

Obecní úřad Čeladná, stavební úřad

739 12 Čeladná č.p. 1

Č.j. Cela 2550/2024
Sp.zn. Cela_S 124/2024/Boh
330 V51

Rozdělovník

Vyřizuje: Ing. Miloslav Boháč, MBA
Tel.: 558 684 018
E-mail: stavebni1@celadna.cz
Datum: 1. 10. 2024

ROZHODNUTÍ ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:

Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný dle ust. § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve znění pozdějších předpisů přezkoumal žádost o změnu stavby před jejím dokončením, kterou dne 29. 5. 2024 podal(a):

Prosper Golf Hotel a.s., IČO: 052 77 922, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

v zastoupení na základě plné moci:

RV Styl s.r.o., IČO: 268 21 486, Martinovská 3168/48, Martinov, 723 00 Ostrava

v zastoupení na základě substituční plné moci:

SWORTI s.r.o., IČO: 293 10 971, Optátova 708/37, Jundrov, 637 00 Brno

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. Podle § 118 a 115 stavebního zákona

p o v o l u j e

změnu stavby

**„Rekonstrukce penzionu Golf Čeladné“
parc. č. st. 2166, obec Čeladná**

(dále jen "stavba") na pozemku **st. p. 2166** (zastavěná plocha a nádvoří/ stavba ubytovacího zařízení) v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná, v tomto rozsahu:

Stavba obsahuje:

- V 3.NP a 4.NP budou místo bytů zřízeny pokoje pro ubytování v penzionu. S tím souvisejí stavební úpravy vzhledem k požárně bezpečnostním požadavkům na budovu.
- V 1.NP budou z ošetřoven a rehabilitačních pokojů provedeny pokoje pro ubytování.
- V 3.NP přibude jeden bezbariérový pokoj. Celkem budou v penzionu 3 bezbariérové pokoje.
- V 1.NP byla místnost č. 1.05 rozdělena na nové místnosti 1.05a – technická místnost EL, 1.05b – technická místnost – baterie a 1.05c – serverovna.
- V objektu vznikne ve schodišťovém a vstupním prostoru chráněná úniková cesta typu B – bude požárně oddělena od ostatních prostor.

II. Stanoví další podmínky pro provedení stavby:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost SWORTI, s.r.o., IČO: 293 10 971, Optátova 37, 637 00 Brno, hlavní projektant Ing. Otmar Voneš, autorizoval Ing. arch. Milan Grygar (autorizace ČKA - 02324); schválené a ověřené ve stavebním řízení, která je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí pro stavebníka. Případné změny musí být projednány se stavebním úřadem, účastníky řízení a dotčenými orgány.
2. Podmínky č. 1. až 13. a 15 pro provedení stavby z **Rozhodnutí** (společné povolení) ze dne 8. 6. 2021 pod č.j.: Cela 1471/2021, které nabylo právní moci dne 3. 7. 2021 zůstávají nadále v platnosti.
3. Lhůta k dokončení stavby se stanovuje **do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí**.

Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“):

- Prosper Golf Hotel a.s., IČO: 052 77 922, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Odůvodnění:

Dne 29. 5. 2024 podal stavebník společnost Prosper Golf Hotel a.s., IČO: 052 77 922, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, kterou zastupuje na základě plné moci společnost RV Styl s.r.o., IČO: 268 21 486, Martinovská 3168/48, Martinov, 723 00 Ostrava, kterou zastupuje na základě substituční plné moci společnost SWORTI s.r.o., IČO: 293 10 971, Optátova 708/37, Jundrov, 637 00 Brno žádost o změnu stavby před jejím dokončením na stavbu „Rekonstrukce penzionu Golf Čeladná“ parc. č. st. 2166, obec Čeladná. Stavební úřad vydal na stavbu Rozhodnutí (společné povolení) ze dne 8. 6. 2021 pod č.j.: Cela 1471/2021 které nabylo právní moci dne 3. 7. 2021.

Stavební úřad oznámil zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením, Oznámením pod č.j.: Cela 1503/2024 ze dne 7. 6. 2024, známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska. Nikdo z účastníků nevznesl námitku.

Okruh účastníků řízení byl vymezen následovně:

podle § 109 stavebního zákona

a) stavebník,

- Prosper Golf Hotel a.s., IČO: 052 77 922, Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,

c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,

d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,

e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,

f) ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků dle ustanovení § 109 písm. a) stavebního zákona, tak jak je uvedeno výše. Stavební úřad nevymežil dle ustanovení § 109 písm. b), c), d), e) a f) stavebního zákona žádného účastníka řízení, neboť vlastník stavby je zároveň stavebníkem.

Vlastnická práva k dotčeným pozemkům si stavební úřad ověřil výpisem z katastru nemovitostí vyhotoveným dálkovým přístupem Katastrálního úřadu pro MSK, kat. pracoviště Ostrava a zjistil, že stavebník je vlastníkem pozemku **st. p. 2166** (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná. Stavební úřad současně ověřil i vlastnická práva k sousedním pozemkům. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona a zjistil:

- Projektová dokumentace je zpracována v souladu s aktuálně platným územním plánem obce Čeladná (ÚP schválený zastupitelstvem obce Čeladná dne 2. 10. 2014, účinný dnem 14. 11. 2014, změna ÚP č. 1B schválená zastupitelstvem obce Čeladná dne 20. 9. 2018, účinná dnem 31. 10. 2018, změna ÚP č. 2 schválená zastupitelstvem obce Čeladná dne 12. 9. 2022, účinná dnem 9. 11. 2022, změna č. 2 po přezkumu Krajského úřadu nabyla účinnosti 6. 10. 2023).
- Projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou a splňuje požadavky ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- Ke stavbě je zajištěn příjezd – napojeno na komunikaci (krajská silnice III/48312).
- Stavba nevyžaduje vybudování nového technického vybavení.
- Předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány:

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje posoudil předloženou dokumentaci k povolení ke změně stavby před dokončením a vydal dne 13. 5. 2024 pod č.j.: HSOS-2388-2/2024 – závazné souhlasné stanovisko (Ing. Eva Adamovská).

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje posoudila předloženou dokumentaci ke změně stavby před dokončením a vydala dne 11. 4. 2024 pod č.j. KHSMS 19574/2024/OV/HP – závazné souhlasné stanovisko (Ing. Petra Konstantinidu).

V průběhu řízení nebyla uplatněna žádná závazná stanoviska dotčených orgánů, žádné námitky účastníků řízení.

Stavební úřad dále ověřoval účinky budoucího užívání stavby. Zjistil, že za předpokladu splnění stanovených podmínek uskutečněním stavby ani jejím užíváním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Stavební úřad posoudil shromážděná stanoviska, zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Zjistil, že uskutečněním stavby ani jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Do podmínek stavebního povolení nebyly zahrnuty ty podmínky, kde povinnost jejich splnění vyplývá přímo z platných právních předpisů a ty podmínky, které jsou zapracovány v projektové dokumentaci.

Stavebník doložil ke stavebnímu řízení plán kontrolních prohlídek stavby. Stavební úřad v podmínkách rozhodnutí stanovil 1 fázi pro provedení kontrolní prohlídky stavby - Celkové dokončení stavby.

Před vydáním rozhodnutí dal stavební úřad účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a to ve lhůtě 2 pracovních dnů ode dne uplynutí výše uvedené 10-ti denní lhůty. Nikdo z účastníků tuto možnost nevyužil.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle ust. § 83 odst. 1 a ust. § 86 odst. 1 správního řádu odvolat **do 15 dnů ode dne jeho oznámení**. Odvolací orgán je Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor krajský stavební úřad, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava. Odvolání se podává u Obecního úřadu Čeladná, stavebního úřadu.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému výroku rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost výroku nebo řízení, jež mu předcházelo.

Podle ust. § 85 odst. 1 správního řádu má včas podané a přípustné odvolání odkladný účinek. Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu je nepřipustné odvolání jen proti odůvodnění. Podle odst. 2 téhož ustanovení musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník řízení dostal jeden stejnopis. Nepodá-li odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na jeho náklady.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Miloslav Boháč, MBA
vedoucí stavebního úřadu
- *elektronicky podepsáno* -

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 18 odst. 5 ve výši 1 000 Kč, byl zaplacen dne 12. 6. 2024 (bankovním převodem na účet).

Rozdělovník:

účastníci (DS, dodejky)

podle § 109 stavebního zákona

a) **stavebník,**

- Prosper Golf Hotel a.s., **IDDS: nmyy9mg**
Sídlo: Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

V zastoupení na základě plné moci:

- RV Styl s.r.o., **IDDS: y4nyi8z**
sídlo: Martinovská 3168/48, Martinov, 723 00 Ostrava

v zastoupení na základě substituční plné moci:

- SWORTI s.r.o., **IDDS: nh7anys**
sídlo Optátova 708/37, Jundrov, 637 00 Brno

b) **vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,**

c) **vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,**

d) **vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,**

e) **vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,**

f) **ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.**

dotčené orgány

- Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Územní odbor Frýdek-Místek **IDDs: spdaive**
sídlo Pavlíkova 2264 738 02 Frýdek-Místek
- Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, **IDDs: w8pai4f**
sídlo: Na Bělidle č.p. 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

ostatní

- Obecní úřad Čeladná, stavební úřad, Čeladná č.p. 1, 739 12 Čeladná