

číslo jednací	spisová značka	vyřizuje / telefon / e-mail	Český Krumlov
MUCK 46101/2025	S-MUCK 009736/2025-Va Z/2025/21561 / R/2025/24409	Jan Vávra / 380 766 803 jan.vavra@ckrumlov.cz	16.06.2025

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu Český Krumlov, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 05.02.2025 podala společnost:

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o., jednatel Ing. Petr Kubal, IČO: 42396182, Masná 131, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov, kterou zastupuje ATELIÉR HERITAS s.r.o., pověřený zaměstnanec Zdeněk Sarauer, IČO 02353181, Mánesova 11/3b, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

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

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

záměr – stavbu nazvanou:

"změna dokončené stavby – stavební úpravy hlavního objektu bytového domu"
Latrán č.p. 20, Latrán, Český Krumlov

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 735, 736 v katastrálním území Český Krumlov.

Druh a účel povolované stavby:

- Změna dokončené stavby – stavební úpravy dvou bytových jednotek v 2. a 3. NP hlavního objektu bytového domu.

Stavba obsahuje:

- Stavební úpravy dispozičně vycházejí ze stávajícího stavu a nejsou navrhovány žádné zásadní úpravy. V bytu ve 2. NP dochází k obnově propojení místnosti č. 2.18 se zbývajícím plochou bytu. Schodišťová síň bude rozdělena prosklenou stěnou, schodiště do 3.NP již bude součástí horního bytu. Dispozice bytu ve 3.NP vychází ze stávajícího stavu, byt bude zaujímat celou plochu podlaží, nebudou zde žádné společné prostory. Přístup na půdu z 3. NP bude zrušen a nahrazen přístupem ze schodišťového prostoru sousedního domu č.p. 21, který je taktéž ve vlastnictví stavebníka. Vytápění bude řešeno plynovými kotli samostatně pro každý byt. V interiérech bytů ve 2. a 3. NP dochází pouze k menším zásahům – oprava nebo výměna podlah, oprava omítek, nové instalace, přičemž dochované prvky a povrchy budou v maximální míře ponechávány stávající. Dvě prodejny v přízemí

a podkroví řešené budovy zůstávají bez zásahu. Stávající napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se nemění.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

- Realizovaná stavba nebude mít v konečném důsledku negativní vliv na životní prostředí.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené projektové dokumentace z data 04/2024 pod č. zakázky 1882 , kterou vypracovala projekční kancelář Ateliér Heritas, s.r.o.: část architektonicko stavební řešení autorizoval Ing. Lubor Gregora ČKAIT 0100846, část stavebně konstrukční řešení autorizoval Ing. Martin Kačer ČKAIT 0101830; část požárně bezpečnostní řešení autorizoval Ing. Vladimír Fučík, část technika prostředí staveb autorizovali Ing. Michaela Truhlářová ČKAIT 0102239 (elektroinstalace), Pavel Škarda ČKAIT 0102239 (ústřední vytápění a vzduchotechnika), Ing. Miroslav Vomáčka ČKAIT 0101632 (zdravotně technická instalace); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího schválení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po dokončení celé stavby za současného podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
4. Stavba bude dokončena **do 2 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem. Osoba vykonávající odborné vedení stavby (stavbyvedoucí) bude vybrána na základě výběru stavebníka. Stavebník písemně oznámí zdejšímu stavebnímu úřadu před zahájením stavby jméno a adresu osoby, která bude zodpovědná za provádění prací, z důvodu kontroly oprávnění k provádění stavby.
6. Stavebník je povinen respektovat technické připomínky stavbyvedoucího. Stavbyvedoucí odpovídá za provádění stavby dle příslušných právních předpisů a těch technických norem, na které se právní předpisy odkazují, nebo jejich dodržení vyžaduje projektová dokumentace. Stavbyvedoucí stavebnímu úřadu neprodleně ohlásí stavební nekázeň stavebníka, v případě, že zjistí nedodržování postupu či podmínek vyplývajících ze schválené projektové dokumentace či jiných zvláštních právních předpisů.
7. Při realizaci stavby bude stavebník dbát oprávněných zájmů vlastníků okolních pozemků a staveb. Při realizaci stavby nesmí být okolní pozemky a stavby poškozovány.
8. Před zahájením stavby zajistí stavebník vytyčení podzemních inženýrských sítí. Stavebník odpovídá za to, že existující inženýrské sítě nebudou stavbou poškozeny a budou respektovány jejich ochranná pásma.
9. Zařízení staveniště bude provedeno a provozováno na pozemcích stavebníka. V případě využití jiných pozemků pro zařízení staveniště, bude toto předem písemně odsouhlaseno jejich vlastníky.
10. Stavba bude viditelně označena štítkem „Stavba povolena“. Žadatel učiní opatření, aby po dobu realizace stavby byla zajištěna čitelnost údajů na něm uvedených. Při realizaci stavby bude řádně vedený stavební deník (digitální, či papírová forma).
11. Povolení stavby včetně ověřené projektové dokumentace (digitální, či papírová verze) bude neustále na stavbě k dispozici pro potřebu kontrolních orgánů.
12. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné zvláštní předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, kterými se upravují požadavky bezpečnosti a ochrana zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy, a dbát na ochranu zdraví osob na staveništi.
13. Při stavbě budou dodrženy příslušná ustanovení týkající se technických požadavků na stavby a příslušné technické normy.

14. Zhotovitel stavby nesmí překročit povolený hygienický limit hluku stanovený Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
15. Při provádění stavby musí být volbou vhodných technologií maximálně omezena prašnost a hluk.
16. Před samostatnou realizací bude vypracována dokumentace pro provádění stavby a budou do ní zapracovány podmínky dotčených orgánů a vlastníků a správců inženýrských sítí v dotčeném území.
17. V případě záboru veřejného prostranství za účelem např. lešení, skladování materiálu, podá stavebník žádost na MěÚ Český Krumlov-odbor dopravy a silničního hospodářství, za účelem vydání příslušného povolení a vyměření poplatku za užití veřejného prostranství. Okamžitě po ukončení využití veřejného prostranství pro skladování materiálu, stejně jako okamžitě po ukončení prací, pro které bylo nutné lešení (fasáda atd.) musí být plocha očištěna, lešení rozebráno a veřejné prostranství uvedeno do původního stavu.
18. Veškeré pozemky dotčené stavbou nebo zařízením staveniště budou uvedeny do původního stavu. Případné škody vzniklé na pozemcích budou odstraněny na náklad stavebníka nebo budou vlastníkům pozemků stavebníkem uhrazeny. Před zahájením prací budou dotčené pozemky protokolárně předány stavebníkovi (nebo dodavateli stavebních prací) a po ukončení stavby budou pozemky protokolárně převzaty zpět.
19. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyplývající ze závazného stanoviska Městského úřadu Český Krumlov, Odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 11.03.2025, pod č.j. MUCK 11243/2025/OŽPZ/Ka:
 - a) Odpady vzniklé v průběhu stavebních prací budou shromažďovány odděleně.
 - b) Se vzniklými odpady je nutné nakládat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech.
 - c) Odpady vzniklé během předmětné akce musí být předány pouze oprávněným subjektům v souladu s § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech.
 - d) Původce musí mít v případě stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, na jeho předání zajištěnou písemnou smlouvu v odpovídajícím množství odpadu před jeho vznikem (§ 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech).
 - e) Dle ust. § 93a zákona o odpadech je stavebník po provedení změny dokončené stavby,
 - f) terénní úpravy nebo odstranění stavby, povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností (Městskému úřadu Český Krumlov, OŽPZ – odpadové hospodářství, Kaplická 439, 381 01 Český Krumlov) doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství. Z dokladů musí být patrné, jaký odpad a v jakém množství byl předán, identifikační údaje zařízení (název, sídlo, IČ a IČZ) a datum předání odpadu. Upozorňujeme, že čestné prohlášení není považováno za doklad prokazující zákonné nakládání s odpady.
20. Ke stavbě bylo vydáno závazné stanovisko odborem památkové péče Městského úřadu Český Krumlov ze dne 13.11.2024, pod č.j. MUCK 92336/2024/OPP/JL, jehož podmínky je stavebník povinen dodržet:
 - a) Na základě rozboru vlhkosti a salinity stávajících omítek bude upřesněn v rámci kontrolních dnů s pracovníky památkové péče Městského úřadu Český Krumlov a Národního památkového ústavu České Budějovice rozsah odstraňovaných omítek v 1. NP.
 - b) Na základě restaurátorského průzkumu omítkových vrstev v horních dvou podlažích bude předložen návrh obnovy omítkových vrstev a návrh výmalby interiéru, který bude v rozpracovanosti konzultován s územním odborným pracovištěm Národního památkového ústavu a následně bude předložen příslušnému správnímu orgánu památkové péče Český Krumlov k vydání závazného stanoviska.

- c) Veškeré nově navržené a doplňované dlažby a povrchové úpravy truhlářských prvků stavby budou v předstihu upřesněny na vzorcích pracovníky památkové péče Městského úřadu Český Krumlov a Národního památkového ústavu České Budějovice.
- d) Na stavbu budou svolávány pravidelné kontrolní dny za přítomnosti pracovníků památkové péče Městského úřadu Český Krumlov a Národního památkového ústavu České Budějovice.
- e) V případě, že budou v průběhu prací objeveny dosud neznámé prvky, zbytky maleb či jiné relikty, budou tyto nálezy okamžitě zaznamenány do stavebního deníku, nalezené věci budou ochráněny před poškozením. Řešení jejich záchrany, uchování a případné prezentace, případně řešení změny předpokládaného plánovaného postupu vyplývajícího z předložené projektové dokumentace budou projednány neprodleně v rámci kontrolního dne.
- f) Bude zpracován restaurátorský návrh na obnovu trámových stropů, který bude v rozpracovanosti konzultován s územním odborným pracovištěm Národního památkového ústavu a následně bude předložen příslušnému správnímu orgánu památkové péče Český Krumlov k vydání závazného stanoviska.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného podle § 230 stavebního zákona. O vydání kolaudačního rozhodnutí nutno s předstihem požádat.
2. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí obsahovat náležitosti stanovené v § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o., Masná č.p. 131, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov 1

Odůvodnění:

Dne 05.02.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad vyrozuměl dne 13.03.2025 opatřením o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky. V průběhu této lhůty stavební úřad při dalším přezkoumání zjistil, že předložená projektová dokumentace není souladu s předmětem žádosti. Proto dne 02.04.2025 stavebníka vyzval k úpravě projektové dokumentace a současně řízení usnesením přerušil. Stavebník žádost doplnil dne 21.05.2025. Téhož dne stavební úřad seznámil opatřením účastníky řízení s novými doplněnými podklady pro rozhodnutí a vyzval je k uplatnění práva vyjádřit se k nim.

Stavební úřad ve stanovené lhůtě neobdržel žádné námitky, připomínky ani stanoviska.

Jako podklady pro rozhodnutí byla nashromážděna rozhodnutí, stanoviska a vyjádření:

- Městský úřad Český Krumlov, Odbor památkové péče – závazné stanovisko ze dne 13.11.2024, pod č.j. MUCK 92336/OPP/JL,
- Městský úřad Český Krumlov, Odbor životního prostředí a zemědělství – závazné stanovisko ze dne 11.03.2025, pod č.j. MUCK 11243/2025/OŽPZ/Ka,
- Národní památkový ústav, Územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích – vyjádření ze dne 04.11.2024, pod č.j. NPU-331/85884/2024,
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích – závazné stanovisko ze dne 12.09.2024. pod č.j. R/2024/16550/2,
- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor Český Krumlov – závazné stanovisko ze dne 07.11.2024, pod č.j. HSCB-2498-7/2024 UO-CK.

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

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 správního řádu. Účastníkem řízení ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona je žadatel, neboť je žadatelem o vydání rozhodnutí a tímto rozhodnutím mu vzniká oprávnění umístit stavbu. Dalšími účastníky řízení, ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu, resp. § 182 stavebního zákona je účastníkem řízení podle písm. b) obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, podle písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, podle písm. d) jsou účastníky řízení též osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, a podle písm. e) též osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon. Stavební úřad pravidelně v průběhu řízení kontroloval vlastnická práva k dotčeným pozemkům. Do okruhu účastníků řízení byli v průběhu řízení zahrnuti všichni dotčení vlastníci dotčených a sousedních pozemků.

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o. jako stavebník a současně vlastník dotčených nemovitostí a pozemků st. p.č. 735 a 736 v katastrálním území Český Krumlov.

Město Český Krumlov jako místně příslušná obec a současně vlastník sousedního pozemku parc. č. 1299/1 v katastrálním území Český Krumlov.

Záměr nebude mít přímý vliv na další, případně sousední pozemky, než jsou zde uvedené.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

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

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

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.

Při posouzení žádosti tak, jak je uvedeno ve stavebním zákoně, kdy stavební úřad v řízení posoudí žádost především z hledisek péče o životní prostředí a potřeb požadovaného opatření v území a jeho důsledků, přezkoumá žádost a její soulad s podklady povolení záměru a předchozími rozhodnutími o území, posoudí, zda vyhovuje technickým požadavkům na stavby, popřípadě předpisům, které stanoví podmínky hygienické, protipožární, bezpečnosti práce a technických zařízení, dopravní, ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, apod., dospěl stavební úřad k závěru:

- Záměr nebude mít negativní vliv na životní prostředí, na přírodní a kulturní, architektonickou či urbanistickou hodnotu tohoto území.
- Povolení záměru není v rozporu s žádným předchozím rozhodnutím o území, stavba nezasahuje do rozsahu žádného rozhodnutí o chráněném území, ani není v území, pro které bylo rozhodnuto o stavební uzávěře.
- Záměr je v souladu s ustanoveními o požadavcích na výstavbu vyhláškou č. 146/2024 Sb.
- Záměr nebude znečišťovat ovzduší.
- Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací města Český Krumlov.
- Povolení záměru a jeho přezkoumání z hlediska svých zájmů chráněných dle zvláštních předpisů bylo provedeno dotčenými orgány státní správy. Jejich kladná stanoviska byla k návrhu doložena a žádné z nich není ve vzájemném rozporu. Je tedy zajištěn soulad těchto stanovisek a návrh na vydání územního rozhodnutí tato stanoviska respektuje. Stanoviska dotčených orgánů státní správy stavební úřad zkoordinoval a zahrnul je do podmínek tohoto rozhodnutí a zároveň posoudil podání účastníků řízení.

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:

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku rozhodnutí ověří digitální projektovou dokumentaci.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; 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 stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě do 15 dnů ode dne jeho oznámení, oddělení krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, 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 nepřipustné.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě do 15 dnů ode dne jeho oznámení, oddělení krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, 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 nepřipustné.

Johana H A N U Š O V Á
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, dle položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10000 Kč byl zaplacen dne 13.02.2025.

Obdrží:

účastníci (doručenky) - nevracet, vložit do schránky

1. ATELIÉR HERITAS s.r.o., IDDS: 44h5tgy

sídlo: Mánesova č.p. 11/3b, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

zastoupení pro: ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o., Masná 131, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov 1

2. Město Český Krumlov, prostřednictvím Ing. Petra Peška, vedoucího odboru správy majetku a investic MÚ Č. Krumlov, Kaplická č.p. 439, Horní Brána, 381 01 Český Krumlov 1

Na vědomí

3. Městský úřad Český Krumlov, Odbor památkové péče, Kaplická č.p. 439, 381 01 Český Krumlov 1

4. Městský úřad Český Krumlov, Odbor životního prostředí a zemědělství, Kaplická č.p. 439, Horní Brána, 381 01 Český Krumlov 1

5. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c

sídlo: Na Sadech č.p. 1858/25, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice 1

6. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor Český Krumlov, IDDS: ph9aiu3
sídlo: Pražská tř. č.p. 2666/52b, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

