

Úřad městyse Prosiměřice, stavební úřad I. stupně

671 61 Prosiměřice 197, tel. 515 271 432

V Prosiměřicích dne 30.4.2018

Č.j. STÚPROS 246/18 - Šj

Číslo spisu: STÚPROS 41/18

Vyřizuje: Ing. Šprencl Josef

E-mail: stavebni@prosimerice.cz

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Stavební povolení

Úřad městyse Prosiměřice, stavební úřad I. stupně (dále jen stavební úřad), obdržel žádost **Společenství vlastníků Práče 48, 49,50, IČ: 01952323**, Práče 50 v zastoupení Vlastimila Kopečného, Ořechovická 17, Ořechov (dále jen stavebník), o stavební povolení na stavbu „Stavební úpravy bytového domu“ na parc.č. 7/2, 6/1 a 7/1 v k.ú. Práče.

Úřad městyse Prosiměřice, stavební úřad I. stupně (dále jen stavební úřad), jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen stavební zákon), posoudil návrh podle § 111 stavebního zákona a vydává podle § 115 odst. 1 stavebního zákona stavební povolení na stavbu

„Stavební úpravy bytového domu“

na parc.č. 7/2, 6/1 a 7/1 v k.ú. Práče

Popis stavby:

Jedná se o náhradu stávajících balkonů předsazenými betonovými lodžiami. V 1. NP budou čtyři lodžie, v 2. NP bude šest lodží a v 3. NP bude šest lodží.

Pro realizaci se stanoví následující podmínky:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace.
2. Případné změny je před jejich provedením potřeba projednat se stavebním úřadem nebo při kontrolních prohlídkách.
3. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášky č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, ve znění pozdějších předpisů a dbát o ochranu zdraví a osob na staveništi.
4. Při provádění stavby budou dodržovány podmínky vyhl.č. 268/2009 Sb. - obecně technické požadavky na výstavbu.
5. Stavba lodží bude umístěna na parc.č. 7/2, 6/1 a 7/1. Jednotlivé lodžie mají tvar obdélníka o půdorysných rozměrech 3,6 a 1,5 m.
6. Terén na parc.č. 6/1 a 7/1 bude po dokončení stavebních prací uveden do původního stavu. Případné škody na okolních stavbách budou na náklad stavebníka odstraněny.
7. V případě, že před zahájením nebo v průběhu stavby bude zjištěn výskyt či pobytové stopy některých zvláště chráněných živočišných druhů, které mohou sídlit pod střechou a v dutinách fasády opravovaného domu (rorýs obecný, některé druhy netopýrů), je nutné další postup prací a provedení následných opatření k zachování jejich hnízdišť (biotopů) konzultovat s odbornými zástupce Krajského

úřadu Jihomoravského kraje nebo Jihomoravského muzea ve Znojmě.

8. Stavební práce bude provádět stavební podnikatel. Před zahájením stavby bude stavebnímu úřadu oznámen název a sídlo stavebního podnikatele, který bude uvedenou stavbu provádět.

9. Pokud nebudou práce zahájeny do dvou let od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, pozbývá toto rozhodnutí platnosti. S pracemi smí být započato po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

10. Stavební práce budou dokončeny do 31.12.2018.

11. 30 dnů před předpokládaným dokončením stavby bude podána žádost o kolaudační souhlas, ke které budou předloženy příslušné doklady (revize a pod.).

12. S odpady vzniklými při stavbě musí být nakládáno podle zákona č. 185/2001 Sb. Bude vedena průběžná evidence všech vznikajících odpadů v rozsahu § 21 vyhl. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady ve znění pozdějších právních předpisů. Její kopie, včetně dokladů o předání oprávněným osobám, bude předložena při závěrečné kontrolní prohlídce. Průběžná evidence odpadů a doklady o způsobu odstranění odpadů budou předloženy do 10 dnů od ukončení prací orgánu odpadového hospodářství MěÚ Znojmo OŽP.

Odůvodnění:

Podáním u zdejšího stavebního úřadu požádal stavebník o povolení shora uvedené stavby v k.ú. Práče. Stavebník doložil společně s žádostí projektovou dokumentaci, závazná stanovisko HZS ÚP Znojmo ze dne 1.8.2017, vyjádření KHS ÚP Znojmo ze dne 17.7.2017, vyjádření správců inženýrských sítí, zápis ze shromáždění společenství vlastníků ze dne 29.5.2017, vyjádření MěÚ Znojmo OŽP ze dne 20.7.2017 a 24.8.2017. Dále byl doložen souhlas vlastníka pozemku parc.č. 6/1 a 7/1 se stavbou.

Jelikož podklady k žádosti o stavební povolení nebyly kompletní, vyzval stavební úřad k odstranění nedostatků žádosti opatřením ze dne 2.2.2018 a zároveň usnesením ze dne 2.2.2018 pod č.j. STÚPROS 80/18 – Šj. stavební řízení přerušil. Dne 7.3.2018 byla žádost doložena dle požadavků výzvy ze dne 2.2.2018.

Provedením lodžii dojde ke stavební úpravě, kterou dojde ke změně stávajícího požární bezpečnostního řešení bytového domu. Proto stavební úřad přistoupil k provedení stavebního řízení.

Po doložení všech podkladů stavební úřad opatřením ze dne 19.3.2018 zahájil stavební řízení a pro případné námítky a připomínky stanovil lhůtu do deseti dnů od doručení oznámení. Oznámení o zahájení řízení bylo provedeno veřejnou vyhláškou pro velký počet účastníků řízení. Jako účastníci řízení byli přizváni majitelé pozemku dotčených stavbou (Obec Práče), vlastníci bytových jednotek v bytovém domě č.p. 48, 49 a 50 (Benedová Jana, Bartoník František, Brotánková Anna, Chalupová Jitka, Diviš Milan, Hejtmánek Stanislav, Hujňáková Miloslava, Hulák Martin, Jung Lukáš, Juřenová Jana, Kosecová Drahomíra, Lojínová Ludmila, Neunteufel Miloš, Pasičnyj Mykola, Pasičná Hana, Pavlačzková Karolína, Reitschmied Milan, Reitschmiedová Marcela, Sokol Kamil, Svoboda Jindřich, Svobodová Jana, Šilhán Zdeněk, Tkadlec Václav, Tkadlecová Emilie, Vlčková Lucie), majitele sousedních pozemků a budov (Došková Jana, Došková Jitka, Došková Miluše, Brabenec Jaroslav, Čížková Vlasta, Filáková Božena, Frimmel Jiří, Gazárek Josef, Janků Jan, Jung Alois, Jungová Vlasta, Kováč Petr, Kováčová Zuzana, Múdrá Šebíková Patricia, Pipta Stepan, Polák Pavel, Romanová Vladislava, Rösner Antonín, Ryšková Irena, Skočíková Jiřina, Šigut Petr, Šigutová Zdeňka, Trochtová Dagmar, Turanová Marie, Ing. Urdovičová Helena, Vančurová Jana, Venclíková Jitka, Vrána Josef, Zemanová Jana, Zimek Josef, Zimková Iva) a majitele inženýrských sítí dotčených stavbou (CETIN a.s., GridServices s.r.o. a E.ON Servisní s.r.o.). Majitelé sousedních pozemků a staveb byli přizváni jako účastníci řízení, neboť při realizaci stavby může dojít ke zvýšené hlučnosti a prašnosti. Dále bylo oznámení o zahájení řízení doručeno dotčeným orgánům státní správy (MěÚ Znojmo OŽP, KHS ÚP Znojmo a HZS ÚP Znojmo). Během řízení vznesli dne 9.4.2018 námítku k řízení účastníci řízení Hulák Martin, Jung Lukáš a Hujňáková Miloslava. Námítka se týká rozhodnutí shromáždění vlastníků, které výše uvedení napadli u Krajského úřadu v Brně.

Uvedený záměr výstavby se nachází v zastavěném území obce Práče, které je určeno jako plochy pro

bydlení v bytových domech. Provedenými stavebními úpravami nedojde ke změně užívání stávající bytového domu. Dochází pouze k nahrazení stávajících balkónů betonovými lodžiami. Záměr výstavby je v souladu s platným územním plánem obce Práče.

Předložená projektová dokumentace je úplná, přehledná a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad nechal stavebníka projektovou dokumentaci nově zpracovat, neboť původní projektová dokumentace obsahovala i provedení zateplení objektu včetně opravy střechy. Z předešlých řízení na uvedenou stavbu vyplynulo, že provedení zateplení objektu, výměna okenních a dveřních otvorů a oprava střechy nepodléhají stavebnímu povolení nebo ohlášení. Stavební povolení z původního projektu vyžadovalo pouze provedení lodžii místo balkónů. Stavebník opravenou projektovou dokumentaci předložil na stavební úřad.

Stavebník doložil vyjádření nebo závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy. Projektová dokumentace je zpracována v souladu s těmito vyjádřeními a závaznými stanovisky. Dále je zajištěn příjezd ke stavbě po stávající místní komunikaci, která probíhá přímo před bytovým domem. Prováděním stavebních prací nedojde k omezení na této komunikaci.

Stavební úřad v řízení řešil především souhlas vlastníka pozemku nebo stavby na parc.č. 7/2 s uvedeným záměrem, neboť tři účastníci řízení vznesly proti provedení stavebních prací námitku, která se týkala neplatnosti zápisu ze shromáždění. Stavebnímu úřadu byly předloženy stanovky Společenství vlastníků a zápis ze shromáždění ze dne 29.5.2017. Z předloženého zápisu vyplývá, že na tomto shromáždění bylo odsouhlaseno provedení stavebních úprav bytového domu. Součástí stavebních úprav, které byly na shromáždění schváleny, je i provedení nových lodžii. V zápisu je i uveden výsledek hlasování, který konstatuje, že pro provedení stavebních úprav hlasovalo 80,59 % všech vlastníků jednotek. Po prostudování stanov Společenství vlastníků bylo zjištěno, že na tyto stavební práce je potřebný souhlas dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství. Tato podmínka je uvedena v čl. 10 odst. 11 bod b) stanov. Dle názoru stavebního úřadu stavebník těmito předloženými podklady doložil potřebný souhlas vlastníka dle § 184a odst. 1. stavebního zákona, protože se záměrem výstavby souhlasila více jak dvoutřetinová většina všech členů společenství. Stavebnímu úřadu nepřináleží zkoumání, zda předložené podklady (zápis ze shromáždění ze dne 29.5.2017) pro rozhodnutí jsou v souladu s právními náležitostmi. Tyto podklady předložil stavebník a ten ručí za pravost těchto podkladů.

Dále dojde při realizaci lodžii do zásahu pozemků parc.č. 6/1 a 7/1, kterou jsou ve vlastnictví Obce Práče. Obec Práče dala souhlas s provedením stavebních prací a její souhlas je vyznačen na situačním výkrese. Tím je splněna podmínka dle § 184a odst. 1. stavebního zákona.

Stavební úřad dále pravidelně uvedenou stavbu kontroluje a bylo zjištěno, že jsou provedeny stavební práce na severní a západní části objektu. Jedná se o práce, které nepodléhají stavebnímu povolení nebo ohlášení. Na jižní straně, kde má dojít k umístění lodžii nebyly zahájeny a ani nejsou na tyto strany prováděny žádné jiné stavební práce. Zástupce stavebníka sdělil, že všechny stavební práce na jižní části objektu budou zahájeny až po vydání pravomocného stavebního povolení. Stavební úřad pravidelnými kontrolami chce předejít komplikacím, které vznikly při provádění stavebních prací na severní a západní části objektu.

Stavební úřad po posouzení předložené žádosti a dokladů v celém rozsahu dospěl k závěru, že práva veřejná ani soukromá nebudou omezena nad přípustnou míru a proto rozhodl tak, jak je výrokem tohoto rozhodnutí uvedeno.

K námitce účastníků řízení Huláka Martina, Junga Lukáše a Hujňákové Miloslavy stavební úřad sděluje, že s námitkou se vypořádal v odůvodnění rozhodnutí v bodě, kdy se věnuje potřebnému souhlasu dle § 184a odst. 1. stavebního zákona. Z ústních jednání vyplývá, že tito účastníci řízení spíše napadají provedení výběru dodavatele stavby a jejího provádění. Stavební úřad při stavebním řízení zkoumá možnost provedení stavby s ohledem na platný stavební zákon. Dle názoru stavebního úřadu stavebník doložil všechny potřebné podklady pro realizaci výstavby lodžii. Stavební úřad nemůže zasahovat do činnosti výběru dodavatele, či postupu stavebních prací. Tyto činnosti jsou plně v kompetenci shromáždění vlastníků případně zvoleného výboru společenství vlastníků. Jelikož se nejedná o stavbu financovanou z veřejného rozpočtu, nemá stavebník ani povinnost zajistit technický dozor. Stavební úřad ve výroku rozhodnutí stanovil, že stavbu musí provádět stavební podnikatel, který musí mít podle zákona k provádění stavebních činností oprávněné povolení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu a to podáním učiněným u Úřadu městyse Prosiměřice, stavebního úřadu. Rozhodnutí je oznámeno doručáním stejnopisu písemného vyhotovení do vlastních rukou. Lhůta pro odvolání počíná běžet dnem následujícím po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Odvolání musí mít náležitosti dle ustanovení § 82 odst. 2 správního řádu a musí být podáno v počtu, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Šprencl Josef
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

Obec Práče, Práče 112 se žádostí o vyvěšení na úřední desce

Kopečný Vlastimil, Ořechovičská 17, Ořechov – zástupce Společenství vlastníků Práče 48, 49, 50

Ostatním účastníkům řízení, tj. vlastníci dotčených pozemků a staveb, vlastníci sousedních pozemků dotčených stavbou a vlastníků dotčené technické infrastruktury, se oznámení doručuje podle § 144 odst. 2 správního řádu veřejnou vyhláškou.

Bartoník František, Práče 50

Benedová Jana, 17. listopadu 2330/8, Znojmo

Brotánková Anna, Práče 49

Chalupová Jitka, Práče 48

Diviš Milan, Práče 48

Hejtmánek Stanislav, Práče 48

Hujňáková Miloslava, Za Sokolovnou 316, Dobšice

Hulák Martin, Práče 49

Jung Lukáš, Práče 49

Juřenová Jana, Práče 49

Kosecová Drahomíra, Práče 50

Lojínová Ludmila, Práče 48

Neunteufel Miloš, Práče 50

Pasičný Mykola, Práče 112

Pasičná Hana, Práče 48

Pavlačková Karolína, Tasovice 443

Reitschmied Milan, Marxova 374, Libušín

Reitschmiedová Marcela, Práče 50

Sokol Kamil, Práce 50
Svoboda Jindřich, Práce 49
Svobodová Jana, Velké Hostěrádky 103
Šilhán Zdeněk, Práce 48
Tkadlec Václav, Práce 50
Tkadlecová Emilie, Bantice 22
Vlčková Lucie, Práce 50
Došková Jana, Bučkova 1498/1, Brno
Došková Jitka, Práce 148
Došková Miluše, Práce 148
Brabenec Jaroslav, Práce 46
Čížková Vlasta, Stošíkovice na Louce 44
Filáková Božena, Práce 19
Frimmel Jiří, Práce 47
Gazárek Josef, Polní 247, Blažovice
Janků Jan, Práce 46
Jung Alois, Práce 33
Jungová Vlasta, Práce 33
Kováč Petr, Práce 47
Kováčová Zuzana, Práce 47
Múdra Šebíková Patricia, Brněnská 83/6, Miroslav
Pípta Stepan, Práce 47
Polák Pavel, Práce 46
Romanová Vladislava, Práce 47
Rösner Antonín, Práce 45
Ryšková Irena, Práce 45
Skočíková Jiřina, Práce 45
Šigut Petr, Práce 47
Šigutová Zdeňka, Práce 47
Trochtová Dagmar, Práce 131
Turanová Marie, Práce 45
Ing. Urdovičová Helena, Práce 46
Vančurová Jana, Práce 47
Venclíková Jitka, U Brány 503/14, Znojmo
Vrána Josef, Práce 17
Zemanová Jana, Lipová alej 1908, Písek
Zimek Josef, Práce 45
Zimková Iva, Práce 45
CETIN a.s.

E.ON Servisní s.r.o.

GridServices s.r.o.

Dotčené orgány státní správy:

MěÚ Znojmo, odbor životního prostředí

KHS ÚP Znojmo

HZS ÚP Znojmo

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Městysse Prosiměřice, 15 den je posledním dnem oznámení.

Vyvěšeno dne: 4.5.2018

Sejmuto dne:

Oznámení bylo zveřejněno přístupem umožňující dálkový přístup dne: 4.5.2018