

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX019I70R

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 42815/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 42756-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Novák Ivo

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novak@rosice.cz

Datum: 02.07.2026



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 o povolení ve zrychleném řízení, kterou dne 11.05.2026 podala prostřednictvím portálu stavebníka společnost

**Monogram s.r.o., IČO 01536885, Stará osada 527, 664 84 Zastávka,
kterou zastupuje David Myška, IČO 06692028, Oudoleň 64, 582 24 Oudoleň**

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

podle § 197 a 211 stavebního zákona, postupem podle § 212 stavebního zákona

povoluje

ve zrychleném řízení záměr

Fitness, Stará osada, Zastávka

(ID záměru **Z/2026/27599**, dále jen "stavba") na pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Zastávka (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- Stavební úpravy stávajícího dvoupodlažního objektu.

Druh a účel povolované stavby:

- Změna dokončené stavby pro podnikání – ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona. Záměr řeší stavební úpravy a **změnu užívání 2 NP** původního skladovacího prostoru a kanceláře **na zařízení fitness**.

Umístění stavby na pozemku:

- parc. č. [REDACTED]

Určení prostorového řešení stavby:

- Stavební úpravy dvoupodlažního objektu o půdorysných rozměrech 29,55 x 26,12 m zahrnují komplexní modernizaci objektu při zachování jeho objemového a architektonického řešení. Stavebními úpravami vznikne ve 2 NP z původních skladovacích prostor a kanceláře zařízení fitness.

Stavební úpravy spočívají:

- v 1 NP: v uzavření prostoru vnitřních schodišť nově provedenými sádkartonovými příčkami s požární odolností a zazdění vstupu do trafostanice.
- ve 2 NP: v provedení nové příčky oddělující aktivní a odpočinkovou zónu, propojení aktivní zóny a posilovny, provedení WC pro obsluhu, nového hygienického zázemí a šatny pro muže a nového hygienického zázemí a šatny pro ženy.

Bude provedena nová povrchová úprava podlah, dojde k modernizaci všech technických instalací – elektroinstalace, zdravotnické, vytápění a vzduchotechniky.

Vytápění a větrání prostor fitness centra bude zajištěno vzduchotechnickou jednotkou s rekuperací tepla a dohřevem vzduchu. Vytápění a chlazení bude zajištěno nástěnnými klimatizačními jednotkami v kombinaci se VZT jednotkou.

Parkovací stání pro 8 osobních automobilů bude vyznačeno na stávající zpevněné ploše na pozemku parc.č. [REDACTED] ve vlastnictví stavebníka.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- Stavbou bude dotčen pouze pozemek stavební, na kterém bude stavba umístěna, stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby. Požárně nebezpečný prostor stavby nepřesahuje stávající požárně nebezpečný prostor objektu.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. [REDACTED] (zastavěná plocha a nádvoří).
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval pan David Myška a ověřil Ing. Jaroslav Rouš (ČKAIT 1003357, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) v březnu 2025 a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X0209QKZ**, 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. Objekt dotčený změnou užívání musí být ochráněn před bleskem.
- 5. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které vypracoval Bc. Josef Humpolíček (ČKAIT: 1004769) a je součástí ověřené projektové dokumentace.
- 6. Stavební záměr a jeho provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
- 7. 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“):

- Monogram s.r.o., Stará osada č.p. 527, 664 84 Zastávka u Brna

Odůvodnění:

Dne 11.05.2026 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.

Stavební úřad došel k závěru, že žádost splňuje podmínky pro zrychlené řízení, neboť v souladu s § 212 odst. 1 stavebního zákona obec, na jejímž území má být stavba uskutečněna, má územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky, stavba splňuje požadavky § 193 stavebního zákona a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení, vyznačeném na situačním výkresu dokumentace. Stavební úřad proto vydal povolení stavby podle § 212 jako první úkon v řízení. Stavební úřad dále vyhodnotil, že se jedná o ostatní stavbu ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou (Ing. Jaroslav Rouš (ČKAIT 1003357, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (ID dokumentace SR00X0209QKZ) současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 4 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona)
- plná moc k zastupování stavebníka
- souhlasy všech účastníků řízení k provedení stavebního záměru vyznačené na situačním výkresu projektové dokumentace
- závazná stanoviska dotčených orgánů:
 - Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně ze dne 19.03.2026 pod č.j. KHSJM 15250/2026/BO/HOK vydané podle § 77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně

veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění – souhlasné závazné stanovisko bez podmínek.

- Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, které vydal Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, krajské ředitelství dne 13.04.2026 pod č.j. HSBM- 2454-5/2026, které obsahuje dílčí stanovisko na úseku požární ochrany a dílčí stanovisko na úseku ochrany obyvatelstva – souhlasná dílčí závazná stanoviska bez podmínek.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona.

Stavební úřad záměr dále zkoumal také z hlediska požadavků vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Zejména pak z hlediska požadavku § 11 této vyhlášky, který požaduje umístění stavby v minimální vzdálenosti 2,0 m od hranice sousedního pozemku a dospěl k závěru, že stavba dle návrhu umístění v předložené situaci C 3 požadavky této vyhlášky nesplňuje, neboť objekt je umístěn při hranici sousedního pozemku parc.č. [REDAKCE]. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební úpravy a změnu užívání části stávající budovy umístěné v bývalém průmyslovém areálu (zástavba při hranici je v dotčeném území obvyklá), stavební úřad výjimku z umístění stavby neprojednával.

Stavba je připojena stávajícími přípojkami na inženýrské sítě splaškovou kanalizaci, vodovod, plynovod a distribuční soustavu z napěťové hladiny NN, příjezd ke stavbě je zajištěn po stávající komunikaci I/23 nacházející se na pozemku parc.č. [REDAKCE].

Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění, a že jeho uskutečněním nebo užíváním nebudou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Vzhledem k rozsahu stavby a charakteru stavebních úprav stavební úřad nepožadoval vydání jednotného environmentálního stanoviska Městským úřadem v Rosicích, Odborem životního prostředí. Změnou užívání 2 NP z původních skladovacích prostor a kanceláře na zařízení fitness a s tím spojených stavebních úprav nebudou dotčeny zájmy chráněné zákony na úseku životního prostředí.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

- Pozemek určený k záměru se dle Územního plánu sídelního útvaru Zastávka, který nabyl účinnosti dne 01.03.1997 a jeho účinných změn č. I., č. II. a č. III. nachází v zastavěném území ve funkční ploše Vp - stabilizované ploše SV – výroba a skladování. Záměr není se schválenou územně plánovací dokumentací v rozporu.
- Stavební úřad rovněž posoudil záměr z hlediska požadavků na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území a dospěl k závěru, že změna užívání části stavby, při zachování architektonického řešení stávajícího objektu nepředstavuje zásah do kulturně historických, architektonických ani urbanistických hodnot v území.

Odůvodnění podmínek pro umístění, provedení a užívání stavby stanovených ve výroku rozhodnutí:

- Podmínky č. 1 a č. 2 stanoví provedení dle projednávané dokumentace na stavebním pozemku.

- Podmínka č. 3 stanovuje termín, v kterém má stavebník splnit svou zákonnou povinnost vyplývající z § 160 odst. 2 stavebního zákona.
- Podmínky č. 4 – 6 se týkají technického provedení stavby.
- Podmínka č. 7 se týká užívání stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 182 stavebního zákona následovně:

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona): Monogram, s.r.o.
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Obec Zastávka
- 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): pan [REDACTED] [REDACTED] Obec Zastávka

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

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

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 (situace, kdy se mění půdorysný či výškový rozsah stavby, zasahuje se do nosných konstrukcí stavby, mění se způsob užívání stavby nebo dochází k ovlivnění požární bezpečnosti) 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
- 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.

Stavebník **k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí** doloží stavebnímu úřadu v souladu s § 232 odst. 2 stavebního zákona zejména tyto doklady:

- dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
- vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

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. 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.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek byl vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, dle položky 18, odst. 1 písm. c) s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 9.000 Kč.

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů.

Obsah oznámení bude Městským úřadem Rosice zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení a zveřejnění dálkovým přístupem.

Rozdělovník

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

David Myška, IDDS: umqredc

místo podnikání: Oudoleň č.p. 64, 582 24 Oudoleň

zastoupení pro: Monogram s.r.o., Stará osada 527, 664 84 Zastávka

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. d) stavebního zákona (DS, dodejkou)

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Obec Zastávka, IDDS: 38baz47

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

dotčené správní úřady (DS)

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: ybiaiuv

sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14 (HSBM- 2454-5/2026)

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (KHSJM 15250/2026/BO/HOK)

na vědomí - hlavní projektant (DS)

Ing. Jaroslav Rouš, IDDS: cpmarky

místo podnikání: Havlíčkovo náměstí č.p. 152/4, 591 01 Žďár nad Sázavou 2

ostatní (DS)

Městský úřad Rosice - úřední deska, IDDS: 6abbzec

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