průmyslovém areálu KOH-I-NOOR*, dne 16.9.2024 byla pod sp. zn. OST 177961/2023/Tu, č.j. P10-316644/2024 poté povolena změna této stavby před jejím dokončením spočívající ve *stavebních úpravách v rozsahu celé stavby, se zásahem do nosných konstrukcí a změnu vzhledu stavby zařízení staveniště ozn. R1 „JV tovární budova“ za účelem změny v užívání na bytový dům, Praha 10, k.ú. Vršovice č.p. 629, Vršovická 53,* na pozemku č. parc. 1203/1 v k.ú. Vršovice.

Dne 26.6.2024 byla podána v pořadí již druhá žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením obsahující půdní vestavbu 4 bytů v podkroví, úpravu 15 bytů v 5.NP na mezonetové s rozšířením do podkroví, stavební úpravy pro změnu dispozic bytů v 1. až 5.NP, změnu vzhledu střešní konstrukce, střešní terasu kolem ploché části střechy a prodloužení lhůty pro dokončení stavby o 2 roky od nabytí právní moci napadeného rozhodnutí. Po změně bude objekt obsahovat 116 bytů, 9 ubytovacích jednotek a 1 obchodní jednotku nepotravinářského charakteru se zaměstnanci do 5 osob v parteru.

Přípisem sp. zn. OST 259852/2024/Tu, č.j. P10-054928/2026 ze dne 16.6.2026 bylo zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením oznámeno všem jeho známým účastníkům, jimž byla poskytnuta lhůta 10 dnů pro případné uplatnění námitek a připomínek.

Po provedeném řízení bylo dne 31.8.2026 vydáno rozhodnutí sp. zn. OST 259852/2024/Tu, č.j. P10-371666/2026, kterým byla požadovaná změna stavby před jejím dokončením dle ust. § 118 a 115 stavebního zákona povolena.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 26.6.2024, bude řízení dokončeno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že odvolání neobsahovalo odvolací námitky, odvolací správní orgán obecně přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy.

Bylo zjištěno, že žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením byla podána na příslušném formuláři a byla doložena dokumentací zpracovanou oprávněnou osobou. Podáním ze dne 17.12.2025 byly doplněny soutisky porovnání povoleného a navrženého stavu, kde původní návrh je zakreslen žlutě

a změny černou barvou. Další doplnění provedl stavebník dne 8.1.2026 (závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů). Závazná stanoviska vyjadřující se k předmětu řízení jsou souhlasná, stanovené podmínky příslušných dotčených orgánů byly zapracovány do podmínek rozhodnutí pro provedení stavby. Stavební úřad žádost přezkoumal dle ust. § 118 ve spojení s ust. § 111 stavebního zákona, svoji úvahu dostatečně odůvodnil; se závěrem stavebního úřadu se odvolací správní orgán ztotožňuje.

Stavební úřad, resp. příslušný dotčený orgán na úseku územního plánování, se zabýval posouzením souladu navržené změny stavby před jejím dokončením s (v době podání žádosti a vydání napadeného rozhodnutí platným) územním plánem hl. m. Prahy – Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydaným usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999. Podkladem pro rozhodnutí tak bylo souhlasné závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 967197/2024, č.j. MHMP 1168786/2024 ze dne 8.6.2024, dle něhož se předmětný záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SMJ – smíšené městské jádro se stanoveným kódem míry využití plochy H. Z hlediska využití je záměr v souladu s územním plánem, neboť předmětem záměru, tj. změny stavby před jejím dokončením, je redukce nebytových prostor a navýšení počtu bytů v budově s byty, obchodními a ubytovacími jednotkami, kde využití pro bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m^2 prodejní plochy, ubytovací zařízení, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu je přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití SMJ.

Pro předmětnou plochu s využitím SMJ je stanoven kód míry využití H. Posouzení kódu míry využití není třeba dokládat, protože záměr představuje 2. změnu stavby před jejím dokončením, kde dojde k vybudování bytů v podkroví, dispozičním úpravám bytů, redukci obchodních ploch, navýšení počtu bytů i v mezaninu, redukci výdechů na střeše včetně úpravy tvaru střechy, úpravě vnitřních rozvodů sítí technického zařízení budovy ve stávajícím objektu, kde **se provedením změny v užívání nemění podmínky v území**, a kde zůstane zachováno půdorysné řešení včetně hrubé podlažní plochy (HPP) objektu se změnou tvaru (navýšení výšky hřebene). Záměr neovlivní koncept řešení zeleně.

K výše uvedenému nutno dodat, že dne 1.9.2026 nabyl účinnosti nový územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán), který byl schválen Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 28.5.2026 formou opatření obecné povahy č. 001/2026. V průběhu řízení o povolení záměru tedy došlo ke změně územně plánovací dokumentace, odvolací správní orgán je tedy v souladu s obecným pravidlem povinen posuzovat soulad záměru s již novou územně plánovací dokumentací, nestanoví-li přechodná ustanovení nové územně plánovací dokumentace jinak (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 23/2006, 7 As 261/2014, č.j. 7 As 295/2018, č.j. 9 As 81/2023). Metropolitní plán obsahu přechodný regulativ v čl. 167, dle něhož platí, že *záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.* Vzhledem k tomu, že v daném případě byl projednávaný záměr v souladu s již neplatným územním plánem, považuje se bez dalšího za souladný i s aktuálně účinným novým Metropolitním plánem.

Souladem navrženého stavebního záměru s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze (pražské stavební předpisy – PSP), ve znění pozdějších předpisů, se zabýval stavební úřad na str. 5 napadeného rozhodnutí.

Vzhledem ke změně výměry bytových prostor byl posouzen soulad s § 32 (Kapacity parkování). V dokumentaci je doložen výpočet vázaných a návštěvnických stání. Záměr generuje 88 parkovacích stání. Podle konstatování stavebního úřadu je v podzemní garáži povolených novostaveb s názvem Obytný soubor Koh-i-noor pro uvedenou stavbu s názvem R1 „IV tovární budova“ navrženo 94 parkovacích stání.

Soulad s § 39 (Stavební požadavky – základní zásady a požadavky), který stanoví, že stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, vyplývá z doložené dokumentace. Stavba je navržena tak, aby byla vhodná pro určené využití.

Soulad s § 40 (Mechanická odolnost a stabilita – obecné požadavky) je doložen v části D.1.2 dokumentace Stavebně konstrukční řešení (zpracoval Ing. Václav Toman).

Soulad s § 42 (Požární bezpečnost) je doložen v části D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení, jehož správnost potvrdilo závazné stanovisko dotčeného orgánu, které vydal Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy dne 16.07.2024 pod č.j. HSAA-5804-3/PŘES-2024.

Soulad s § 43 (Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí - obecné požadavky), dle něhož *stavba musí být navržena, prováděna, užívána a případně odstraňována tak, aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech*, vyplývá z dokumentace a souhlasných závazných stanovisek.

Soulad s § 46 (Větrání a vytápění) vyplývá z dokumentace - část Vytápění a větrání. Způsob vytápění se oproti původní dokumentaci nemění, zájmy ochrany ovzduší nejsou dotčeny. Větrání je nadále zajištěno rekuperačními jednotkami, kdy vzduch je nasáván jednotkami na střeše.

Soulad s § 50 (Hygienické zařízení) vyplývá z dokumentace část D.1.1 architektonicko stavební řešení.

Soulad s § 51 (Odpady) vyplývá z dokumentace část D.1.1 architektonicko stavební řešení. Nádoby na směsný komunální odpad pro občany budou umístěny v m.č. 8000.09, kontejnery pro obchodní jednotku jsou umístěny ve vnitrobloku na pozemku stavebníka.

Soulad s § 52 (Ochrana proti hluku a vibracím) vyplývá z dokumentace část D.1.1 architektonicko stavební řešení a doložené akustické studie.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr je v souladu s PSP.

Vzhledem k tomu, že odvolací správní orgán neshledal při přezkumu napadeného rozhodnutí a řízení, jež jeho vydání předcházelo, žádné zásadní procesní či věcné nedostatky, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou
1. Mgr. Karel Štochl, IDDS: a4ec6nr
místo podnikání: Dubinská č.p. 300, 267 24 Hostomice pod Brdy
zastoupení pro: Vršovická 51, a.s. v likvidaci, Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3-Žižkov
2. XEDUS CREDIT s.r.o., IDDS: va5cbgb
sídlo: Náchodská č.p. 762/65, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913

II. (účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu)
3. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska po dobu 15 dní s účinky doručení, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město (vlastníci pozemků č. parc. 1201/1, 1201/2, 2476, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/5, 1204, 1205/1 a staveb na nich č.p. 478 a 1568, vše v k.ú. Vršovice)

III. dále se doručuje
4. Úřad městské části Praha 10, úřední deska po dobu 15 dní pro informaci, bez účinků doručení, IDDS: irnb7wg
sídlo: Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice
5. Úřad městské části Praha 10, odbor stavební, Vinohradská č.p. 3218/169, 100 00 Praha 10-Strašnice **+ spis**

IV. na vědomí
6. MHMP STR-spis