

Spis č.: OV/14319/2025

V Třebíči dne 18.12.2025

Č.j.: OV 102619/25 - SPIS 14319/2025/Jaš

Záměr: Z/2025/228403

Řízení: R/2025/239858

VYŘIZUJE: Ing. Lenka Jašová

TELEFON: 568 896 336

E-MAIL: lenka.jasova2@trebic.cz

## **ROZHODNUTÍ**

### **ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM**

**Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620**

zastoupena na základě plné moci

**Petr Novák, Třebeň č. p. 44, 675 52 Lipník u Hrotovic**

podali dne 08.12.2025 podle § 184 zákona č. 283/2021 Sb., žádost o změnu záměru před dokončením, kterým je: PŘÍSTAVBA SKLEPA PRO POSKLIZŇOVOU ÚPRAVU HROZNŮ A RÉVÍ (dále jen stavba) na pozemku: pozemková parcela číslo 277/5 v katastrálním území Kojetice na Moravě.

### **Výroková část**

Městský úřad Třebíč, odbor výstavby jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a ustanovení § 34a odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s §212 stavebního zákona, ve zrychleném řízení (dále jen „zrychlené řízení“) posoudil podle §193 stavebního zákona žádost o vydání povolení na změnu stavby před dokončením a na základě tohoto posouzení podle §195 stavebního zákona

### **schvaluje změnu záměru před dokončením**

na stavbu nazvanou:

#### **PŘÍSTAVBA SKLEPA PRO POSKLIZŇOVOU ÚPRAVU HROZNŮ A RÉVÍ**

na pozemku: pozemková parcela číslo 277/5 v katastrálním území Kojetice na Moravě

Na stavbu byla uzavřena veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby pod č.j.: OV 63624/16 – SPIS 12090/2016/Jd/4, ze dne 07.11.20. Dále byl k veřejnoprávní smlouvě uzavřen dodatek č.1 pod č.j.: OV 63571/18 – SPIS 10862/2018/Jd ze dne 17.10.2018.

#### **Změna stavby obsahuje:**

##### **1. Změna v osobách žadatele a vlastníků pozemku**

###### Původní žadatelé a vlastníci pozemku:

Vinařství Sádek s.r.o., IČ: 283 57 973, sídlo Kojetice č.p. 175, 675 23 Kojetice

Ing. Tomáš Lampíř, nar. 17.01.1987, bytem 675 24 Čáslavice č.p. 213

Vojtěch Lampíř, nar. 12.02.1995, bytem 675 24 Čáslavice č.p. 213

###### Nový žadatel a vlastník pozemku

Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620

## 2. Změna stavby se týká:

- původně povolený přízemní objekt (sociální zařízení č.09, 10, chodba č.08 a příruční sklad č.07, s plochou střechou o půdorysných rozměrech 4,0 x 5,6 m nebude realizován.
- v prostoru vinného sklepa nad schodištěm bude vestavěno soc. zařízení (WC muži, WC ženy)
- změna stavební konstrukce stropu jihovýchodní části objektu (1.05 sklad lahvového vína). Původně navržena zděná klenba. Nově navržena dřevěná konstrukce trámového stropu.
- vnější půdorys jihovýchodní části objektu (1.05 sklad lahvového vína) zredukován. Původní vnitřní půdorysná výměra 51,08 m<sup>2</sup>. Nově navržená vnitřní půdorysná výměra 41,36 m<sup>2</sup>.
- ve II NP nově umístěno okno o rozměrech 700 x 900 mm (š x v) z důvodu prosvětlení prostoru podkroví
- změna uspořádání místností a jejich půdorysný výměr, viz. výkres D.1.1.02 a D.1.1.03 - legenda místností
- ukládání produkce vína pouze do nerezových tanků ke zrání. Objem jednoho tanku je 600 až 2000 l. Celková možná skladovací kapacita bude max. 12.000 l.
- změna stavební konstrukce stropu jihovýchodní části objektu (1.05 sklad lahvového vína). Původně navržena zděná klenba. Nově navržena dřevěná konstrukce trámového stropu. Skladba viz. výkres D.1.1.04

Ostatní zůstává nadále v platnosti, dle schváleného povolení.

### **Pro provedení stavby se stanovují tyto podmínky:**

1. Účel využití stavby: posklizňová úprava hroznů a révy
2. Architektonické a urbanistické podmínky:
  - způsob zastavění: trvalá stavba
  - polohové a výškové umístění: stavba bude umístěna na pozemku pozemková parcela číslo 277/5 v katastrálním území Kojetice na Moravě. Výška podlahy stávajícího sklepa byla stanovena jako  $\pm 0,000 \equiv 520,11$  m n/m BPV. Nová stavba bude na úrovni  $- 3,00 \equiv 517,11$  m n/m BPV.
  - ID dokumentace: SR00X01EIFQY
3. Stavba bude splňovat podmínky stavebního zákona, část čtvrtá stavební právo hmotné.
4. Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí: Stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí.
5. 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 zejména na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku.
6. Dodržte požadavky vyplývající z ochranných pásem a chráněných území.
7. Dodržet ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích, aby nemohlo dojít k poškození stávající vzrostlé zeleně. V případě, že bude nezbytné přistoupit ke kácení dřevin, je nutno podat žádost - prostřednictvím vlastníka pozemku - k orgánu ochrany přírody MěÚ Třebíč, odbor životního prostředí.
8. Povolení je závazné i pro právní nástupce žadatele a ostatní účastníky řízení.

9. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o povolení záměru, kterou vypracoval Vladimír Obršlík, ČKAIT 1000485, a která je přílohou tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
10. Stavba bude provedena v souladu s Požárně bezpečnostním řešením stavby, které vypracoval Ing. David Švaříček, ČKAIT 1400274.
11. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k té činnosti oprávněným.
12. Stavba bude provedena dodavatelsky. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu zahájení prací na stavbě a současně předloží název dodavatele stavby a jeho oprávnění k provádění prací. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, jehož účelem podnikání je provádění staveb. Dále zhotovitel zabezpečí, aby práce na stavbě, k jejímuž provedení je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.
13. Stavba bude viditelně označena štítkem (tabulka "Stavba povolena"). Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek je třeba ponechat na místě stavby do závěrečné kontrolní prohlídky stavby.
14. Zhotovitel je povinen vést o stavbě stavební deník.
15. Před zahájením stavby stavebník písemně oznámí zdejšímu stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
16. Povolení platí **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.
17. Stavebník je povinen dle § 227 stavebního zákona strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.
18. Fáze výstavby pro provedení kontrolních prohlídek stavby se stanovují takto:  
Dokončení stavby  
Stavebník je povinen dosažení dané etapy výstavby stavebnímu úřadu předem oznámit.
19. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 309/2006 Sb., o bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., a dbát tak o ochranu zdraví a života osob na staveništi.
20. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na stavby, ve znění platných právních předpisů a příslušné normy ČSN.
21. O povolení skládky stavebního materiálu na veřejných plochách, jakož i o překop chodníků a komunikací předem požádejte příslušný obecní úřad.
22. Před započatím zemních prací požádejte majitele (správce) všech podzemních vedení inženýrských sítí o jejich přesné vytyčení, aby během stavby nedošlo k jejich poškození.
23. Po dobu trvání bouracích a stavebních prací musí být pozemek v ohroženém okolí stavby zabezpečen proti vstupu nepovolaných osob.
24. Budou dodržovány platné právní předpisy na úseku odpadového hospodářství, tj. zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech (ust. §13 a §15).
25. Opatření proti pronikání radonu z podloží do stavby budou provedena dle projektové dokumentace ověřené v řízení o povolení záměru.
26. Střecha objektu musí být provedena tak, aby tuhé atmosférické srážky a jevy související s jejich výskytem na střešní ploše nepříznivě neovlivňovaly spolehlivou a bezpečnou funkci střešní konstrukce i technických zařízení budov umístěných na střeše ani bezpečnosti lidí či provozu kolem budov ani trvanlivost přilehlých stavebních konstrukcí v případě pádu sněhu a ledu či stékání vody ze střech.
27. Při provádění stavby bude dodržen zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění..

28. Stavebník je povinen při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
29. Stavebník doloží k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku.
30. Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby.
31. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, který vydává na žádost stavebníka po předložení předepsaných dokladů Městský úřad Třebíč, odbor výstavby. Stavebník požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí dle § 230 stavebního zákona. Žádost o kolaudační rozhodnutí předloží stavebník na předepsaném formuláři.
32. Vlastník stavby a zařízení je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě.

Účastníci zrychleného řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620, IČ: 60460709

## Odůvodnění

Dne 08.12.2025 podala Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620 zastoupena na základě plné moci Petr Novák, Třebenice č. p. 44, 675 52 Lipník u Hrotovic na Městský úřad Třebíč, odbor výstavby žádost o povolení změny záměru před dokončením na stavbu: „PŘÍSTAVBA SKLEPA PRO POSKLIZNOVOU ÚPRAVU HROZNŮ A RÉVÍ“ na pozemku: pozemková parcela číslo 277/5 v katastrálním území Kojetice na Moravě. Uvedeným dnem bylo zahájeno zrychlené řízení. Ostatní ustanovení zůstává v platnosti podle původních povolení. Na stavbu byla uzavřena veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby pod č.j.: OV 63624/16 – SPIS 12090/2016/Jd/4, ze dne 07.11.20. Dále byl k veřejnoprávní smlouvě uzavřen dodatek č.1 pod č.j.: OV 63571/18 – SPIS 10862/2018/Jd ze dne 17.10.2018.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování: stavba je umístěna na pozemku: pozemková parcela číslo 277/5 v katastrálním území Kojetice na Moravě, je tedy v souladu s územním plánem obce Kojetice na Moravě. Umístění stavby odpovídá hlediskům péče o životní prostředí a je v souladu obecnými požadavky na využívání území.

Vyjádření MěÚ Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, Oddělení Úřad územního plánování ze dne 18.12.2025.

*Změna stavby před dokončením nacházející se mimo zastavěné území obce. Změna stavby řeší: původně povolený přízemní objekt s plochou střechou (sociální zařízení, chodba a příruční sklad) nebude realizován, v prostoru vinného sklepa nad schodištěm bude vestavěno sociální zařízení, změna stavební konstrukce stropu jihovýchodní části objektu (nově navržená dřevěná konstrukce trámového stropu namísto zděné klenby), úprava (redukce) vnějšího půdorysu jihovýchodní části*

*objektu (sklad lahvévého vína) a nově umístěné okno ve II. NP z důvodu prosvětlení podkroví). Dle podmínek výše uvedené plochy s rozdílným způsobem využití je podmíněně přípustná stavba pro zemědělství drobného charakteru při nenarušení zájmů ochrany přírody a krajiny. Záměr se nachází při hranici vinice, kde nedojde k narušení krajinného rázu. Záměr změny stavby před dokončením tedy splňuje podmíněně přípustné funkční využití dané plochy.*

#### Stanoviska sdělili:

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina (závazné stanovisko ze dne 12.11.2025, řízení Z/2025/201865)

Stavebník dále doložil: Souhlas účastníků zrychleného řízení se záměrem dle § 184 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek. Podmínky, které byly zapracovány do předložené projektové dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Projektová dokumentace stavby splňuje vyhlášku č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb.

Stavební úřad v provedeném zrychleném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených, jelikož jsou splněny podmínky § 212 stavebního zákona, stavební úřad vydal rozhodnutí o povolení záměru prvním úkonem v řízení.

Jelikož mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil od místního šetření a ústního jednání.

V souladu s ustanovením § 69 odst. 2 správního řádu je v písemném vyhotovení rozhodnutí nutno uvést všechny účastníky řízení:

Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620

Ing Lubomír Lampíř, Kojetice č. p. 181, 675 23 Kojetice na Moravě

Obec Kojetice, Kojetice č. p. 131, 675 23 Kojetice na Moravě

JUDr. Svatava Lampířová, Kojetice č. p. 181, 675 23 Kojetice na Moravě

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníků sousedních - mezujících pozemků. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

#### Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

Dle § 197 odst. 3 stavebního zákona: 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 vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

## Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu, podáním u Městského úřadu Třebíč, odboru výstavby.

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. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která byla doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 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. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.

Odvolání se podává dle § 82 odst. 2 správního řádu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Stavba nesmí být zahájena, pokud rozhodnutí o povolení záměru nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. 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 na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

### Upozornění:

Stavební úřad jakožto správce osobních údajů informuje účastníky řízení a dotčené správní orgány, že v rámci jím vedeného řízení zpracovává identifikační údaje fyzických osob, tj. jméno, příjmení, titul, datum narození, IČO, a dále kontaktní údaje, tj. adresa trvalého pobytu, doručovací adresa, emailová adresa, číslo telefonu, datové schránky, a to za účelem vedení databáze účastníků řízení a dalších stavbou dotčených právních subjektů pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu při výkonu působnosti podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zpracování osobních údajů probíhá v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů „GDPR“). Ke zpracování dochází prostřednictvím výpočetní techniky nebo manuálním způsobem u osobních údajů v listinné podobě, při dodržení všech bezpečnostních zásad pro správu a zpracování osobních údajů. Doba zpracování osobních údajů je odvozena od lhůt uvedených ve Spisovém a skartačním řádu MěÚ Třebíč, či v příslušných právních předpisech. Jde o dobu nezbytně nutnou k zajištění práv a povinností plynoucích z příslušných právních předpisů. Fyzická skartace probíhá na základě výběru v opakovaném 10-letém cyklu. Podrobnější údaje o zpracování osobních údajů lze dohledat na stránkách Města Třebíč: <https://www.trebic.cz/ochrana-osobnich-udaju-gdpr/ms-37118/p1=37118>

**Ing. Lenka Jašová**

úředník odboru výstavby

**Obdrží:**

Účastníci řízení:

Ing Lubomír Lampíř, Kojetice č. p. 181, 675 23 Kojetice na Moravě

JUDr. Svatava Lampířová, Kojetice č. p. 181, 675 23 Kojetice na Moravě

Datová schránka:

Česká zemědělská univerzita v Praze, Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha 620

do rukou na základě plné moci

Petr Novák, Třebenice č. p. 44, 675 52 Lipník u Hrotovic, DS: PFO, 7n7g4tf

Obec Kojetice, Kojetice č. p. 131, 675 23 Kojetice na Moravě, DS: OVM, cw3ax5s

Dotčené orgány:

Datová schránka:

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Tolstého č. p. 1914/15, 586 01 Jihlava 1, DS: OVM, 4uuai3w

Poplatek:

Správní poplatek podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Za vydání povolení změny stavby před dokončením, byl stanoven podle sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 2500 Kč, a který byl uhrazen dne 18.12.2025. Variabilní symbol: 9020022009.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno bezodkladně po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ Třebíč.

Vyvěšeno dne .....

Sejmuto dne .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí výzvy.