

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX01769B4

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 51577/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 41742-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. arch. Renata Nováková

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novakova@rosice.cz

Datum: 20.08.2025



ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za užití přechodného ustanovení § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 01.07.2025 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 241 v Zastávce u Brna, IČO 26293781, Havířská 241, 664 84 Zastávka,

které zastupuje na základě písemné plné moci společnost PP Ateliér s.r.o., IČO 08196443, Křížová 2597/5, 150 00 Praha

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

podle § 197 a 211 stavebního zákona,

povoluje

záměr

„Revitalizace bytového domu včetně přidružených stavebních úprav - BD Havířská č.p. 241, Zastávka“

(ID záměru **Z/2025/41742**, dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1077 v katastrálním území Zastávka (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- Stavební úpravu stávajícího bytového domu o 3 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží, která spočívá v zateplení fasády objektu, zateplení podhledu suterénu, zateplení střešní konstrukce, instalaci nového vedení hromosvodu, výměna krytiny střešní konstrukce a výměna okenních výplní ve 2. nadzemním podlaží, v bytě č. 1, součástí záměru je úprava komínů. Původní zastavěná plocha 299 m² se zvětší na 314,19 m².

Druh a účel povolované stavby:

- změna dokončené budovy (bytového domu) – jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a dle Přílohy č. 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, neboť se jedná o větší změnu dokončené budovy podle jiného právního předpisu s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 350 m².

Umístění stavby na pozemku:

- Parc. č. 1077 v katastrálním území Zastávka.

Určení prostorového řešení stavby:

- Zateplení vnějšího obvodového pláště izolačním tl. 180 mm výše uvedeného samostatně stojícího bytového domu, původní zastavěná plocha 299 m² se zvětší na 314,19 m².

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- Stavbou bude dotčen stavební pozemek parc.č. 1077, požárně nebezpečný prostor stavby se nemění, k provedení stavebního záměru bude použit sousední pozemek parc.č. 1078/5 v rozsahu nezbytně nutném k provedení stavebního záměru.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

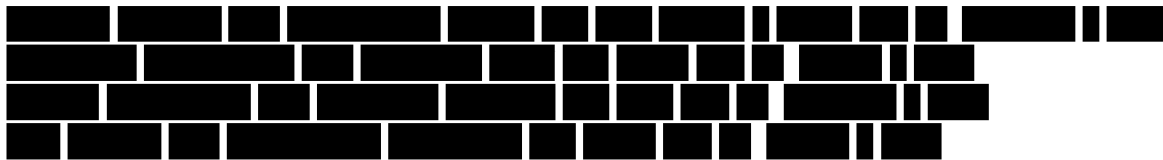
1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 1077.
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. Pavel Paděra - společnost PP Ateliér s.r.o., (ČKAIT 1000810, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X00XA2V8**, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu **termín zahájení stavby a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby, včetně kontaktních údajů na tuto osobu**, a to min. 7 dnů před zahájením stavby. Ve stejném termínu oznámí tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka).
4. Křížení a souběh inženýrských sítí bude v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
5. Stavebník je povinen si zajistit informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením:
 - společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 20.06.2025 pod zn. L4575–27157018
 - společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 04.06.2025 pod zn. 5003334323
 - společnosti CETIN, a.s. ze dne 27.05.2025 pod č.j. 146372/25

6. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením obce Zastávka ze dne 30.06.2025 pod zn. OUZS/1453/2025/ST:
- realizace stavebního záměru bude provedena dle předložené projektové dokumentace a v souladu s podmínkami stanovenými příslušným stavebním úřadem
 - navržené umístění autojeřábu, terénní úpravy a případné další potřeby vzniklé využitím této techniky na pozemku parc.č. 1078/5 budou předem projednány se zástupcem obce Zastávka
 - případné využití těžkotonážní techniky (autojeřáb, kamionová doprava a podobně), které by způsobilo jakoukoliv škodu na technické infrastruktuře nebo na veřejném prostranství v majetku obce Zastávka, bude neprodleně uvedeno do odpovídajícího stavu na náklady investora
 - investor zajistí, aby v průběhu realizace uvedených stavebních prací, byla zajištěna bezpečnost osob, pohybujících se na veřejném prostranství v prostoru stavby
 - v případě zásahu do pozemků nebo objektů v majetku obce Zastávka, bude o této skutečnosti předem informován zástupce obce Zastávka
 - v případě zásahu do pozemků nebo objektů v majetku obce Zastávka, budou tyto po ukončení stavby uvedeny do původního stavu a prokazatelně předány zástupci obce Zastávka
 - veřejná prostranství, komunikace a chodníky nebudou využívány pro skladování stavebního materiálu, mechanizace a ostatních potřeb určených k realizaci stavebních prací
7. Nezbytné terénní úpravy na stavebním pozemku související se stavbou budou provedeny tak, aby nemohlo dojít ke zhoršení odtokových poměrů a nevznikly škody na okolních pozemcích.
8. Musí být zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.
9. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.
10. Při stavbě budou dodrženy podmínky obsažené ve zprávě požárně bezpečnostního řešení stavby, která je součástí projektové dokumentace.
11. Stavební úpravy a jejich provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
12. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona, popř. další doklady vyplývající z výrokové části tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 241 v Zastávce u Brna, Havířská č.p. 241,
664 84 Zastávka u Brna

[REDACTED]



Obec Zastávka, Hutní osada č.p. 14, 664 84 Zastávka u Brna

Odůvodnění:

Dne 01.07.2025 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení výše specifikovaného stavebního záměru a to v souladu s § 172 stavebního zákona.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 211) stavebního zákona. Řízení je v přechodném období (dle § 334b odst. 1 stavebního zákona se rozumí období do 31.12.2027) vedeno v lokálním agendovém informačním systému MěÚ Rosice, nikoliv v informačním systému stavební správy.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou (Ing. Pavel Paděra, ČKAIT 1000810) ze společnosti PP Ateliér s.r.o.) a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (**ID dokumentace SR00X00XA2V8**) současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 4 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona)
- plná moc k zastupování stavebníka
- průkaz energetické náročnosti budovy, vypracoval Ing. Ondřej Pater dne 19.02.2025
- průzkum budovy z hlediska výskytu obecně a zvláště chráněných synaptropních druhů živočichů, vypracovala Česká společnost ornitologická - Jihomoravská pobočka dne 17.04.2025
- souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků k provedení stavebního záměru udělené podle § 187 odst. 4 stavebního zákona
- vyjádření obce Zastávka ze dne 30.06.2025 pod zn. OUZS/1453/2025/ST
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury
 - EG.D, a. s. (v současnosti EG.D, s.r.o.) - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v OP ZDS ze dne 20.06.2025 pod zn. L4575–27157018 (udělen souhlas s podmínkami)
 - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko ze dne 04.06.2025 pod zn. 5003334323 (v zájmovém území je umístěna STL plynovodní přípojka)
 - VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a. s., divize Brno-venkov - vyjádření ze dne 11.06.2025 pod čj. VASBV-11950/2025-Dou (v místě stavby nebude dotčena provozovaná technická infrastruktura)
 - CETIN a.s. - vyjádření o existenci SEK ze dne 27.05.2025 pod čj. 146372/25 (v zájmovém území je umístěn SEK)
- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů
 - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí - závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko bez podmínek) ze dne 09.06.2025 pod čj. R/2025/101391/2 – bez připomínek

Obec Zastávka, Česká spořitelna, a.s., ČSOB Hypoteční banka, a.s, Komerční banka, a.s., 3C Spol. s r.o., CETIN a.s., EG.D, s.r.o., En-Com Connection s.r.o. a GasNet, s.r.o.

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. d) stavebního zákona): nejsou

Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. e) stavebního zákona): nejsou

Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem, které jsou od stavby dostatečně vzdáleny, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny.

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci v průběhu řízení nepodali žádné návrhy ani námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí: Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Při stavbě musí být dodrženy ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.

Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon 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), v platném znění a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, v platném znění, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.

Při provádění stavby je stavebník povinen v souladu s § 160 stavebního zákona, popř. zhotovitel stavby v souladu s § 163 stavebního zákona:

- před zahájením stavby zajistit **vypracování dokumentace pro provádění stavby**
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět
- před zahájením provádění 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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku

- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání 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.

Stavební úřad po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Podmínky povolení platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Platnost povolení nezanikne, dokud není

o žádosti pravomocně rozhodnuto.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích dle položky 18 bodu 1 písm. c), s přihlédnutím k ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích, s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích ponížený o 20%, ve výši 9.000 Kč, byl zaplacen.

Rozdělovník

účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona (DS)

PP Ateliér s.r.o., IDDS: xhd54x8

sídlo: Křížová č.p. 2597/5, 150 00 Praha 5-Smíchov

zastoupení pro: Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 241 v Zastávce u Brna, Havířská č.p. 241, 664 84 Zastávka u Brna

účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona (DS)

Obec Zastávka, IDDS: 38baz47

sídlo: Hutní osada č.p. 14, 664 84 Zastávka u Brna

účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona (DS, dodejkou)

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 241 v Zastávce u Brna, IDDS: kdy8k64

sídlo: Havířská č.p. 241, 664 84 Zastávka u Brna

dle § 183 stavebního zákona:

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

trvalý pobyt: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

trvalý pobyt: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

trvalý pobyt: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

zastoupení pro: [redacted]

trvalý pobyt: [redacted]

Obec Zastávka, IDDS: 38baz47

sídlo: Hutní osada č.p. 14, 664 84 Zastávka u Brna

Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

sídlo: Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w

sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1

3C Spol. s r.o., IDDS: 52k9zie

sídlo: Jinačovice č.p. 89, 664 34 Kuřim

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

EG.D, s.r.o., IDDS: nf5dxbu

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

En-Com Connection s.r.o., IDDS: hndvysa

sídlo: 1. máje č.p. 189, 664 84 Zastávka u Brna

GasNet, s.r.o., IDDS: rdxzhzt

sídlo: Klíšská č.p. 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

dotčené správní úřady (DS)

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec

sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

hlavní projektant (DS)

Ing. Pavel Paděra, *doručuje se prostřednictvím společnosti PP Ateliér s.r.o., IDDS: xhd54x8*

sídlo: Křížová č.p. 2597/5, 150 00 Praha 5-Smíchov

ostatní (DS)

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2