



Č. j.: MUHO/23891/2026
Spis. zn.: MUHO 20704/2026/SÚ/HaL
Záměr: Z/2026/51132
Č. řízení: R/2026/105177
Počet listů:
Počet příloh:
Vyřizuje: [redacted]
oprávněná úřední osoba
Telefon: [redacted]
E-mail: [redacted]
[redacted] 02.06.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Holice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), § 11 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) ve znění pozdějších změn, § 64 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 193 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o povolení stavby, kterou dne 07.05.2026 podala

Obec Dolní Roveň, Miloš Horák – starosta, IČO 00273503, Dolní Roveň 1, 533 71 Dolní Roveň, kterou zastupuje OPTIMA, spol. s r.o., IČO 15030709, Žižkova 738, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

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

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

povoluje záměr

**Oprava hygienického zázemí, Dolní Roveň 200, 53371 Dolní Roveň
Dolní Roveň č.p. 200**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 230 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Dolní Roveň.

Záměr obsahuje:

V rámci rekonstrukce bude provedena oprava hygienického zázemí ZŠ v podlažích 1.PP, 2.NP a 3.NP.

Dispozice zůstane ve všech podlažích stejná —nemění se.

WC kabinky budou odstraněny a nahrazeny novými WC kabinkami v patrech 1.PP, 2.NP, 3NP.

Dále budou demontovány zařizovací předměty, jako WC mísy, pisoáry, umyvadla a úklidové výlevky v patrech 1.PP 2.NP, 3.NP. Dále bude provedena změna velikosti radiátoru v místnostech „WC Chlapci“ vedle pisoárů v patrech 1.PP a 2.NP. Vybourání a nahrazení keramických obkladů se týká pater 1.PP, 2.NP, 3.NP.

Stávající podlahy jsou z keramické a betonové dlažby.

Stávající nášlapná vrstva betonových podlah v místnostech WC pro učitelé v podlažích 2.NP a 3.NP, bude renovována. (viz. PD)

Budou provedeno osazení zařizovacích prvků na stávající rozvody a v 1PP a 2NP proběhne výměna otopného



tělesa vedle pisoárů za užší o stejném výkonu.
Výměna dvoukřídlových vchodových dveří.

Vymezení pozemků pro realizaci záměru a vymezené území dotčeného vlivem stavby:

- stavbou přímo dotčené pozemky a stavby na nich vč. druhů pozemků:
st. p. 230 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Dolní Roveň.
- sousední pozemky a stavby, které mohou být jakýmkoli způsobem tímto rozhodnutím dotčeny:
parc. č. st. 231, 232, parc. č. 1294/310, 1443 katastrální území Dolní Roveň

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

- Prováděcí dokumentace stavby bude respektovat parametry stavby dle schválené projektové dokumentace, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Stavba bude provedena v souladu s grafickou přílohou dokumentace pro povolení záměru, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
- Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek dle § 227 stavebního zákona, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím.
- Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - Zahájení stavby
 - Dokončení stavby
- Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 362/2005 Sb. (bezpečnost a ochrana zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky) a 136/2016 Sb. (minimální požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích), ve znění pozdějších změn.
- Před zahájením stavebních prací stavebník předloží stavebnímu úřadu doklady o zhotoviteli stavby.
- Zemní práce a pokládky jednotlivých kabelů a potrubí inž. sítí budou zkoordinovány. Při navrhování a realizaci bude respektována ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- Při realizaci stavby bude veden stavební deník dle § 166 stavebního zákona.
- Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- Po celou dobu stavby bude v okolí stavby udržován pořádek a čistota, dotčené komunikace budou udržovány ve sjízdném a čistém stavu a bude zajištěn přístup k jednotlivým nemovitostem.
- Po celou dobu prováděných prací musí být zachován vjezd záchranného integrovaného systému k přilehlým nemovitostem
- Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody bydlení, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a aby obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
- S odpady, které vzniknou v průběhu provádění stavby je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími. Odpady lze likvidovat nebo jiným způsobem zneškodňovat pouze na zařízeních k tomu určených a odsouhlasených.
- Pozemky dotčené stavbou budou uvedeny do původního stavu.
- Stavebník zajistí, aby před podáním oznámení o dokončení byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
- Materiály, použité při stavbě a mající rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby musí schválené výrobky v souladu s předpisy o státním zkušebnictví nebo příslušné certifikáty. Tyto doklady vyžadujte při nákupu.
- Stavba může být užívána v souladu s § 230 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění.

Účastníci řízení, dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Obec Dolní Roveň, Dolní Roveň č.p. 1, 533 71 Dolní Roveň

Odůvodnění:

Dne 07.05.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.



Dne 12.05.2026 pod č.j. MUHO/20777/2026 správní orgán vyrozuměl podle § 188 stavebního zákona a § 47 odst. 1 správního řádu účastníky řízení, dotčené orgány o zahájení řízení a současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, jelikož jsou stavebnímu úřadu známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru a stanovení podmínek k jeho provádění a určil lhůtu k podání námitek. Lhůta pro podání námitek a připomínek účastníků řízení a dotčených orgánů byla určena do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění o zahájení řízení.

Pozemek parc. č. st. 230 (zastavěná plocha a nádvoří), je dle LV č. 10001 ve vlastnictví stavebníka.

Účastníky řízení stavební úřad posoudil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona.

- stavebník dle § 182 písm. a), b) stavebního zákona

Obec Dolní Roveň, Dolní Roveň 1, 533 71 Dolní Roveň

Ve lhůtě určené pro podání námitek a připomínek nebyly ze strany účastníků řízení ani dotčených orgánů vzneseny žádné námítky či připomínky.

Účastníci neuplatnili žádné návrhy a námítky ani se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Stanoviska a vyjádření sdělili:

- Závazné stanovisko MÚ Holice – JES ze dne 30.03.2026, č.j. MUHO 11803/2026/OŽP/VtT, Spis. zn. MUHO 11627/2026
- Závazné stanovisko KHS Pk ze dne 23.03.2026, č.j. KHSPA 06425/2026/HDM-Pce
- Závazné stanovisko MÚ Holice – úsek památkové péče ze dne 24.04.2026 pod č.j. MO 18249/2026

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

Projektová dokumentace byla vypracována v souladu s § 156 - § 158 stavebního zákona oprávněnou osobou, která získala oprávnění k výkonu těchto činností podle zvláštního předpisu:

- Stavební část: Ing. Jan Shejbal ČKAIT 0701429 autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 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.

Stavebník k povolení záměru předložil veškeré požadované doklady potřebné k náležitému posouzení stavby. Stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Dolní Roveň a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

Stavební úřad upozorňuje, že místo dotčené stavbou je území s archeologickými nálezy a stavebník je povinen podle ust. §22 odst. 2 památkového zákona oznámit včas záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu Akademie věd ČR Letenská 4, 118 01 Praha 1 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum.

Stavební úřad upozorňuje investory na významnou novelu § 41 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinnou od 1.1.2026, která se týká nových povinností hlášení práce s azbestem. Práce s možnou expozicí zaměstnanců a dalších osob (např. OSVČ) azbestu musí být v souladu s § 41 zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění a § 5 vyhlášky č. 432/2003 Sb., v platném znění, zaměstnavatelem ohlášeny KHS minimálně 30 dní před zahájením práce. Fyzické osoby nepodnikající jsou povinny ohlásit, že hodlají vykonávat práci s azbestem, a to nejméně 3 dny před jejím zahájením.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka na povinnosti, které mu plynou z ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona zejména:

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,



b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem

c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,

f) 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,

Stavební úřad upozorňuje stavebníka ustanovení § 232 stavebního zákona, který upravuje náležitosti pro podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ust. § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, který o odvolání rozhodne, a to cestou Městského úřadu Holice stavebnímu úřadu, u něhož se odvolání podává.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnosti rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník – odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Včas podané a přípustné odvolání má dle ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Po nabytí právní moci stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentaci spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím, nejdéle však o další 2 roky. 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.

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.

vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení:



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 15.05.2026.

Obdrží:

Účastníci řízení

Stavebník dle § 182 písm. a),b) stavebního zákona

OPTIMA, spol. s r.o., IDDS: u2j6wf7

sídlo: Žižkova č.p. 738, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

zastoupení pro: Obec Dolní Roveň, Dolní Roveň 1, 533 71 Dolní Roveň

Dotčené orgány

Městský úřad Holice, odbor ŽP – JES, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Město Holice, SÚ – památková péče, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, IDDS: 23wai86

sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

Vypraveno dne: 02.06.2026