



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/014283/2025/OVÚR/LAVL

Č.J.: MCP09/054874/2025/OVÚR/LAVL

VYŘIZUJE: Ladislav Valach

TEL.: 283 091 339

E-MAIL: valachl@praha9.cz

DATUM: 19.03.2025

Ukl. zn.: P-1207/144/Vysočany

Záměr: Z/2025/26686

Řízení R/2025/29709

ROZHODNUTÍ O PRODLOUŽENÍ PLATNOSTI

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, a ve spojení s § 16 odst. 1 a § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), přezkoumal podle § 198 stavebního zákona, žádost o prodloužení platnosti povolení, kterou dne 13.01.2025 s doplněním dne 28.01.2025 podala společnost **Tulipa City s.r.o., IČO 25724291, Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha-Holešovice, kterou zastupuje Ing. Otakar Hereš, IČO 74747886, Evropská 645/96, 160 00 Praha-Dejvice**, (dále jen "stavebník"), týkající se stavby:

**"AFI CITY - SO.0102 objekt B, SO.0103 objekt C" - komunikace a zpevněné plochy
na pozemcích parc. č. 1207/144, 1207/345 v katastrálním území Vysočany,**

na kterou vydal Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje dne 19.01.2023 pod č.j. MCP09/177451/2022/OVÚR/LAVL stavební povolení, které nabylo právní moci dne 25.02.2023 a na základě tohoto přezkoumání podle § 198 odst. 3 stavebního zákona rozhodl tak, že

**platnost shora uvedeného stavebního povolení
se prodlužuje
do 25.02.2027.**

Záměr obsahuje:

Dopravní řešení objektů B a C. Na povrchu je při komunikaci A navrženo 9 parkovacích stání z toho 1 pro osoby těžce pohybově postižené. Navržené řešení v rámci stavby zahrnuje napojení objektů a chodníky pro pěší, včetně úpravy pochozích ploch před objekty. Jižně od napojení garáže na komunikaci A je navrženo podélné stání pro zásobování.

Účastníkem řízení je podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů Tulipa City s.r.o., Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha-Holešovice, CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha-Libeň, Connect plus s.r.o., Učňovská 100/1, 190 00 Praha-Hrdlořezy, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha-Staré Město, Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha-Nové Město, Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, 158 00 Praha-Radlice, Pražská vodohospodářská společnost a.s., Evropská 866/67, 160 00 Praha-Vokovice, PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha-Smíchov, Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha-Karlín, Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha-Stodůlky.

Odůvodnění:

Dne 13.01.2025 s doplněním dne 28.01.2025 obdržel stavební úřad žádost o prodloužení platnosti ve výroku uvedeného stavebního povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o prodloužení platnosti záměru.

Stavební úřad vyrozuměl přípisem ze dne 12.02.2025 pod č.j. MCP09/054824/2025/OVÚR/LAVL o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle ustanovení § 188 odst. 1 ve spojení s § 190 odst. 1 stavebního zákona, upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění mohou účastníci řízení uplatnit své námítky, popřípadě důkazy. Lhůta pro uplatnění námitek uplynula dne 17.02.2025. Žádný z účastníků řízení ve stanovené lhůtě námítky nepodal.

V průběhu řízení byly předloženy tyto doklady:

- Plná moc pro zástupce stavebníka ze dne 07.01.2025,
- vyjádření odboru dopravy ÚMČP9 ze dne 13.01.2025,
- vyjádření Krajského ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 14.01.2025 pod č.j. KRPA-19283-2/ČJ-2025-0000DŽ,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků řízení podle § 182 ve spojení s § 198 stavebního zákona tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 182 písm. a) stavebního zákona je:

stavebník, kterým je

- Tulipa City s.r.o.,

Podle ust. § 182 písm. b) stavebního zákona je účastníkem řízení obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

- zájmy nejsou dotčeny, jelikož se jedná pouze o prodloužení platnosti stavebního povolení a dle ust. § 198 odst. 5 se na řízení o prodloužení platnosti povolení použijí ustanovení o řízení o povolení záměru přiměřeně. Vzhledem k tomu, že ve stavebním řízení obec účastníkem řízení dle původních právních předpisů nebyla, stavební úřad ji nezahrnul ani do řízení o prodloužení platnosti povolení.

Podle ust. § 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 (parc. č. 1207/144 a 1207/345 v k.ú. Vysočany):

- CETIN a.s.,
- Connect plus s.r.o.,
- HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku,
- Pražská plynárenská, a.s.,
- Pražská teplárenská a.s.,
- Pražská vodohospodářská společnost a.s.,
- PREdistribuce, a.s.,
- Quantcom, a.s.,
- Vodafone Czech Republic a.s.,

Podle ust. § 182 písm. d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, podle § 188 odst. 3 stavebního zákona se účastníci řízení podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, podle § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) 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 se tyto účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení:

- parc. č. 1206/2, 1206/11, 1206/15, 1206/18, 1206/23, 1206/25, 1206/26, 1206/29, 1206/30, 1206/38, 1206/39, 1206/40, 1206/45, 1206/57, 1206/63, 1206/73, 1207/4, 1207/108, 1207/113, 1207/136,

1207/137, 1207/138, 1207/139, 1207/140, 1207/141, 1207/142, 1207/143, 1207/145, 1207/146, 1207/161, 1207/162, 1207/185, 1207/196, 1207/197, 1207/198, 1207/205, 1207/239, 1207/251, 1207/303, 1207/304, 1207/306, 1207/309, 1207/310, 1207/316, 1207/320, 1207/339, 1207/340, 1207/341, 1207/342, 1207/346, 1207/350, 2098 v katastrálním území Vysočany.

Podle ust. § 182 písm. e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

- nejsou dotčeny.

Podle § 198 odst. 1 stavebního zákona 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.

Podle § 198 odst. 2 stavebního zákona 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.

Podle § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Nezahájení stavby v době platnosti stavebního povolení stavebník odůvodnil takto:

- *„Důvodem odkladu zahájení stavby "AFI CITY objekty BC, je přetrvávající situace na kancelářském trhu. Stoupá míra neobsazenosti, jelikož se mezi zaměstnanci zakořenila část práce z domova, zaměstnavatelé snižují plochu pronajatých kanceláří a vytváří sdílená pracovní místa. Navazujícím aspektem je financování. Nepodařilo se nám uzavřít přednájemní smlouvy, které by nám umožnily splnit podmínku bankovního financování výstavby. A bez předpronájmu alespoň části budoucích kancelářských ploch se významně zdražuje financování projektu. K čemuž přispělo nejen výše uvedené, ale i to, že rozvojové území kolem metra Kolbenova není stále ještě na kancelářském trhu vnímáno jako office/business lokalita. A neméně závažným důvodem je rostoucí nepoměr mezi příjmovou a nákladovou stránkou. Výše kancelářských nájmu v posledních letech stagnuje, ale roste cena stavebních materiálů a práce. K prudkému nárůstu ceny nových budov přispěly i nové regulace spojené s omezením energetické náročnosti budov. Tím se ekonomika projektu dostává na hranu ziskovosti.“*

Stavební úřad v provedeném řízení posoudil důvody, pro které nebyla stavba zahájena. Předpoklady, za kterých bylo stavební povolení vydáno, zůstaly nezměněny, zejména zůstala v platnosti nebo byla prodloužena platnost stanovisek dotčených orgánů a stavba je v souladu s vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a předpisů. Stavební úřad žádosti vyhověl a rozhodl, jak je ve výroku uvedeno.

Poučení o odvolání:

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 pozemních komunikací a drah, 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, 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. 3 ve výši 2000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Účastníci řízení dle ust. § 182 písm. a) stavebního zákona v souvislosti s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona, jednotlivě:

Zástupce stavebníka:

Ing. Otakar Hereš, IDDS: w5e2hmd

sídlo: Evropská č.p. 645/96, 160 00 Praha 6-Dejvice

Účastníci řízení dle ust. § 182 písm. c) a d) stavebního zákona v souvislosti s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona veřejnou vyhláškou:

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Connect plus s.r.o., IDDS: p3ewhga

sídlo: Učňovská č.p. 100/1, 190 00 Praha 9-Hrdlořezy

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-EVM Odbor evidence majetku, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Pražská plynárenská, a.s., IDDS: au7cgsv

sídlo: Národní č.p. 37/38, 110 00 Praha 1-Nové Město

Pražská teplárenská a.s., IDDS: jngcgsq

sídlo: Radlická č.p. 364/152, Praha 5-Radlice, 158 00 Praha 58

Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2

sídlo: Evropská č.p. 866/67, 160 00 Praha 6-Vokovice

PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3

sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov

Quantcom, a.s., IDDS: p4vdqdt

sídlo: Křížíkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových č.p. 2808/2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

vlastníci pozemků parc. č. 1206/2, 1206/11, 1206/15, 1206/18, 1206/23, 1206/25, 1206/26, 1206/29, 1206/30, 1206/38, 1206/39, 1206/40, 1206/45, 1206/57, 1206/63, 1206/73, 1207/4, 1207/108, 1207/113, 1207/136, 1207/137, 1207/138, 1207/139, 1207/140, 1207/141, 1207/142, 1207/143, 1207/145, 1207/146, 1207/161, 1207/162, 1207/185, 1207/196, 1207/197, 1207/198, 1207/205, 1207/239, 1207/251, 1207/303, 1207/304, 1207/306, 1207/309, 1207/310, 1207/316, 1207/320, 1207/339, 1207/340, 1207/341, 1207/342, 1207/346, 1207/350, 2098 v katastrálním území Vysočany.

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j

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

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-BEZ Odbor bezpečnosti, oddělení preventivní ochrany, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OC Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h

sídlo: Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město

Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i

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

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle

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

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

Na vědomí:

Stavebník:

Tulipa City s.r.o., IDDS: gs38qsw

sídlo: Jankovcova č.p. 1037/49, 170 00 Praha 7-Holešovice

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3

sídlo: Veletržní č.p. 1623/24, 170 00 Praha 7-Holešovice

Co: spis, evidence