



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor výstavby

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

Váš dopis zn.:
Spisový znak: UMCP14/26/33014/OV/ZEMK
Číslo jednací: UMCP14/26/75560/OV/ZEMK
Záměr: Z/2026/871

Vyřizuje: Ing. Ksenia Zemanová
E-mail: ksenia.zemanova@praha14.cz
Telefon: 225295309

Praha dne: 6.5.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako 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 dále příslušný podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 25.2.2026 podalo a dne 30.3.2026 doplnilo

**Společenství vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9, IČO 71202188,
Breitcetlova 882/13, 198 00 Praha,
které zastupuje DPU REVIT s.r.o., IČO 28711335, Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha**

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

Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Revitalizace lodžii a zateplení JV fasády BD Breitcetlova 882 v k.ú. Černý Most, Praha

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 221/111, 754 v katastrálním území Černý Most.

Stavba obsahuje:

- prodloužení podest lodžii o 550 mm, výměnu stávajícího zábradlí, zasklení lodžii, zateplení JV fasády, provedení předokenní stínící techniky – žaluzie; drobné udržovací práce na JV fasádě stávajícího panelového domu;
- *zařízení staveniště.*

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z 11/2025, kterou vypracovala firma DPU REVIT s.r.o., IČO: 28711335, Ing. Petra Nováková, odpovědný projektant: Ing. Jiří Jakl, ČKAIT 1006170 – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku parc. č. 754 v k.ú. Černý Most. Umístění kontejneru apod. zakresleného na koordinačním situačním výkresu C.4 mimo tento pozemek je třeba řešit povolením záboru (Odbor dopravy MČ Praha 14).
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) dokončení stavby – závěrečná kontrolní prohlídka.



5. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
6. Po celou dobu stavby musí být zachován přístup k stávajícím objektům, zajištěn přístup k uličním hydrantům a ovládacím armaturám inženýrských sítí, zajištěno plynulé zásobování a dopravní obsluha dotčené oblasti, průjezd pro požární vozidla, vozidla zdravotní služby a odvoz komunálních odpadů.
7. Budou dodrženy všechny podmínky z jednotného environmentálního stanoviska odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OCP MHMP) ze dne 3.2.2026 pod č.j. MHMP 94353/2026, zejména:
 - V období od 20.4. do 10.8. kalendářního roku nelze provádět stavební práce při rekonstrukci budov ani stavět lešení blíže než 6 m od svrchního okraje obvodových stěn budovy na jihovýchodním průčelí budovy.
 - Všechny otvory v atice vyznačené v PD na výkresu „D.1.1.2-07 Pohled jihovýchodní – návrh“ pod pozn. č. 13 (tedy otvory určené k zachování), musí být před jejich překrytím izolantem zprůchodněny do dutiny střechy.
 - Ten samý den, kdy bude aplikován kontaktní zateplovací systém v oblasti atiky na jihovýchodním průčelí, je nutné v prostoru větracích otvorů vyznačených na výkresu „D.1.1.2-07 Pohled jihovýchodní – návrh“ pod pozn. č. 13 (tedy otvory určené k zachování) tyto bezodkladně v zateplení opět vyříznout.
 - Všechny otvory vyznačené na výkresu „D.1.1.2-07 Pohled jihovýchodní – návrh“ pod pozn. č. 13 (tedy otvory určené k zachování) budou upraveny následujícím způsobem: na šířku zateplení budou otvory nastaveny plastovou trubkou, která bude vyvedena na novou fasádu a upravena tak, aby její vyústění na fasádě umožňovalo průchod k hnízdišti rořýse obecného, tj. její spodní část bude zdrsňena a musí lícovat s novou obvodovou vrstvou, horní část může tvořit "stříšku" proti zatékání dešťové vody.
 - Zničení hnízdišť je možné provést až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
8. Budou dodrženy všechny podmínky z technického vyjádření Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. ze dne 23.2.2026 pod č.j. TSK/05734/26 3309/Gu, zejména:
 - V žádném případě nesmí dojít k poškození chodníku komunikace Breitcetlova, který je v záruční lhůtě do 06/2029 a bude případně přes něj veden staveništní vjezd.
 - Chodník komunikace Breitcetlova na pozemku parc. č. 221/238, k.ú. Černý Most, není dimenzován pro případný pojezd těžké staveništní dopravy vozidly o hmotnosti nad 3,5 t, a zároveň musí plnit funkci chodníku a po celou dobu stavby umožňovat bezproblémový pěší provoz; v případě jeho pojezdu je nutné povrch tohoto chodníku po celou dobu stavby chránit např. instalací roznášecích ocelových plátů (nebo jiným způsobem eliminovat dopad staveništní dopravy) a současně tímto opatřením předcházet možným deformacím jeho konstrukce (způsobených vlivem těžké staveništní dopravy), které by následně ztížily pohyb chodcům nebo by mohly poškodit zde uložené inž. sítě.
 - Kontejner na suť musí být umístěn výhradně na vozovku, chodník není uzpůsoben k pojíždění nákladními vozidly.
 - Dodržení veškerých technických podmínek pro ochranu stávajících inž. sítí a zajištění přístupnosti pozemních komunikací a veřejných prostranství pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.
 - V případě poškození přilehlé komunikace Breitcetlova vlivem zvýšeného dopravního zatížení v souvislosti se stavbou a staveništní dopravou, opravu provede investor (stavebník) na vlastní náklady – rozsah případných oprav bude stanoven po dokončení celé stavby.
9. Stavebník bude postupovat v souladu s veškerými vyjádřeními a podmínkami uvedenými ve stanovisku Kolektory Praha, a.s. ze dne 9.3.2026 pod zn. KP/000673/2026_001, které je přílohou tohoto rozhodnutí.
10. Stavebník bude postupovat v souladu s veškerými vyjádřeními a podmínkami uvedenými v Koordinovaném závazném stanovisku Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 18.2.2026 pod č.j. HSAA-1248-3/PRE4-2026.
11. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Doklad o oprávnění vybrané firmy bude stavebnímu úřadu předložen nejpozději 10 dnů před zahájením stavebních prací.
12. Dokončenou stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí; žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí obsahovat náležitosti podle § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Společenství vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9, Breitcetlova 882/13, 198 00 Praha.

Odůvodnění:

Dne 25.2.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 2.3.2026 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 30.3.2026.

Podklady žádosti dle § 184 stavebního zákona:

- Plná moc k zastupování;
- Souhlasné koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy ze dne 18.2.2026 pod č.j. HSAA-1248-3/PRE4-2026;
- Souhlasné jednotné environmentální stanovisko OCP MHMP ze dne 3.2.2026 pod č.j. MHMP 94353/2026;
- Odborný posudek výskytu zvláště chráněných druhů – rorýs obecný a netopýři – v objektu bytového domu ze dne 12.12.2025 vypracovaný Mgr. Lukášem Viktorou;
- Technické vyjádření TSK ze dne 23.2.2026 pod č.j. TSK/05734/26 3309/Gu;
- Stanovisko Kolektory Praha, a.s. ze dne 9.3.2026 pod zn. KP/000673/2026_001;
- Studie denního osvětlení ze dne 24.3.2026 vypracovaná Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ČKAIT 1006595, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a soudním znalcem v oboru Projektování – Denní osvětlení a proslunění;
- Dokumentace pro povolení záměru – Projektová dokumentace z 11/2025, kterou vypracovala firma DPU REVIT s.r.o., IČO: 28711335, Ing. Petra Nováková, odpovědný projektant: Ing. Jiří Jakl, ČKAIT 1006170 – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby; požárně bezpečnostní řešení z 11/2025 vypracoval Ing. Boris Lenert, ČKAIT 1003748, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb; statický posudek z 11/2025 vypracoval Ing. Jiří Janeček, ČKAIT 1001129, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb.

Stavební úřad vyznamenal o zahájení řízení známé účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Podle ustanovení § 182 stavebního zákona je účastníkem řízení:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

Okruh účastníků řízení byl stanoven ve smyslu ust. § 182 stavebního zákona tak, jak je uvedeno níže.

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno a) stavebního zákona je stavebník:

- Společenství vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9, Breitcetlova 882/13, 198 00 Praha, které zastupuje DPU REVIT s.r.o., IČO 28711335, Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha.

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno b) stavebního zákona:

- Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Účastníci řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno c) stavebního zákona:

- Vlastníci jednotek bytového domu č.p. 882 v k. ú. Černý Most – dle § 183 stavebního zákona jsou zastoupení stavebníkem – Společenstvím vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9,

Breitcetlova 882/13, 198 00 Praha, které zastupuje DPU REVIT s.r.o., IČO 28711335, Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha.

Účastníci řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno d) stavebního zákona:

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č. 221/110, 221/112, 221/231, 221/238, 753 v katastrálním území Černý Most.
- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
Praha, Černý Most č.p. 883 a č.p. 881.

Účastník řízení ve smyslu ust. § 182 písmeno e) stavebního zákona:

- Dle ust. § 18 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů – Městská část Praha 14, zastoupená starostou, ÚMČ Praha 14.

U ostatních vlastníků pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhovanému záměru je taková, že nemohou být tato práva ovlivněna.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Popis stavby:

Jedná se o změnu dokončené stavby. Bude provedeno prodloužení podest lodžii o 550 mm, provedení nové skladby podlah na lodžích, výměna stávajících zábradlí a zasklení lodžii. Okenní otvory u bytových jednotek na JV fasádě budou opatřeny předokenní žaluzií s krycím plechem. Bude provedeno zateplení JV fasády objektu včetně zateplení stěn vstupu a lodžii. V rámci zateplení budou provedeny související práce – klempířské a zámečnické konstrukce. Na základě výše uvedeného dojde ke stavebním úpravám ve všech podlažích.

Soulad stavby s veřejnými zájmy:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný – OCP MHMP vydal souhlasné stanovisko. OCP MHMP zároveň souhlasí s tím, aby byla stavebníkovi ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), udělena výjimka ze zákazu stanoveného v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničení 15 umělých sídel rorýse obecného na domě č.p. 882 v ulici Breitcetlova, k.ú. Černý Most.

Záměr rovněž splňuje technické podmínky požární ochrany kladené na danou stavbu vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, a další související legislativou – viz doložené požárně bezpečnostní řešení vypracované Ing. Borisem Lenertem, ČKAIT 1003748, autorizovaným technikem pro požární bezpečnost staveb, a souhlasné koordinované stanovisko HZS hl. m. Prahy.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu záměru, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební záměr je v souladu s nařízením hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“) a je v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „VPV“) zejména v těchto bodech, které platí i v Praze:

§ 16 VPV Mechanická odolnost a stabilita: stavba je navržena v souladu s normou tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům – viz statický posudek vypracovaný Ing. Jiřím Janečkem, ČKAIT 1001129 – autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb.

§ 20 VPV + § 37 PSP Osvětlení, proslunění a stínění: v hodnocených obytných místnostech v novém stavu s prodloužením lodžii jsou splněny požadavky čl. 3.2.2. normy ČSN 73 0580-2 na hodnoty činitele denní osvětlenosti v obytných místnostech – viz studie denního osvětlení vypracovaná Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ČKAIT 1006595 – autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a soudním znalcem v oboru Projektování – Denní osvětlení a proslunění.

§ 21 VPV Ochrana proti hluku a vibracím: parametry zvukové izolace chránící vnitřní prostory budovy před hlukem a vibracemi se díky zateplení JV fasády zlepší.

§ 22 VPV Tepelná ochrana budov: v rámci revitalizace objektu proběhne odborné zateplení JV fasády, tepelně izolační vlastnosti stavby se zlepší.

§ 26 VPV Ochrana před bleskem: budou provedeny úpravy stávajících svislých svodů bleskosvodů a jejich revize (bez úpravy zemnění).

Závěr:

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

Po dni nabytí právní moci povolení stavby zašle stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

Povolení stavby má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona povinen podle § 160 stavebního zákona:

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem,
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

S opady, vznikajícími při stavbě, je nutno nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, a předpisy tento zákon provádějícími.

Při provádění stavebních prací je nutné postupovat tak, aby byly splněny povinnosti stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (např. aby nedocházelo k nadměrnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo k ničení jejich biotopů).

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

Zábor veřejného prostranství není předmětem tohoto povolení.

Případné odvolání proti tomuto rozhodnutí se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Ing. Věra Joudová
vedoucí odboru výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen dne 5.5.2026.

Obdrží:

účastníci

1. DPU REVIT s.r.o., IDDS: cere6c9
sídlo: Na Pankráci č.p. 1618/30, 140 00 Praha 4 – Nusle
zastoupení pro: Společenství vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9
2. Hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2 – Nové Město, 128 00 Praha 28
3. Městská část Praha 14, zastoupená starostou, Bratří Venclíků č.p. 1073/8, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98

dotčené správní orgány

4. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2 – Nové Město
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 101 00 Praha 1

hlavní projektant

6. Ing. Jiří Jakl, IDDS: 22mr7gf
místo podnikání: Křivsoudov č.p. 8, 257 66 Křivsoudov

na vědomí

7. Společenství vlastníků jednotek domu Breitcetlova 882 v Praze 9, IDDS: yrp3hnp
sídlo: Breitcetlova č.p. 882/13, Praha 9 – Černý Most, 198 00 Praha 98

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.