

SP. ZN.: OSR/MMB/0338623/2026/Hys
Č. J.: MMB/0494231/2026

VYŘIZUJE: Ing. arch. Ivana Hýsková
TEL./E-MAIL: +420 542176413/hyskova.ivana@brno.cz

Brno 14.9.2026

POVOLENÍ ZÁMĚRU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru posoudil a ověřil ve smyslu ust. § 193 stavebního zákona žádost ze dne 31.5.2026 stavebníka, kterým je společnost Pořádek ve financích s.r.o., IČO 23230932, Novolíšeňská 20, 628 00 Brno, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Zdeňka Maggio, IČO 01865889, Syrovice 447, 664 67 Syrovice, a na základě tohoto posouzení a ověření stavební úřad

vydává podle ust. § 195 ve spojení s ust. § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona stavebníkovi, kterým je:

společnost Pořádek ve financích s.r.o., IČO 23230932, Novolíšeňská 20, 628 00 Brno,

pro záměr s názvem:

„Změna účelu užívání z prodejny na administrativu“, v objektu na ul. Opuštěná 4, č. p. 227, pozemek parc. č. 969/1 v katastrálním území Trnitá, obec Brno

povolení.

Předmětem povolení záměru je:

Stavební úpravy pro změnu v užívání prodejny označené v KN jako jednotka č. 227/54 v objektu na ulici Opuštěná 4 v Brně. Nově bude řešený prostor užíván pro administrativu. Jednotka se nachází v jihovýchodním rohu v 1.NP výše uvedené stavby. Bude provedena úprava dispozice pomocí SDK příček a bude vybudováno sociální zařízení pro nově vzniklé kanceláře. Do nosných konstrukcí nebude zasahováno.

Dispoziční řešení: 2x kancelář, kuchyňka, WC, úklidová místnost

Údaje o katastrálním území a par. č. a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a povoluje

Pozemek par.č.969/1, k. ú. Trnitá, obec Brno je v KN veden jako zast. plocha a nádvoří

Popis prostorového řešení stavby, umístění stavby na pozemku

Jedná se o vnitřní stavební úpravy dokončené stavby, kterými se nemění půdorysné rozměry a výška stavby.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby

Jako území dotčené vlivy stavby stanovil stavební úřad plochu shodnou s plochou pozemků a staveb, ke kterým mají vlastnická nebo jiná věcná práva účastníci řízení vymezení v odůvodnění tohoto rozhodnutí, tj. pozemky, na kterých se stavba umísťuje a povoluje: par. čís. 969/1, k. ú. Trnitá, obec Brno.

Podmínky pro povolení záměru

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou 4/2026, Ing. Zdeňka Maggio, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1006284, ID PD: SR00X022QJMZ, která byla ověřena stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
3. Stavebník je povinen 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.
4. Při provádění stavby je povinnost vést na stavbě stavební deník/jednoduchý záznam o stavbě.
5. Během stavby dodržte volný průjezd pro požární, sanitní a pohotovostní vozidla. Podzemní hydranty nesmí být zastavovány materiálem, zabezpečte možnost plynulého odvozu odpadků. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce, technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi i osob nepatřících ke stavbě.
6. V průběhu provádění stavebních prací dodržte zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, zejména ust. § 30-36 a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
7. Pro stavby 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 základní požadavky na stavby, ochrana proti hluku a úspora energie.
8. Při stavebních pracích je třeba postupovat dle nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
9. Pokud bude třeba použít veřejného prostranství pro skládku materiálu, bude požádáno předem o souhlas příslušný silniční správní orgán.
10. Při provádění stavebních prací a s tím související skládce stavebního materiálu, bude dbáno na dodržení ochrany veřejné zeleně. V případě, že bude nezbytné využít veřejnou zeleň ke skládce materiálu, bude použito všech dostupných prostředků tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, v případě poškození bude navráceno v původní stav.
11. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
12. Stavebník je povinen ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Fáze výstavby dle plánu kontrolních prohlídek jsou: kontrolní prohlídka po dokončení stavby
13. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením.
14. Jedná se o stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

Účastníkem řízení stanoveným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je společnost Pořádek ve financích s.r.o., IČO 23230932, Novolíšeňská 20, 628 00 Brno.

Odůvodnění

Stavební úřad obdržel dne 31.5.2026 žádost o vydání povolení záměru s názvem „Změna účelu užívání z prodejny na administrativu“, v objektu na ul. Opuštěná 4, č. p. 227, pozemek parc. č. 969/1 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Stavebníkem je společnost Pořádek ve financích s.r.o., IČO 23230932, Novolíšeňská 20, 628 00 Brno, kterou zastupuje Ing. Zdeňka Maggio, IČO 01865889, Syrovice 447, 664 67 Syrovice. Podáním žádosti bylo zahájeno řízení. Předmětem řízení jsou stavební úpravy pro změnu v užívání jednotky č. 227/54 výše uvedené stavby. Dne 22.6.2026 zástupce stavebníka doplnil závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje pod č.j. MMB/0346926/2026. Jelikož žádost neobsahovala závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, stavební úřad dne 15.7.2026 zažádal příslušný dotčený orgán o vydání závazného stanoviska pod č. j. MMB/0387254/2026. Dne 29.7.2025 stavební úřad obdržel závazné stanovisko Krajské hygienické stanice JmK. Stavební úřad opatřením ze dne 30.7.2026 č. j. MMB/0415765/2026 vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení. Ve vyrozumění o zahájení řízení poučil účastníky řízení o možnosti podat námitky a stanovil jim k tomu lhůtu. V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky. Ve vyrozumění o zahájení řízení rovněž stanovil lhůtu dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, ve které měli účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Tohoto práva nevyužili.

Okruh účastníků řízení o povolení záměru byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Při vymezování okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- podle ust. § 182 písm. a) stavebníkovi, tj. Pořádek ve financích s.r.o., IČO 23230932, Novolíšeňská 20, 628 00 Brno,
- podle ust. § 182 písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, tj. Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna Brno-střed;
- podle ust. § 182 písm. c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. vlastníci pozemku par.č. 969/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal podanou žádost o povolení záměru a přiložené podklady. Žádost projednal s účastníky řízení i dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Rovněž ověřil a posoudil stavební záměr podle ust. § 193 stavebního zákona. Dle ust. § 193 stavebního zákona stavební úřad posuzuje podle písm. a) zda je záměr žadatele v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, podle písm. c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, podle písm. d) s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, podle písm. e) s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, podle písm. f) s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Všechny tyto aspekty stavební úřad zhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech. Vzhledem k tomu, že město Brno má platný územní plán, neposuzuje se soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území.

Podle opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna se záměr nachází v ploše SU – smíšené obytné všeobecné. Jedou z hlavních podmínek využití plochy SU je využití pro občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK. Plocha OK – občanské vybavení komerční je mimo jiné určeno pro administrativu. Nové využití řešeného prostoru je v souladu s podmínkami dané funkční plochy. Půdorysný rozměr a výškové parametry stavby se nemění.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, 4/2026, Ing. Zdeňka Maggio, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1006284, ID PD: SR00X022QJMJZ. Dokumentace je vypracována v souladu s ust. § 158 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Rozsah a obsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití a vlivu na životní prostředí. Z žádosti, jejích příloh a dokumentace je zřejmý rozsah projednávaného záměru. Dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů tj. vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, v platném znění.

Stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Podmínky závazných stanovisek byly převzaty do výroku tohoto rozhodnutí. Žádost byla doložena těmito závaznými stanovisky a vyjádřeními:

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje vydal koordinované souhlasné závazné stanovisko pod ev. č.: HSBM-3829-3/2026 dne 17.6.2026, Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje vydala souhlasné závazné stanovisko č.j. KHSJM 39100/2026/BM/HP dne 29.7.2026.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu zůstává stávající.

Povolení má dle ust. § 198 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 nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení, do této doby musí být stavba dokončena a povoleno její užívání, jinak stavební úřad nařídí její odstranění. Povolení pozbývá platnosti v případě, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Dle ust. 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. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

Podmínka č. 1 odkazuje na grafickou část žádosti, dokumentaci pro povolení záměru, která je součástí spisového materiálu. Podmínky č. 2 až č. 14 jsou obecného rázu a vycházejí z charakteru stavby a stanovují obecné povinnosti žadatele, stavebníka, dle stavebního zákona, zejména pak ve smyslu § 160 stavebního zákona.

V předmětném řízení nebyly uplatněny žádné námítky účastníků řízení. Účastníci řízení nevyužili možnosti dané § 36 odst. 3 správního řádu a k podkladům řízení se před vydáním rozhodnutí nevyjádřili.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad 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 vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost včetně přiložených podkladů a po zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Povolení má dle ust. § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena a dokončena v době jeho platnosti. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Jedná se o stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze ji užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Ing. Ivana Hlávková
vedoucí obvodu I stavebního úřadu
Odbor stavebního řádu

Správní poplatek byl vyměřen podle položky č. 18 bodu č. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, ve výši 5 000 Kč. Vzhledem k tomu, že byla žádost podána na elektronickém formuláři zveřejněném podle zákona upravujícího právo na digitální služby, je podle ust. § 9 zákona o správních poplatcích poplatek snížen o 20 %, nejvýše však o 1000 Kč. Na základě výše uvedeného je výše správního poplatku **4000,-Kč**.

- Úřední deska Magistrátu města Brna

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. V souladu s ust. § 172 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 a 3 správního řádu, se tato veřejná vyhláška považuje za doručenou patnáctým dnem po dni, kdy byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna. Pro počítání lhůt dle ust. § 173 odst. 1 a ust. § 25 odst. 2 správního řádu je tedy relevantní pouze vyvěšení této veřejné vyhlášky na úřední desce Magistrátu města Brna. Vyvěšení na úředních deskách městských částí má pouze doplňující informační charakter.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

DORUČÍ SE

stavebník

1. Pořádek ve financích s.r.o., Novolíšeňská 20, 628 00 Brno

Zástupce

Ing. Zdeňka Maggio, Syrovice 447, 664 67 Syrovice

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn

2. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno, zastoupené starostou městské části města Brna, Brno–střed

ostatní účastníci řízení dle ust. § 182 stavebního zákona – doručí se veřejnou vyhláškou
vlastníci pozemku par.č. 969/1 v katastrálním území Trnitá, obec Brno

DOTČENÉ ORGÁNY

3. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Krajské ředitelství, Štefánikova 32, 602 00 Brno

4. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno

DÁLE OBDRŽÍ

5. úřední deska

6. spis

7. referent