

Spisová značka: MMZL-SÚ-230342/2025/Hut

Číslo jednací dokumentu: MMZL 277605/2025

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radka Hutěčková, tel. 577630167

Zlín, dne 26. 11. 2025

Záměr: Z/2025/176942

Řízení: R/2025/186911

Form Factory s.r.o.

Vinohradská 2405

130 00 Praha 3 – Vinohrady

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen „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“), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 a § 212 odst. 1 stavebního zákona žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, kterou dne 23. 9. 2025 podala společnost

Form Factory s.r.o., Vinohradská 2405, 130 00 Praha 3 – Vinohrady,
kterou zastupuje **Ateliér BO s.r.o., Marian Vyžral, Svěpomoc 691, 391 02 Sezimovo Ústí 2**

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

- I.** Podle § 212 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu pod názvem:

„Fitness centrum Posilka Albert Zlín“
Zlín, Prštné, Přímá č.p. 671

(dále též „záměr“ nebo „stavba“) na pozemku parc. č. st. 8367 v katastrálním území Zlín.

Popis záměru:

- záměr řeší vnitřní stavební úpravy stávajícího objektu, kterými dojde ke sloučení obchodních jednotek č. 179, 180 a 181 na úrovni 1. nadzemního podlaží v obchodním centru na adrese Přímá 671, Zlín – Prštné za účelem změny ve způsobu užívání pro potřeby nového nájemce a k vybudování provozovny fitness klubu. Jedná o samoobslužnou provozovnu, vstupní prostory nemají recepci, ale samoobslužný elektronický turniket.

Návrh respektuje nosné konstrukce stavby, do nosných konstrukcí se nezasahuje a nejsou navrhovány žádné konstrukce realizované mokřým procesem.

- Příčky – navrženy jako sádkartonové s izolační výplní a dvojitém záklopem. Povrchová úprava: 2x nátěr, v hygienickém zázemí keramický obklad do výšky 2,4 m
- Stropy – zůstávají celoplošně přiznané, pouze v hygienickém zázemí a zázemí fitness je navržen minerální kazetový podhled. Povrchová úprava přiznaných stropů: nástřík RAL. Povrchová úprava kazetových stropů: ponechána přirozená barva kazet.

- Podlahy – v zázemí keramická dlažba 60 × 60 cm, ve cvičebních prostorech gumové dlaždice pokládáné přímo na potěr bez lepení. Minimální třída požární odolnosti Dfl.
- Dveře – jednokřídlové, laminátové, v dřevěné zárubni.
- Shopfront – respektuje dosavadní řešení, design je řešen demontovatelnými prvky a polepy, otvory se nezvětšují.
- Větrání a vytápění: nucené – stávající. Bude upraveno pouze napojení upravených prostor na stávající zařízení VZT.
- Osvětlení: V nájemní jednotce se navrhuje umělé osvětlení LED svítidly.
- Zdravotechnika: bude proveden přívod vody a kanalizace v hygienickém zázemí na novém místě

Podlahová plocha a způsob jejího využití:

cvičící plocha 383,62 m²
vstupný prostor 40,36 m²
zázemí pro návštěvníky 71,19 m²
zázemí fitness 35,27 m²
užitková plocha celkem 530,44 m²
zastavěná plocha celkem 564,30 m²

Umístění stavby na pozemku:

- parc. č. st. 8367 v katastrálním území Zlín.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

- území je vymezeno stavbou, na které má být požadovaný záměr uskutečněn, tj. stávajícím objektu obchodního centra na pozemcích parc. č. st. 8367 v katastrálním území Zlín, parc. č. st. 1055 v katastrálním území Prštné.

II. Stanoví v souladu s ust. § 211 odst. 1 písm. e) stavebního zákona podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací schválenou ve zrychleném řízení o povolení záměru (ID dokumentace v IŠSŘ: SR00X01C652I) a dle schválného Požárně bezpečnostní řešení vypracovaného Lukášem Hrdým (ČKAIT 0014963), datace 30. 9. 2025; případné změny nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude dokončena do 30. 12. 2025, nejpozději však do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Stavba bude prováděna dodavatelsky fy. SPORFLEX s.r.o., IČO: 28599039, se sídlem Cihelní 3396, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.
5. Se stavebním odpadem bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášky č. 591/2006 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
7. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., která upravuje požadavky na umísťování staveb a technické požadavky na stavby a příslušné technické normy.
8. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky – zákon č. 22/1997 Sb. v platném znění.
9. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti a po dokončení stavební činnosti budou dotčené nemovitosti uvedeny do původního či náležitého stavu.

10. Staveniště se 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.
11. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
12. Stavebník je povinný v případě realizace stavby postupovat v souladu s předmětným povolením a s dokumentací ověřenou v řízení.
13. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve nabytím právní moci tohoto rozhodnutí.
14. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů:
 - **Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované závazné stanovisko ze dne 12. 10. 2025 č.j. R/2025/175889/2**
 - **Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Krajské ředitelství Zlín – koordinované závazné stanovisko ze dne 7. 10. 2025 č.j. HSZL- 3288-4/SPD-2025**
 - **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje – závazné stanovisko ze dne 15. 9. 2025 č.j.: KHSZL 24218/2025:**

KHS ZK se záměrem souhlasí, přičemž v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. souhlas váže na splnění podmínky:

 - Před zahájením užívání stavby budou předloženy doklady, prokazující vhodnost materiálů pro styk s pitnou vodou, ve smyslu vyhlášky MZ ČR č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.

III. Stanoví podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona podmínky pro užívání stavby:

1. v daném případě se jedná o jednoduchou stavbu uvedenou v příloze č. 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, která dle § 230 odst. 2 stavebního zákona nevyžadují kolaudační rozhodnutí. Dle § 230 odst. 3 stavebního zákona: stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. **Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.**
2. Stavebník současně zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
3. Budou dodrženy podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů:
 - **Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, Krajské ředitelství Zlín – koordinované závazné stanovisko ze dne 7. 10. 2025 č.j. HSZL- 3288-4/SPD-2025**
 - **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje – závazné stanovisko ze dne 15. 9. 2025 č.j.: KHSZL 24218/2025:**

Před zahájením užívání stavby budou předloženy doklady, prokazující vhodnost materiálů pro styk s pitnou vodou, ve smyslu vyhlášky MZ ČR č. 409/2005 Sb., o hygienických požadavcích na výrobky přicházející do přímého styku s vodou a na úpravu vody, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Form Factory s.r.o., IČO: 05785880, Vinohradská 2405, 130 00 Praha 3 – Vinohrady
Monkstone Lípa Boleslav Zlín s.r.o., IČO: 23318872, Politických vězňů 912, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Odůvodnění:

Dne 23. 9. 2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Žádost byla kompletně doplněna dne 21. 11. 2025.

Podklady žádosti:

- *Projektová dokumentace (ID dokumentace: SR00X01C652I) vypracovaná Ing. Martinem Svobodou a ověřena oprávněným projektantem Ing. arch. Roland Vančů, ČKA 66/R,*
- *Koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Zlína, vydané Odborem životního prostředí a zemědělství dne 12. 10. 2025 pod č.j. R/2025/175889/2*
- *Souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně ze dne 15. 9. 2025 č.j.: KHSZL 24218/2025,*
- *Koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje, Krajské ředitelství Zlín ze dne 7. 10. 2025 č.j. HSZL- 3288-4/SPD-2025*
- *Souhlasy účastníků řízení se záměrem vyznačené na situačním výkresu projektové dokumentace.*

Stavební úřad v řízení o povolení záměru stanovil okruh účastníků řízení za použití ustanovení § 182 stavebního zákona. Účastníky řízení o povolení záměru jsou:

- a) *stavebník,*
- b) *obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,*
- c) *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,*
- d) *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,*
- e) *osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.*

S ohledem na výše uvedené byly tedy do okruhu účastníků zahrnuty níže uvedené fyzické a právnické osoby:

- *Form Factory s.r.o., jako stavebník,*
- *Monkstone Lípa Boleslav Zlín s.r.o., který je vlastníkem stavby, na které má být záměr uskutečněn,*
- *Statutární město Zlín, jako obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn.*

Stavební úřad nezjistil žádné další okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit okruh účastníků nad tento rámec. Stavební úřad při tom vycházel především z údajů žádosti stavebníka a ze srovnání údajů podle evidence nemovitostí, které má k dispozici a usoudil, že vlastnická nebo jiná práva vlastníků sousedních pozemků ani dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Posouzení stavebního úřadu:

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

Záměr je (§ 193 odst. 1 stavebního zákona) v souladu s

- a) *územně plánovací dokumentací*
- b) *cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území*
- c) *požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů*
- d) *požadavky jiných právních předpisů, chránících dotčené veřejné zájmy*
- e) *požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu*
- f) *ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které stavební úřad vyhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.*

Stavební úřad dále žádost posoudil podle § 212 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr je v souladu se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně (§ 212 odst. 1):

- a) *obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,*

b) nejde o záměr EIA,

c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a

e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

S ohledem na výše uvedené bylo tedy možné, v souladu s § 212 odst. 1 stavebního zákona, vydat povolení stavby jako první úkon v řízení.

Dle Územního plánu Zlína v platném znění, se záměr nachází v **plochách občanského vybavení – komerční zařízení – nákupní centra – OK**. Jedná se o stavební úpravy prodejní jednotky za účelem vybudování provozovny fitness klubu v nákupní galerii Hypermarketu Albert na ul. Přímá 671 ve Zlíně – Prštném. Záměr je v souladu s hlavním využitím předmětných ploch, které je stanoveno v územním plánu. Cíle a úkoly územního plánování jsou zpracovány do výše uvedeného územního plánu, a tudíž lze konstatovat, že posuzovaný záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Projektovou dokumentaci ověřil oprávněný projektant Ing. arch. Roland Vančó, ČKA 66/R. Projektová dokumentace je v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb s tím, že rozsah a obsah dokumentace byl přizpůsoben druhu a významu stavby. Požárně bezpečnostní řešení vypracoval Ing. Lukáš Hrdý, číslo autorizace ČKAIT 0014963 autorizovaný inženýr pro PBS. Na vypracování projektové dokumentace je dále podílely tyto oprávněné osoby: Ing. Tomáš Kostkan, číslo autorizace ČKAIT 0012712 - autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, specializace technická zařízení; Ing. Zoltán Farkaš, autorizovaný inženýr pro technické, technologické a energetické vybavení staveb; Ing. Anna Genderová, autorizovaný inženýr pro technické, technologické a energetické vybavení staveb; Jiří Veselský, číslo autorizace ČKAIT 1400571, TE03 – technika prostředí staveb – elektrotechnická zařízení.

Předmětem povolení záměru je jednoduchá stavba uvedená v příloze č. 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, která dle § 230 odst. 2 stavebního zákona nevyžaduje kolaudační rozhodnutí a podle odst. 3 téhož ustanovení stavebního zákona ji lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Stavební úřad dle § 211 odst. 2 stavebního zákona v povolení jednoduché stavby stanoví účel užívání a další podmínky užívání. Stavební úřad ve výrokové části tohoto povolení stanovil podmínky pro užívání stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vydaných podle zvláštních právních předpisů a tyto zahrnul do podmínek povolení.

Navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů uvedených ve výrocích.

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.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Zlínského kraje 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.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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.

Ing. Radka Hutěčková
technik oddělení stavebně správních řízení

otisk úředního razítka

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 5. 11. 2025.

Obdrží:

stavebník (dodejky):

Ateliér BO s.r.o., IDDS: wp4zyze – zmocněnec

účastníci (dodejky):

Monkstone Lípa Boleslav Zlín s.r.o., IDDS: 9ugec5x – vlastník stavby

Statutární město Zlín, náměstí Míru č.p. 12, 760 01 Zlín 1 – obec

dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, IDDS: z3paa5u

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r

hlavní projektant:

Ing. arch. Roland Vančó, IDDS: matnaj4