

Městský úřad Hranice  
Odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy  
**ODDĚLENÍ STAVEBNÍ ÚŘAD**  
Pernštejnské náměstí 1, 753 01 Hranice

---

Spis. zn.: R/2025/90546  
Č. j: R/2025/90546/12  
ID záměru: Z/2025/67707  
Oprávněná úřední osoba: Iveta Mráčková  
E-mail: imrackova@mesto-hranice.cz  
Telefon: 581 828 385

Hranice, dne: 02.07.2025

**NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefelf, Spolková republika Německo**

zast. NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1

---

## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ ZMĚNY STAVBY PŘED DOKONČENÍM VE ZRYCHLENÉM ŘÍZENÍ

#### Výroková část:

Odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy Městského úřadu Hranice - oddělení 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"), ve zrychleném řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192, § 211, § 212 a § 224 stavebního zákona žádost, kterou dne **13.5.2025** podalo **NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefelf, Spolková republika Německo, kterého zastupuje: NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1** (dále jen "stavebník");

#### I.

po posouzení záměru podle § 193 až 197 a § 211 a § 212 stavebního zákona,

ve spojení v ustanovením § 224 odst. 2 a 5 stavebního zákona

**p o v o l u j e   z m ě n u   s t a v b y**

**Obchodní centrum Hranice. ul. Zborovská, na pozemku parc. č. 1316/1 a 1315/35, oba v k.ú.Hranice, povolení rozhodnutím č.j. OSUZPD/39643/23-31 z 20.5.2024, které nabylo právní moci dne 12.6.2024,**

**p ř e d   d o k o n č e n í m .**

*Předmětem změny stavby před dokončením je:*

#### **OBJEKT A**

*Prostorové uspořádání: Zastavěná plocha 629m<sup>2</sup>, výška atiky +7,600m, výška reklamy +7,980 m. Výška atiky ani reklam nepřesáhne výšku horizontální linie atiky přilehlého obchodního domu Albert (výška sousedního objektu Albert +7,980m).*

*Dochází ke změnám vnitřního dispozičního řešení (jiné dispoziční uspořádání nájemních ploch).*

*Změna navrženého účelu užívání:*

**Nájemní plocha 01 – Drogerie** - podlahová plocha: 460m<sup>2</sup>, prodejní plocha: 382m<sup>2</sup>, max.146 osob, počet zaměstnanců: 5.

**Nájemní plocha 02 - Bistro** - bude nově provozována jako restaurační zařízení, technické zařízení budovy a zdravotnické instalace budou tomuto provozu uzpůsobeny, bude realizována tuková kanalizační větev, která bude vyústěna do lapáku tuků a následně do areálové splaškové kanalizace. Podlahová plocha: 128m<sup>2</sup>, prodejní plocha: 97m<sup>2</sup>, max. 74 osob, počet zaměstnanců: 4.

## **OBJEKT B**

*Prostorové uspořádání: Zastavěná plocha 1 739m<sup>2</sup>, výška atiky +7,600m, výška reklamy +7,980m. Výška atiky ani reklam nepřesáhne výšku horizontální linie atiky přilehlého obchodního domu Albert (výška sousedního objektu Albert +7,980m).*

*Zachován stávající navržený účel užívání: občanská vybavenost.*

*Dochází ke změnám vnitřního dispozičního řešení (jiné dispoziční uspořádání nájemních ploch).*

*Objekt bude rozdělen na dvě funkčně nezávislé nájemní prostory. Nájemní plocha 03 i plocha 04 budou sloužit jako prodejna a půjčovna zdravotnických a kompenzačních potřeb.*

**Nájemní plocha 03 - prodejna a půjčovna zdravotnických a kompenzačních potřeb:** podlahová plocha: 1045m<sup>2</sup>, prodejní plocha: 814m<sup>2</sup>, počet zaměstnanců: 5, max. 247 osob.

**Nájemní plocha 04 - prodejna a půjčovna zdravotnických a kompenzačních potřeb:** podlahová plocha: 758m<sup>2</sup>, prodejní plocha: 706m<sup>2</sup>, počet zaměstnanců: 5, max. 235 osob.

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

1. Změna stavby před dokončením bude provedena podle projektové dokumentace **ID: SR00X00W9FPD z 26.6.2025 (9. verze)**, kterou vypracoval;

- **Ing. Lukáš Kohut, autorizovaný technik pro pozemní stavby;**
- **Karel Adamčík, autorizovaný technik pro pozemní stavby;**
- **Bc. Tomáš Konečný, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb;**
- **Ing. Martin Lichvár, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby;**
- **Vladimír Vítek, autorizovaný stavitel v oboru vodní hospodářství a krajinného inženýrství – stavbě zdravotnětechnické;**
- **Ing. Petr Hanáček, autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, spec. elektrotechnická zařízení;**

kteřá je pro stavebníka nedílnou součástí tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. **Podmínka dle závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Ol. kraje č.j. KHSOC/16685/2025/ z 7.5.2025:**

2.1. K žádosti o vydání závazného stanoviska KHS ke kolaudačnímu rozhodnutí bude předložen protokol s výsledky měření elektrického osvětlení na pracovních místech restaurace a prodejen, dokladující splnění požadavků a dodržení normových hodnot, dle ČSN EN 12464 – 1 Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovišť – Část 1: Vnitřní pracoviště.

3. **Podmínky dle vyjádření Vak Přerov a.s. zn. 2025/1359/Kv-S5 z 14.6.2025:**

3.1. Předčisticí zařízení (odlučovač tuku) musí producent provozovat v souladu se schváleným a platným provozně-manipulačním řádem a udržovat toto zařízení v dobrém technickém stavu. Musí provádět předepsané sledování provozu zařízení i likvidaci zachycených látek a o způsobu likvidace těchto látek musí vést evidenci. Veškeré předepsané záznamy archivovat po dobu dvou let a na vyžádání provozovatele kanalizace (VaK Přerov, a.s.) je předložit. Odlučovač tuku musí vyhovovat požadavkům Nařízení vlády č. 401/2015 pro vypouštění vod (atest uznávané zkušebny) a musí vyhovovat podmínkám vyplývajícím ze zákona 22/1997 Sb. o technických požadavcích na výrobky.

3.2. Koncentrace znečišťujících látek v produkovaných odpadních vodách nesmí překročit Obecně platné limity koncentrací a fyzikálních vlastností vypouštěných odpadních vod uvedených v Kanalizačním řáde stokové sítě města Hranice. Vzhledem je použité technologii je třeba sledovat kvalitu vyčištěných vod minimálně 1x za rok v ukazateli EL.

4. Změna stavby před dokončením před dokončením bude prováděna firmou vlastníci oprávnění k provádění těchto prací.
5. Při provádění změny stavby před dokončením budou dodržena ustanovení Vyhlášky č. 268/2009 Sb. a dalších příslušných ČSN.
6. Při provádění změny stavby před dokončením je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a použitých technických zařízení na stavbě, zejména nařízení vlády o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.

#### **Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefelf, Spolková republika Německo, kterého zastupuje: NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1

#### **Odůvodnění:**

NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefelf, Spolková republika Německo, kterého zastupuje: NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1 dne 13.5.2025 podal žádost o povolení změny stavby: Obchodní centrum Hranice. ul. Zborovská, na pozemku parc. č. 1316/1 a 1315/35, oba v k.ú. Hranice, před dokončením. Stavba byla povolena rozhodnutím č.j. OSUZPD/39643/23-31 z 20.5.2024, které nabylo právní moci dne 12.6.2024. Řízení bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace stavby ID: SR00X00W9FPD z 26.6.2025 (9. verze)
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Ol.kraje č.j. KHSOC/16685/2025 z 7.5.2025
- Jednotné environmentální stanovisko MěÚ Hranice č.j. OSUZPD/16214/25-5 z 12.5.2025
- Závazné stanovisko HZS Ol.kraje č.j. HSOL-5150-5/2024 z 8.1.2025
- Souhlas VaK a.s. Přerov, vyznačený na sit. výkrese
- Vyjádření VaK a.s. Přerov zn. 2025/1359/Kv-S5 z 14.6.2025 a zn. 2025/831/Kv-S5 z 25.4.2025

Účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona:

a) stavebník,

- *NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefelf, Spolková republika Německo, kterého zastupuje: NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1, IDDS: dhb7zxt*

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,

- *Město Hranice, Pernštejnské náměstí č.p. 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice 1*

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

- *Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., IDDS: jfyvg6t; sídlo: Šířava č.p. 482/21, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2*

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad dále posoudil stavbu podle §193 a § 224 stavebního zákona a konstatoval:

- Změna stavby před dokončením, která představuje zejména dispoziční změny uvnitř objektů a podzemní stavbu (lapák tuků) a dále změnu užívání nájemních ploch v objektu A, je v souladu s územně plánovací dokumentací města Hranice.
- změnou stavby před dokončením je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů; protože se jedná o stavbu povolenou podle prováděcích právních předpisů

platných do 30.6.2024, stavební úřad posoudil soulad stavby i s těmito prováděcími právními předpisy.

- změna stavby před dokončením je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy - podle předloženého Jednotného environmentálního stanoviska MěÚ Hranice č.j. OSUZPD/16214/25-4 z 12.5.2025 stavbou nejsou dotčeny veřejné zájmy:
  - podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny;
  - podle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách;
  - podle zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech;
  - podle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu;
  - podle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích;
  - podle zákona č. 62/1988 Sb. o geologických pracích;
  - podle zákona č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví;
- změna stavby před dokončením je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu: nově nedojde k dotčené žádného ochranného nebo bezpečnostního pásma
- změna stavby před dokončením je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení – souhlas správce dotčené sítě – Vak Přerov a.s. byl doložen, není předpoklad, že by změnou stavby před dokončením mohlo dojít k dotčení práv a právem chráněných zájmů vlastníků sousedních nemovitostí v okolí objektu.

Stavební úřad konstatoval, že projektová dokumentace je zpracovaná oprávněnou osobou a její rozsah a obsah odpovídá navrhované změně stavby před dokončením, splňuje obecné požadavky na výstavbu a má potřebnou vypovídací schopnost.

Stavební úřad posoudil změnu stavby před dokončením podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

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

Podle ustanovení § 159 odst. 1 stavebního zákona musí být stavby, zařízení a terénní úpravy prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavcích 2 a 3 není stanoveno jinak. Protože se v daném případě nejedná o drobnou stavbu ani o jednoduchou stavbu, odstavec 2 a 3 § 159 se na ni nevztahují.

Podle § 14 odst. d) stavebního zákona se stavebním podnikatelem rozumí osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle živnostenského zákona (zákon č. 455/1991). Ve smyslu ustanovení § 23 zákona č. 455/1991 Sb. a jeho přílohy č. 2, v návaznosti na nařízení vlády č. 278 z 23.7.2008 ve znění nařízení vlády č. 288/2010 Sb. je takovou osobou ten, jehož předmětem podnikání je „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“.

Podle § 224 odst. 5 stavebního zákona: Nedotýká-li se změna záměru práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Stavební úřad konstatoval, že se změna stavby před dokončením nedotýká chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí; účastník řízení – VaK a.s. Přerov, jehož práv by se změna stavby mohla dotknout, vyslovil souhlas s jejím povolením (vyznačený na situačním výkrese); podmínky z jeho vyjádření byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny stavby před dokončením postupem podle § 224 odst.5 stavebního zákona.

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

### **Poučení účastníků:**

Účastník řízení může proti tomuto rozhodnutí podat odvolání ke Krajskému stavebnímu úřadu Krajského úřadu Olomouckého kraje v Olomouci, podáním u MěÚ Hranice, Odboru stavební úřad, životního prostředí a dopravy. Podle § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Podle § 72 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. se oznámením rozhodnutí rozumí doručení stejnopisu písemného vyhotovení rozhodnutí účastníkovi.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Změna stavby před dokončením nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Iveta Mráčková v. r.  
samostatný referent oddělení stavební úřad

Za správnost vyhotovení: Romana Demišová

### **Správní poplatek:**

podle dle zák. č. 634/2004 Sb., sazebníku spr. poplatků, pol. 18 odst. 4 písm. c) ve výši 4 000,- Kč (po snížení o 20%, max. však o 1000 Kč, dle Metodického pokynu MMR z ledna 2025 a v souladu s ustanovením § 9 zákona o správních poplatcích), byl zaplacen dne 01.07.2025; Variabilní symbol: 13618; Specifický symbol: 905462025.

## **Doručí se:**

### **Účastníci řízení podle § 182 stavebního zákona:**

#### **a) stavebník,**

- *NewCo Immo CZ GmbH, se sídlem In der Bettergrube 9, 99428 Weimar-Legefild, Spolková republika Německo, kterého zastupuje: NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 043 25 893, Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1, IDDS: dlb7zxt*

#### **b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,**

- *Město Hranice, Pernštejnské náměstí č.p. 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice 1*

#### **d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,**

- *Vodovody a kanalizace Přerov, a.s., IDDS: jfyvg6t; sídlo: Štřava č.p. 482/21, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2*

### **Dotčené správní úřady:**

- *Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, IDDS: ufiaa6d; sídlo: Schweitzerova č.p. 524/91, 779 00 Olomouc 9*
- *Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IDDS: 7zyai4b; sídlo: Wolkerova č.p. 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9*
- *Městský úřad Hranice, Odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy - oddělení životního prostředí (odpadové hospodářství), Pernštejnské náměstí č.p. 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice 1*

### **Na vědomí – substituční plná moc:**

- *Projekční studio Kalmus s.r.o., Tržní 24, Místek, 73801 Frýdek-Místek, IDDS: sawfhpt*

### **Ke zveřejnění obdrželi:**

- *Městský úřad Hranice, odbor vnitřních věcí, sídlo: Pernštejnské náměstí č.p. 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice 1*

Rozhodnutí o povolení stavby vydané ve zrychleném řízení je v souladu s ustanovením § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejňováno po dobu 15 dnů ode dne vydání na úřední desce stavebního úřadu Městského úřadu Hranice a současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup podle věty druhé § 25 odst. 2 zákona č. 500/2002 Sb.

Datum vyvěšení: .....

Datum sejmutí: .....

Podpis oprávněné osoby, potvrzující vyvěšení  
Razítko:

Podpis oprávněné osoby, potvrzující sejmutí  
Razítko: