



# Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

## Magistrát města České Budějovice

Ing. Vlastislav Eliáš  
Stavební úřad  
Kněžská 19  
370 92 České Budějovice

Viz rozdělovník:

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka: SU/578/2024 Ry  
Č. j.: SU/578/2024-3

Vyřizuje:  
Pavla Rybáková

Tel.:  
38 680 4007

E-mail:  
[rybakovap@c-budejovice.cz](mailto:rybakovap@c-budejovice.cz)

Datum:  
27.2.2024

## ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

### Výroková část:

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve stavebním řízení přezkoumal podle § 108 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 30. 1. 2024 podal

**Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar, National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise Nationale, IČO 00514152, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4, který zastupuje**

*ZOAA s.r.o., IČO 24784036, Hošířálkova 637/71, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69,*

*v žádosti zastoupen*

**Projektová kancelář Vlčková Kolářová s.r.o., IČO 08609985, U Hostavického potoka 787/37, Praha 9-Hostavice, 198 00 Praha 98**

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

**I. Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

### **stavební povolení**

na stavbu:

**Změna dokončené stavby - stavební úpravy hotelu Malý pivovar - vzorový pokoj ve 3.NP**

**Karla IV. č.p. 95/10, České Budějovice 1**

**Nemovitá kulturní památka zapsaná v ÚSKP pod rejst. č. ÚSKP 17275/3-5422**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 109 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území České Budějovice 1.

**Stavba obsahuje:**

- Bude provedena nová dispozice pokojů ve 3.NP. Ze dvou pokojů bude proveden jeden.
- Bude provedeno vybourání příček původních koupelen a příček oddělovací původní předsíně od pokoje.
- Nově budou provedeny mezipokojové příčky ze sádkartonu.
- Nová příčka mezi pokojem a koupelnou bude skleněná.
- Okna do Kněžské ulice v pokoji budou nově natřena.
- Vstupní dveře do pokoje budou nové dřevěné s jiným umístěním.
- Podlahy v pokoji budou provedeny nově a doplněny o podlahové vytápění.

**II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Kateřina Kolářová, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT – 0013135; Ing. arch. Jindřiška Hüttnerová, Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby a požární bezpečnost staveb ČKAIT – 0102230; **případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.**
2. **Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.**
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
  - a) zahájení stavby
  - b) po dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena **do 2 let** ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. **Nejpozději do zahájení stavby bude stavebnímu úřadu sdělen název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a osoba, která bude vykonávat odborné vedení provádění stavby (stavbyvedoucí).** Zhotovitel stavby je dle § 160 odst. 2 stavebního zákona povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Povinností stavbyvedoucího dle § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona je řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a norem; dále působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. (Uvedené povinnosti jsou pod sankcí).
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, tzn. zákon 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), a dále nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a přesáhne-li svým plánovaným objemem prací a činností 500 pracovních dní v přepočtu na jednu fyzickou osobu, musí zadavatel stavby (stavebník, investor) podle zákona č. 309/2006 Sb. určit koordinátora a doručit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát práce pro Jihočeský kraj a Vysočinu se sídlem v Českých Budějovicích, Vodní 21, 370 06 České Budějovice.
7. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překračována nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina hluku ve venkovním chráněném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

8. Na stavbě musí být pro kontrolní orgány k dispozici projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení a veden stavební deník. Stavební deník bude obsahovat náležitosti podle § 6 vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, viz příloha č. 9 k této vyhlášce.
9. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech a vyhl. Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dodavatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstranění odpadů prostřednictvím oprávněné osoby.
10. Pro zařízení staveniště a skládky materiálu bude použit vlastní pozemek stavby v katastrálním území České Budějovice 1.
11. Přebytkový materiál z demolic a stavební rum bude uložen pouze na povolené skládce.
12. Pokud při provádění bude nutné využít pozemky statutárního města České Budějovice (lešení, kontejner apod.), požádá stavebník o uzavření dohody o podmínkách zvláštního užívání komunikace na odboru SVS Magistrátu města České Budějovice.
13. V případě potřeby provedení dopravního opatření na místní komunikaci v ulici (částečná uzavírka, omezení apod.) v souvislosti s prováděním stavby bude požádáno u odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemní komunikaci s vyjádřením Policie ČR krajského ředitelství - dopravního inspektorátu České Budějovice.
14. O povolení záboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požádejte nejméně 30 dnů před zahájením příslušných prací u Magistrátu města České Budějovice - odboru dopravy a silničního hospodářství (místně příslušného obecního úřadu).
15. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky obsažené v požárně bezpečnostním řešení stavby obsažené v technické zprávě požární ochrany v souladu s koordinovaným závazným stanoviskem dotčeného orgánu státní správy na úseku požární ochrany obyvatelstva - HZS Jihočeského kraje pod Č.j.: HSCB-3420-3/2023 KŘ ze dne 9. 1. 2024.
16. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, upravující požadavky na provádění staveb, včetně příslušných normových hodnot stanovených ČSN a technické požadavky na výrobky stanovené zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů.
17. Realizace všech částí stavby bude prováděna v souladu s příslušnými technickými normami. Práce, k jejichž provádění je požadována odborná způsobilost, mohou dodavatelé stavebních prací a jejich pracovníci vykonávat jen po jejich získání.
18. Štítek "**STAVBA POVOLENA**" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do kolaudace stavby vhodným způsobem chráněn před povětrnostními vlivy.
19. Území dotčené stavbou a veškerá narušená veřejná prostranství budou po skončení prací uvedena do původního stavu.
20. V souladu s ustanovením § 156 stavebního zákona pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
21. Způsob a postup prací souvisejících se stavbou bude volen tak, aby byla zajištěna průjezdnost a únosnost komunikace pro potřebu jednotek Hasičského záchranného sboru a vozů rychlé lékařské pomoci k okolním objektům a zachován průchod chodců a přístupy do stávajících objektů a na pozemky.
22. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem. V nočních hodinách a za snížené viditelnosti bude staveniště řádně osvětleno. Staveniště se dále musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, zejména se zřetelem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, dále k

znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením.

23. Odbor státní správy ve věcech památkové péče upozorňuje žadatele na povinnost respektovat ustanovení § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Stavebník již od doby přípravy stavby oznámí tento záměr Archeologickému ústavu a umožní jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

### III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě **kolaudačního souhlasu**. Stavebník je podle § 122 stavebního zákona povinen podat stavebnímu úřadu žádost o jeho vydání, která musí obsahovat náležitosti a přílohy dle § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 12, části A a B, k této vyhlášce.

K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník předloží:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby, došlo-li k nepodstatným odchylkám oproti stavebnímu povolení a ověřené projektové dokumentaci
- b) popis zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby
- c) projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem při povolení stavby
- d) doklad o způsobu zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby (podle kategorizace)
- e) předávací protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- f) plnou moc v případě zastupování stavebníka
- g) odevzdat štítek „Stavba povolena“
- h) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení; v tomto smyslu doklady, které byly předmětem posouzení HZS Jihočeského kraje doloženy
- i) **kladné závazné stanovisko „Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje“** (dle §122 odst. 1 stavebního zákona, pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy)
- j) **kladné závazné stanovisko „Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje“** (dle §122 odst. 1 stavebního zákona, pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy)
- k) **kladné závazné stanovisko „Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice“** (dle §122 odst. 1 stavebního zákona, pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy)
- l) **kladné závazné stanovisko „Odboru památkové péče Magistrátu města České Budějovice“** (dle §122 odst. 1 stavebního zákona, pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy)
- m) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona) dle zákona č.22/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a č. 190/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele stavby (oprávněné osoby, která zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě
- n) zápis o provedení tlakové zkoušky vodovodu a těsnostní zkoušky kanalizace
- o) výchozí revizní zprávu elektroinstalace
- p) zápis o provedení topné a tlakové zkoušce topení

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar, National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise Nationale, IČO 00514152, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4

**Odůvodnění:**

Dne 30. 1. 2024 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Stavební úřad oznámil dne 1. 2. 2024 zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad 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 námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

**Stanoviska a vyjádření sdělili:**

- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích dne 31. 8. 2023 pod č.j.: KHSJC 27160/2023/HOK CB-CK Kaiserová (Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví akce: „Stavební úpravy hotelu Malý Pivovar – Vzorový pokoj, Karla IV. č.p. 95, České Budějovice“ – projektová dokumentace pro stavební řízení)
- Magistrát města České Budějovice - odbor ochrany životního prostředí dne 7. 9. 2023 pod zn. OOZP/8819/2023 Bc. Eva Dolejší (Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice)
- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje dne 9. 1. 2024 pod Č.j.: HSCB-3420-3/2023 mjr. Ing. Jaroslav Soukup (Závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany)
- Magistrát města České Budějovice – odbor památkové péče dne 9. 11. 2023 pod zn. OPP/1885/2023 Mgr. Jindřiška Haláčková (Souhlasné závazné stanovisko fikcí)

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

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

**Stanovení okruhu účastníků řízení:**

Při stanovení okruhu účastníků vedeného stavebního řízení, vycházel stavební úřad z ustanovení § 109 stavebního zákona a zahrnul do okruhu účastníků řízení stavebníka, jímž je: Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar, National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise Nationale, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice 4. Vlastnická ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) pozemkům a stavbám na nich nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic 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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovvi 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 stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Ing. Vlastislav Eliáš  
vedoucí Stavebního úřadu  
České Budějovice

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 18 odst. 1 písm. f) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

**Obdrží:**

zplnomocněný zástupce stavebníka (dodejky)  
Projektová kancelář Vlčková Kolářová s.r.o., IDDS: tcmfick

dotčené orgány  
HZS Jihočeského kraje, IDDS: ph9aiu3  
KHS Jihočeského kraje, IDDS: agzai3c  
Magistrát města - odbor památkové péče, - zde -  
Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí, - zde -