



Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 67061/25-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 50146-25-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. arch. Renata Nováková

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novakova@rosice.cz

Datum: 27.10.2025



ROZHODNUTÍ – VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

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 12.08.2025 podalo prostřednictvím portálu stavebníka

Společenství vlastníků bytových jednotek Karla IV. 1349, IČO 28312694, Karla IV. 1349, 665 01 Rosice,

(dále jen "stavebník"), které zastupuje na základě písemné plné moci společnost 7points, s.r.o., IČO 28323793, Blanenská 355/117, 664 34 Kuřim,

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona,

podle § 197 a 211 stavebního zákona

povoluje

záměr

"Revitalizace stávajících balkónů a výměna zábradlí u bytového domu"

Rosice, Karla IV. č.p. 1349

(ID záměru Z/2025/149758, dále jen "stavba") na pozemcích: parc.č.st. 2231 a parc.č.: 252/592 a 252/596, vše v katastrálním území Rosice u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- změnu dokončené stavby spočívající ve stavebních úpravách, které se týkají výměny balkónového zábradlí, výplně a sanace nášlapné vrstvy u balkónů ve dvou 2 balkonových sloupcích ve 2. a 3. nadzemních podlažích a v podkroví stávajícího bytového domu (konkrétně sloupec „A“ a „C“ dle projektové dokumentace).

Druh a účel povolované stavby:

- změna dokončené budovy (bytového domu) – ostatní stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Umístění stavby na pozemku:

- parc.č.st. 2231 a parc.č.: 252/592 a 252/596.

Určení prostorového řešení stavby:

- výměny balkónového zábradlí a výplně a sanace nášlapné vrstvy u balkónů ve dvou 2 balkonových sloupcích ve 2. a 3. nadzemních podlažích a v podkroví stávajícího bytového domu (konkrétně sloupec „A“ a „C“ dle projektové dokumentace).

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- Stavbou bude dotčen stavební pozemek parc.č. st. 2231, k provedení stavebního záměru bude použit sousední pozemek parc.č. 252/592 a 252/596 v rozsahu nezbytně nutném k provedení stavebního záměru.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. st. 2231.
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. arch. Petr Němec - společnost 7points, s.r.o. (ČKA 03 790, autorizovaný architekt (A1)) a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X0110KSC**, 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.
6. 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.
7. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.

8. Při stavbě budou dodrženy podmínky obsažené ve zprávě požárně bezpečnostního řešení stavby, která je součástí projektové dokumentace.
9. Stavební úpravy a jejich provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
10. 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.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby stanovené dotčenými orgány:

1. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 21.07.2025 pod čj. MR-C 44263/25-PaV vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, které bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:
 - závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona za těchto podmínek:

- 1.1) Stavební práce musí být na území ochranných pásem vodního zdroje prováděny s maximální možnou šetrností. Zhotovitel stavby zajistí, aby pracovníci provádějící stavební práce byli seznámeni s tím, že práce probíhají v ochranném pásmu vodního zdroje, a aby při těchto pracích nedošlo k znečištění podzemních a povrchových vod látkami závadným vodám ve smyslu § 39 vodního zákona (např. uhlovodíky ropného původu používané jako pohonné hmoty v jednotlivých stavebních mechanismech, dopravních prostředcích či v ostatní používané technice). Používané mechanizační prostředky při stavebních pracích budou v dobrém technickém stavu a budou dodržována preventivní opatření k zabránění případných úkapů a únikům ropných látek. Stroje i ostatní technika budou užívat ekologické náplně.
- 1.2) Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
- 1.3) Zhotovitel bude mít na staveništi k dispozici sanační prostředky (sorbenty) pro zachycení případného úkapu či úniku nebezpečné látky. V případě úniku látek nebezpečných vodám zabrání okamžitě jejich dalšímu šíření, provede ihned sanaci úkapu sorbentem a zajistí nezbytný následný úklid kontaminovaného místa.

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 bytových jednotek Karla IV. 1349, IČO 28312694, Karla IV. 1349, 665 01 Rosice

Odůvodnění:

Dne 12. 08.2025 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení výše specifikovaného stavebního záměru ve zrychleném řízení.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 212) 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 nesplňuje podmínky pro zrychlené řízení. Stavební úřad proto nevydal povolení stavby podle § 212 odst. 1 stavebního zákona jako první úkon v řízení, nýbrž v souladu s § 212 odst. 3 stavebního zákona v dané věci postupoval podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

Stavební úřad vyrozuměl postupem podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu o zahájení řízení známé účastníky řízení, hlavního projektanta a dotčené orgány a to opatřením ze dne 16.09.2025 pod čj. MR-C 57262/25-OSU.

Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Stavební úřad v oznámení o zahájení předmětného řízení poučil účastníky, že v souladu s ustanovením § 144 odst. 1 správního řádu se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, a proto v souladu s ustanovením § 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.

Jelikož stavebník, a to společenství vlastníků jednotek ke své žádosti nepřiložil žádnou listinu, kterou by deklaroval, že všichni vlastníci jednotek – účastníci řízení chtějí být v tomto řízení zastupováni společenstvím vlastníků jednotek, stavební úřad vyrozumění o zahájení řízení doručoval i vlastníkům jednotek a to proto, aby těmto účastníkům řízení nebyla upřena možnost případného uplatnění jejich procesního práva vyplývajícího z ust. § 183 stavebního zákona.

Vlastníci jednotek ve stanovené lhůtě od doručení vyrozumění stavebnímu úřadu neoznámili, že nadále nechtějí být zastupováni společenstvím vlastníků jednotek, tzn. zastoupení vlastníka jednotky nezaniklo, proto další písemnosti v tomto řízení stavební úřad doručoval jejich zákonnému zástupci, tj. společenství vlastníků jednotek.

Dále stavební úřad touto písemností účastníky poučil o jejich procesních právech vyplývajících ze správního řádu a poučil je v souladu s § 190 stavebního zákona o způsobu a rozsahu podávaných námitek.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. Navrhovaný stavební záměr projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů a z vyjádření vlastníků dotčené technické infrastruktury.

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 nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

- Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Záměr umístěný na pozemku parc.č.st. 2231 se nachází podle vydaného a platného Územního plánu Rosice s nabytím účinnosti dne 04.10.2020 ve znění Změny č.1 a č.2, v zastavěném území, ve stabilizované ploše bydlení všeobecného (BU) a je zde přípustné.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona.

Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl tak, 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): Společenství vlastníků bytových jednotek Karla IV. 1349

Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Město Rosice

Vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ti, kdo mají jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona):

[REDACTED]

[REDACTED] Air Bank a.s., Česká spořitelna, a.s., ČSOB Hypoteční banka, a.s., Komerční banka, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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): Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc. č.: 252/593, 252/594, 252/597, 252/598, vše v katastrálním území Rosice u Brna.

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. ve lhůtě 5 dnů, která počala běžet bezprostředně po marném uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k podání námitek. 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 provádění 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.

V řízení s velkým počtem účastníků není odvolatel povinen podávat odvolání s potřebným počtem stejnopisů podle § 82 odst. 2 správního řádu.

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 vlastníkovvi 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

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.

Poplatek

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích ponížený o 20%, byl zaplacen.

Rozdělovník

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

- Společenství vlastníků bytových jednotek Karla IV. 1349, IDDS: hyk7dtb
sídlo: Karla IV. č.p. 1349, 665 01 Rosice u Brna
doručuje se zmocněnci: 7points, s.r.o., IDDS: npxdtwf
sídlo: Blanenská č.p. 355/117, 664 34 Kuřim

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

- Město Rosice, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

- Společenství vlastníků bytových jednotek Karla IV. 1349, IDDS: hyk7dtb

sídlo: Karla IV. č.p. 1349, 665 01 Rosice u Brna

dle § 183 stavebního zákona zastupující tyto účastníky řízení (vlastníky jednotek):

[REDACTED]

- Air Bank a.s., IDDS: u7sk5zf
sídlo: Evropská č.p. 2690/17, 160 00 Praha 6-Dejvice

- 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

- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., IDDS: vf4e8u8
sídlo: Bělehradská č.p. 222/128, 120 00 Praha 2-Vinohrady
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s., IDDS: f6qr5pb
sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IDDS: pmigtdu
sídlo: Želetavská č.p. 1525/1, 140 00 Praha 4-Michle

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č.: 252/593, 252/594, 252/597, 252/598, vše v katastrálním území Rosice u Brna

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.arch. Petr Němec, *doručuje se prostřednictvím společnosti 7points, s.r.o.,*
IDDS: npxdtwf, sídlo: Blanenská č.p. 355/117, 664 34 Kuřim

obdrží se žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky i zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup

- Městský úřad Rosice - úřední deska, IDDS: 6abbzec
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna