ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 032452/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 3666/9 se stavbou RD čp. 920, pozemky p.č. 3665/6, 3665/7, 3666/4, vše v k.ú. Horní Těrlicko a obci Těrlicko, zapsané na LV č. 2190, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 Ex 5170/24-82

OBVYKLÁ CENA	**8 240 000 Kč**

Počet stran: 45 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 15.4.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 2.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2025 za přítomnosti znalce a vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 2190
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 15.4.2025. Povinná Ing. Teresa Kaslová byla k místnímu šetření obeslána doporučenou zásilkou, která se vrátila s poznámkou, že adresát nemá poštovní schránku. K místnímu šetření byl pozván i manžel povinné. Vlastník se prohlídky zúčastnil, poskytl součinnost při ocenění a zpřístupnil oceňovanou nemovitou věc.
5. Stavební dokumentace poskytnutá vlastníkem - výkresová část stavby, Rozhodnutí o umístění stavby č.j. 217/2014/OTER/UpV-7 ze dne 14.4.2014, dokumentace ke stavbě studny a ČOV, PENB
6. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131Ex 5170/24-82
7. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-9246/2024-802, V-606/2025-802, V-4698/2024-807, V-7310/2024-807, V-17520/2023-807, V-4623/2024-807
8. Územně plánovací dokumentace
9. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
10. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
11. Povodňová zpráva z www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo v obci Těrlicko v posledních 24 měsících zobchodováno 6 pozemků s obdobnými stavbami RD, ze získaných vzorků byly vyřazeny krajní (nejnižší a nejvyšší), do porovnávací metody byly získané 4 vzorky.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Těrlicko, k.ú. Horní Těrlicko
Adresa nemovité věci:	Pod Lesem 920, 735 42 Těrlicko

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsané na LV č. 2190
Vlastnické právo
SJ Kasl Milan Bc. a Kaslová Tereza Ing.
Kasl Milan Bc., Školní 278/41, Šumbark, 73601 Havířov
Kaslová Tereza Ing., Pod Lesem 920/5, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Dokumentace a skutečnost

Dle získané projektové dokumentace je stavba postavena na základě Rozhodnutí o umístění stavby č.j. 217/2014/OTER/UpV-7 ze dne 14.4.2014, užívána je od r. 2017. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, odpovídá stáří 8 let.

Místopis

Těrlicko je obec v okrese Karviná, jedna z nejstarších doložených obcí v Těšínském Slezsku. Rozkládá se na svazích Těšínské pahorkatiny na řece Stonávce mezi městy Havířov (do jehož správního obvodu Těrlicko spadá) a Český Těšín v Moravskoslezském kraji. Těrlicko je známé především díky stejnojmenné údolní nádrži. Části obce Dolní Těrlicko, Horní Těrlicko a Hradiště (od 1. ledna 1975). Těrlicko má dobré silniční napojení. Obcí prochází mezinárodní silnice I/11 a krajská silnice II/474, které zde asi v délce jednoho kilometru tvoří společnou peáž. Obě tyto silnice tvoří v centru obce frekventovanou křižovatku. Výhledově se počítá s výstavbou silničního obchvatu Havířova (kapacitní přeložka silnice I/11), který severo-jižním směrem protne katastr Těrlicka, součástí bude tunel pod zastavěnou částí Horního Těrlicka. Železničním spojením Těrlicko nedisponuje (nejbližší železniční stanicí je 4,5 km severně vzdušnou čarou vzdálená Horní Suchá). Obec Těrlicko se nachází na území geomorfologického celku Podbeskydská pahorkatina, která je součástí subprovincie Vnější Západní Karpaty. Ráz krajiny je v obci udáván kopci Těšínské pahorkatiny, konkrétně geomorfologickými okrsky Hornotěrlické pahorkatiny na západě a Hornožukovské pahorkatiny na východě, mezi kterými protéká řeka Stonávka. Nejvyšším bodem obce, dobře patrným ze širokého okolí, je Babí hora (423,2 m n. m.), nacházející se ve východní části obce, v místní části Hradiště. Tento bod je druhým nejvyšším, jak v Těšínské pahorkatině, tak v okrese Karviná. Celé území patří do úmoří Baltského moře a povodí řeky Odry, kam je veškerá voda z Těrlicka odváděna řekou Stonávkou a přidruženými potůčky, potažmo řekou Olší, do které se v Karviné Stonávka vlévá. Pouze nejvýchodnější okraj obce, při hranici se Stanislavicemi, patří do povodí řeky Chotěbuzky, která se do Stonávky vlévá až na území Albrechtic.

Horní Těrlicko je část obce Těrlicko v okrese Karviná. Nachází se na západě Těrlicka, její součástí je ale i osada Kostelec na protější části vodní nádrže Těrlicko. Horní Těrlicko je také název katastrálního území o rozloze 11,82 km2.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

3664/1	SJ Zukal Petr Mgr. a Zukal Walderová Martina Ing., Pod Lesem 67/2, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko
3668	Obec Těrlicko, Májová 474/16, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou RD čp. 920, se nachází v okrajové části obce Těrlicko, v jeho části Horní Těrlicko, v okolí řídké zástavby mimo souvisle zastavěné území, v klidné lokalitě. Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 3664/1, která je ve vlastnictví SJ Zukal Petr Mgr. a Zukal Walderová Martina Ing., přístup je zřízen na základě VB chůze a jízdy, které je zřízené ve prospěch pozemku p.č. 3665/6, dále navazuje již veřejná zpevněná komunikace na pozemku p.č. 3668. Nemovitá věc je situována ve vzdálenosti do cca. 900 m od autobusové zastávky, jiná občanská vybavenost v místě není. Občanské vybavenost obce (úřad, pošta, obchod, MŠ, ZŠ, dětské hřiště, sportovní hala, hřiště, restaurační zařízení) je vzdálena cca. 4,4 km, dále ve vzdálenosti cca. 10 km je vzdálenost komplexní občanská vybavenost obce Český Těšín. Území je z části zainvestováno, stavba je napojena pouze na NN. Splaškové vody jsou svedeny do dČOV, voda z vlastní studny. Území je mírně svažité, stavba je zapuštěná do terénu, přístupná vlastními vstupy ze 2 úrovní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti*
chráněná ložisková území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: *Vlastnické právo*
SJ Kasl Milan Bc. a Kaslová Tereza Ing.
Kasl Milan Bc., Školní 278/41, Šumbark, 73601 Havířov
Kaslová Tereza Ing., Pod Lesem 920/5, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Věcné břemeno chůze a jízdy - zřízené ve prospěch oceňovaného pozemku p.č. 3665/6, povinnost pro pozemek p.č. 3664/1 - bez vlivu na hodnotu.
Věcné břemeno - umístění podzemního kabelového vedení a přípojkové skříňky na části pozemku; vstupu při údržbě rozvodných zařízení (dle GP č. 1681-712/2009) - ve prospěch ČEZ Distribuce, povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 3665/6 - bez vlivu na hodnotu, jedná se o energetické břemeno.
Věcné břemeno - zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na části pozemku (dle GP č. 1874-313/2012) - ve prospěch ČEZ Distribuce, povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 3665/7 - bez vlivu na hodnotu, jedná se o energetické břemeno.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Kaslová Tereza
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 3666/9 je zastavěn stavbou RD čp. 920, pozemky p.č. 3665/6, 3665/7, 3666/4 jsou okolní zahradou ve FC. Pozemek p.č. 3665/6 tvoří napojení na veřejnou zpevněnou komunikace, ze které jsou oceňované pozemky přístupné. Území je mírně svažité, z části zainvestované (NN), pozemky jsou oplocené a užívané v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Těrlicko a okolních obcích, je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu v intervalu ve výši 1200-2200 Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3665/6	127	1 600,00		203 200
trvalý travní porost	3665/7	279	1 600,00		446 400
orná půda	3666/4	965	1 600,00		1 544 000
zastavěná plocha a nádvoří	3666/9	150	1 600,00		240 000
Celková výměra pozemků		**1 521**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 433 600**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 920

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, přízemní, z části podsklepená, zastřešená plochou střechou. Stavba v 1. PP obsahuje garáž a technickou místnost, v 1. NP se nachází vstup, WC technická místnost, koupelna, šatna, 2x pokoj, chodba, kuchyně s jídelnou a obývací pokoj, ze kterého je přístupná venkovní vyvýšená terasa.

Objekt je založen základových pasech a podkladní betonové desce. Vnější povrch fasády je

zateplen. PP je tvořeno ŽB vanou, 1. NP je difúzně otevřená dřevostavba, obvodové stěny z nosných dř. rámů, vnitřní nosné stěny z dřevěných prvků a sendvičových panelů a SDK obložením. Strop nad 1. PP z ocelových I profilů na ŽB věnci, podlahy jsou s tepelnou izolací, nášlapné vrstvy s keramickou dlažbou a vinylové, v garáži a technické místnosti v suterénu s cementovým potěrem. Venkovní omítky pro difúzně otevřenou stavbu a dřevěný obklad. Střecha pultová, krytina je z folie, dřevěný krov. Vytápění objektu je tepelným čerpadlem vzduch voda, s rozvody podlahového vytápění s nuceným oběhem topné vody, sekundárním zdrojem je krbová vložka. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně s keramickými obklady. Okna jsou dřevěná izolační, vnitřní dveře jsou plné, hladké dýhované s obložkovými zárubněmi, vchodové a balkonové dřevěné izolační. Kuchyně je vybavena jednoduchou linkou.

Dle získané projektové dokumentace je stavba postavena na základě Rozhodnutí o umístění stavby č.j. 217/2014/OTER/UpV-7 ze dne 14.4.2014, užívána je od r. 2017. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, odpovídá stáří 8 let.

Příslušenstvím je nezapsaná vedlejší stavba zahradního domku, venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN), studna, dČOV, vsakovací šachta s drenáží a retenční nádrž, dřevěná plocha terasy, zpevněné plochy, betonové venkovní schody, opěrné zdi, zahradní gril, oplocení, plotová branka a brána.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
vstup	5,30 m^2	1,00	5,30 m^2	
WC	1,80 m^2	1,00	1,80 m^2	
technická místnost	4,00 m^2	1,00	4,00 m^2	
koupelna	8,65 m^2	0,50	4,33 m^2	
ložnice	14,50 m^2	0,50	7,25 m^2	
šatna	7,65 m^2	0,50	3,83 m^2	
pokoj	21,10 m^2	0,50	10,55 m^2	
chodba	8,95 m^2	1,00	8,95 m^2	
kuchyně a jídelna	15,35 m^2	1,00	15,35 m^2	
obývací pokoj	25,70 m^2	1,00	25,70 m^2	
terasa	67,80 m^2	0,50	33,90 m^2	
				120,95 m^2
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	23,95 m^2	0,50	11,98 m^2	
technická místnost	25,60 m^2	0,50	12,80 m^2	
				24,77 m^2
				145,73 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	9,09*16,48 =	149,80	2,65 m
1. PP	9,130*7,460 =	68,11	2,45 m
		217,91 m^2	

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

8. Fasádní omítky	2,80	174 494	175 117	2,81
9. Vnější obklady	0,50	31 160	31 160	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	143 334	143 957	2,31
11. Schody	1,00	62 319	62 942	1,01
12. Dveře	3,20	199 421	200 668	3,22
13. Okna	5,20	324 060	325 929	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	137 102	137 725	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	62 319	62 942	1,01
16. Vytápění	5,20	324 060	325 929	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	267 973	269 219	4,32
18. Bleskosvod	0,60	37 392	37 392	0,60
19. Rozvod vody	3,20	199 421	200 668	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	118 406	119 030	1,91
21. Instalace plynu	0,50	31 160	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	193 190	194 436	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 160	31 160	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	255 509	256 755	4,12
25. Záchod	0,30	18 696	18 696	0,30
26. Ostatní	3,40	211 885	213 132	3,42
Upravená reprodukční cena			6 231 920 Kč	
Množství			778,99 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 000 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	150
Užitná plocha (UP)	[m^2]	146
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	778,99
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 231 920
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	92
Opotřebení	%	8,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 733 366**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba pro bydlení, přízemní, ve velmi dobrém technickém stavu, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti.

Užitná plocha:	145,73 m^2
Obestavěný prostor:	778,99 m^3
Zastavěná plocha:	149,80 m^2
Výměra pozemku:	1 521,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD ve velmi dobrém technickém stavu**
Lokalita: Horní Těrlicko
Popis: Pozemek p.č. 2553/2 se stavbou čp. 769/14 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-17520/2023-807
Pozemek: 2 695,00 m^2
Užitná plocha: 192,00 m^2
Zastavěná plocha: 138,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 800 000	192,00	51 042	1,07	**54 615**

Název: **RD ve velmi dobrém technickém stavu**
Lokalita: Horní Soběšovice
Popis: Pozemek st.p.č. 747 se stavbou čp. 292 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-9246/2024-802
Pozemek: 1 521,00 m^2
Užitná plocha: 127,60 m^2
Zastavěná plocha: 147,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 890 000	127,60	69 671	1,04	**72 458**

Název: **Novostavba RD**
Lokalita: Horní Těrlicko
Popis: Pozemek p.č. 2105/3 se stavbou čp. 1176 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-7310/2024-807**
Pozemek: 503,00 m^2
Užitná plocha: 69,00 m^2
Zastavěná plocha: 83,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 400 000	69,00	63 768	0,90	**57 391**

Název: **Novostavba RD**
Lokalita: Horní Těrlicko
Popis: Pozemek p.č. 3905/3 se stavbou čp. 950/1 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-4623/2024-807
Pozemek: 2 378,00 m²
Užitná plocha: 132,00 m²
Zastavěná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
5 790 000	132,00	43 864	0,95	**41 671**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 41000 - 72000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovuji při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	41 671 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 534 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 458 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**56 534 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	145,73 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**8 238 700 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**8 238 700 Kč**
Reprodukční hodnota	**6 231 920 Kč**
Věcná hodnota	**8 166 966 Kč**
z toho hodnota pozemku	2 433 600 Kč

Obvyklá cena	**8 240 000 Kč**
slovy: Osm milionů dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

Velmi dobrý technický stav, RD z r. 2017
Přiměřené pozemky napojené na veřejnou komunikaci
Klidná lokalita v dochozí vzdálenosti od vodní nádrže

Slabé stránky

Lokalitě bez občanské vybavenosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD s jedním bytem o velikosti 3+kk, se standardním příslušenstvím a vybavením, s vestavěnou garáží situovanou v suterénu, vše ve velmi dobrém technickém stavu, užívaném od r. 2017, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce Těrlicko, v lokalitě bez občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a bez dopravní obslužnosti obslužností,** je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :
Navržená předběžná srovnávací hodnota 8 238 700,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 2190, zaokrouhleno
- nemovité věci povinného a jejich přísl. 8 240 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - *nezapsaná vedlejší stavba zahradního domku, venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN), studna, dČOV, dřevěná plocha terasy, zpevněné plochy, betonové venkovní schody, opěrné zdi, zahradní gril, oplocení, plotová branka a brána - zahrnuto v ceně* **0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- *Věcné břemeno chůze a jízdy - zřízené ve prospěch oceňovaného pozemku p.č. 3665/6, povinnost pro pozemek p.č. 3664/1 - bez vlivu na hodnotu.*
Věcné břemeno - umístění podzemního kabelového vedení a přípojkové skříňky na části pozemku; vstupu při údržbě rozvodných zařízení (dle GP č. 1681-712/2009) - ve prospěch ČEZ Distribuce, povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 3665/6 - bez vlivu na hodnotu, jedná se o energetické břemeno.
Věcné břemeno - zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na části pozemku (dle GP č. 1874-313/2012) - ve prospěch ČEZ Distribuce, povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 3665/7 - bez vlivu na hodnotu, jedná se o energetické břemeno. **0,-**
- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:
- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění

zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č. 3666/9 se stavbou RD čp. 920, pozemky p.č. 3665/6, 3665/7, 3666/4, vše v k.ú. Horní Těrlicko a obci Těrlicko, zapsané na LV č. 2190, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava** ; se zohledněním práv a závad ve výši:

Obvyklá cena	**8 240 000 Kč**
slovy: Osm milionů dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

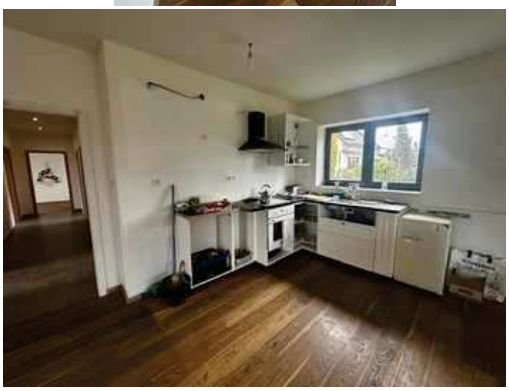
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

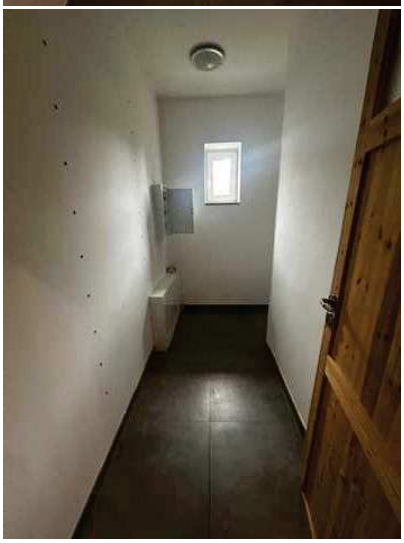
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Rozhodnutí o umístění stavby	11
Pozvánka	3
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	3

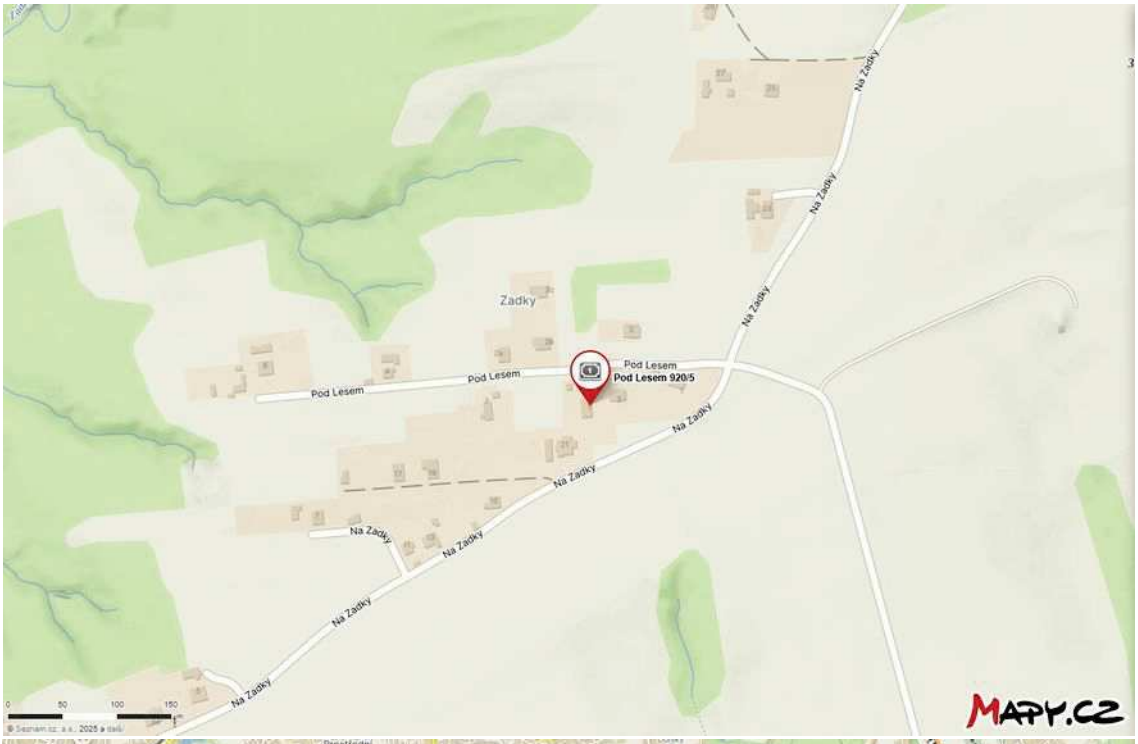
Snímek z katastrální mapy

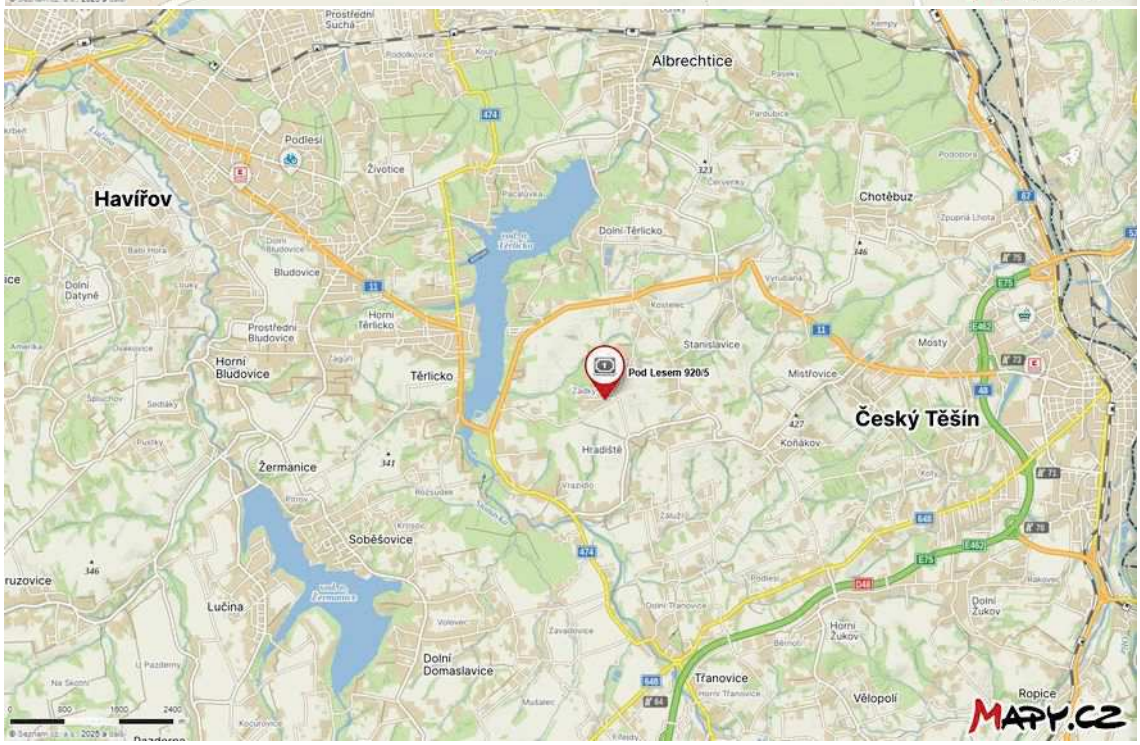
Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz,ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: **131 EX 5170/24-82**

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Karviné-pobočka v Havířově dne 27.11.2024 pod č.j. 126 EXE 2258/2024-14 , podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 30 T 3/2024-1538, který vydal Krajský soud v Ostravě dne 25.09.2024 a který se stal pravomocným dne 24.10.2024 a vykonatelným dne 24.10.2024, k návrhu
oprávněného: Ministerstvo financí, Letenská 525/15, 11800, Praha 1 - Malá Strana, IČ 00006947
proti **povinnému: TEREZA KASLOVÁ, Ing., Pod Lesem 920/5, 73542, Těrlicko - Horní Těrlicko, nar.11.05.1987, IČ 02782456**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 5 030 237,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,

b) určil a ocenil jejich příslušenství,

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájem

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3665/6	127	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3665/7	279	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3666/4	965	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3666/9	150	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území

Součástí je stavba: Horní Těrlicko, č.p. 920, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3666/9

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.
Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.
Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.)a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)).
Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 22.1.2025
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr Polanský

Digitáln podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-40846415,O=Mgr. Petr Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr Polanský,SURNAME=Polanský,GIVENNAME=Petr,SERIALNUMBER=P5542
SN: 23510835
Datum: 22.1.2025 13:45 +01:00

Rozhodnutí o umístění stavby

Obecní úřad Těrlicko

Májová 474/16, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

IČ: 00297 666
DIČ: CZ00297 666

Stavební úřad

Váš dopis zn.:
ze dne:
Č.j.: **217/2014/OTER/UpV-7**
Spis. zn.: 217/2014/OTER/UpV
Vyřizuje: Ing. Šárka Pazdziorová
Telefon: 556 205 765
E-mail: sarka.pazdziorova@terlicko.cz

Datum: **14.4.2014**

dle rozdělovníku

Toto rozhodnutí nabylo právní moci a je vykonatelné
dnem: 15.5.2014
Obecní úřad Těrlicko
dne: 9.6.
podpis:

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Obecní úřad Těrlicko, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v územním řízení posoudil podle § 84 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 15.1.2014 podali

Bc. Milan Kasl, nar. 26.7.1987, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město a Bc. Tereza Kaslová, nar. 11.5.1987, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle ustanovení § 79 a § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o umístění stavby

"Novostavba rodinného domu s terasou; včetně zpevněných, odstavných a manipulačních ploch, studny včetně napojení na RD, splaškové kanalizace s ČOV, vsakovací šachtou a drenáží, domovní dešťové přípojky s retenční nádrží, vsakovací šachtou a drenáží, elektrická přípojka NN – napojení na HDS a vnějšího domovního vedení NN"

(dále jen "stavební záměr") na pozemcích parc. č. 3665/6, 3666/4 v katastrálním území Horní Těrlicko.

Druh, účel a popis stavebního záměru:
Základní technický popis RD:
Předmětem stavby je novostavba rodinného domu s terasou; včetně zpevněných, odstavných a manipulačních ploch, studny včetně napojení na RD, splaškové kanalizace s ČOV, vsakovací šachtou a drenáží, domovní dešťové přípojky s retenční nádrží, vsakovací šachtou a drenáží, elektrická přípojka NN – napojení na HDS a vnějšího domovního vedení NN. Objekt rodinného domu bude dvoupodlažní, 1.PP: garáž, technická místnost, 1.NP: vstup, WC, technická místnost, koupelna, ložnice, šatna, pokoj, chodba, kuchyň+jídelna, obývací pokoj, terasa. Objekt bude jednoduchého pravidelného pravoúhlého tvaru s pultovou střechou a navazující terasou.
Základní kapacitní údaje:
Rodinný dům (parc. č. 3666/4): počet uživatelů: 4 osoby, zastavěná plocha 137,35 m²), obestavěný prostor 730,0 m³, počet bytových jednotek: 1, velikost bytové jednotky: 3+KK, obytná plocha: 75,4 m², užitná plocha: 85,95 m², půdorysný rozměr 8,59 m x 15,99 m, výška v hřebení střechy: 4,185 m od +- 0,000 (výška čisté podlahy v 1. NP)
terasa (parc. č. 3666/4): zastavěná plocha 67,8 m²
Zpevněné, odstavné a manipulační plochy: zastavěná plocha celkem: 198,2 m², z toho: přístupový chodník (parc. č. 3666/4): zastavěná plocha 27,6 m², okapový chodník (parc. č. 3666/4): zastavěná plocha 6,0 m², zpevněná plocha (parc. č. 3666/4, 3665/6): zastavěná plocha 164,6 m², z toho 79,3 m² na parc. č. 3665/6 a 85,3 m² na parc. č. 3666/4.
Základové konstrukce: Základové konstrukce bude tvořit základové pásy a podkladní bet. deska. Základové pásy š. 500 a 570mm budou vyztuženy betonářskou výztuží z 4x R12 a třmínky R6 po 300mm a provedeny z betonu C 20/25 se svislou výztuží R12 po 1500mm pro napojení Kari sítě v podkladní bet. desce pod 1.NP. Pod základové pásy se provede o tl. 150mm štěrkový podsyp. Prostor mezi základovými pásy se zaveze štěrkem tl. 150 mm. Betonová deska bude z betonu C20/25 s vloženou ocelovou KARI sítí 100/100/8 mm.
Základové pásy budou zatepleny z vnější strany extrudovaným polystyrénem (např. Styrofoam IB - A) v tl. 50-80mm do hloubky 500mm.
Svislé konstrukce: 1.PP bude tvořit ŽB vana uložená na základové pásy a bet. mazaninu, viz. výkres základů, ŽB vana bude provedena ze ŽB desky o tl. 200 mm, kde spodní a horní výztuž bude tvořit Kari síť 100/100/8 mm. Navazovat

bude betonové ztracené bednění o tl. 300mm, které bude vyztuženo betonářskou výztuží R12 v podélném i svislém směru. Pod podlahou 1.NP bude proveden ŽB věnec. Zděné přizdívky budou chránit tepelnou izolaci a hydroizolaci. RD od 1.NP je navržen jako dřevostavba difúzně otevřená, obvodové stěny v 1.NP jsou navrženy z nosných dř. rámů. Vnitřní nosné stěny RD jsou navrženy z dřevěných prvků jako sendvičový panel, obložen SDK konstrukcí. Dělící stěna v 1.PP RD je navržena z broušených tvárnic Heluz 14 na celoplošné lepidlo. Dělící stěny v 1.NP RD jsou navrženy z dřevěných prvků jako sendvičový panel obložen SDK konstrukcí.

Stropy: Nad 1.PP bude proveden strop z ocelových I profilů uložených na ŽB věnci, mezi I profily bude vložen trapézový plech, na který bude provedena bet. mazanina.

Podlahy: Součástí konstrukce podlah v 1.PP a 1.NP bude tepelná izolace, ostatní skladba konstrukce podlah závisí na zvolené krytině dle investora.

Povrchy: Materiál povrchů a jejich provedení bude řešeno dle investora. Venkovní omítka pro difúzně otevřenou stavbu. Soklový obklad pro difúzně otevřenou stavbu. Dřevěný obklad.

Výplně otvorů: Fasádní prosklené stěny a okna (otvíravá, výklopná) z dřevěných Euro profilů, zasklení izolačním sklem. Vstupní dveře a dveře v prosklené stěně jsou navrženy z dřevěných Euro profilů, zasklení izolačním sklem.

Střecha: Objekt RD má navrženou pultovou střechu. Střešní krytina je navržena z folie. Nosná konstrukce střechy je navržena z krovu z dř. prvků.

Komínové těleso: Komínové těleso je navrženo systémovým řešením s komínovou vložkou.

Vytápění objektu: Primární zdroj bude tepelné čerpadlo vzduch-voda TnG-Air HD 1000 Si, které bude propojeno se zásobníkem TUV o kapacitě 120-160l. Na tepelné čerpadlo bude napojena otopná soustava – teplovodní podlahové vytápění s nuceným oběhem topné vody o navrženém nízkém teplotním spádu a otopná tělesa o navrženém nízkém otopném spádu. Režim vytápění bude regulován přímo prostorovým termoregulátorem. Sekundárním zdrojem bude krb pro spalování dřeva o tepelném příkonu do 0,3 MW.

Inženýrské objekty:

Zpevněné, odstavné a manipulační plochy: Zpevněná plocha (parc. č. 3666/4, 3665/6): Zpevněná plocha je navržena jako částečně vodopropustná ze zámkové bet. dlažby tl. 60mm, dešťová voda z plochy částečně prosákne propustnou skladbou a vsákne do podloží anebo steče z plochy a vsákne do zelené, plocha bude lemována bet. obrubníky. U zpevněné plochy bude instalován odvodňovací žlab; Přístupový chodník (parc. č. 3666/4): Přístupový chodník je navržen jako zpevněná plocha částečně vodopropustná ze zámkové bet. dlažby tl. 60mm, dešťová voda z plochy částečně prosákne propustnou skladbou a vsákne do podloží anebo steče z plochy a vsákne do zelené, chodník bude lemován bet. obrubníky; Okapový chodník (parc. č. 3666/4): Okapový chodník je navržen z kačírku a bude lemován bet. obrubníky.

Domovní dešťová přípojka s retenční nádrží a vsakovací šachtou (parc. č. 3666/4): Dešťová voda ze střechy RD bude likvidována na vlastním pozemku pomocí ležaté venkovní kanalizace vyvedené do retenční nádrže a poté do vsakovací šachty. Přípojka dešťové kanalizace je navržena z PVC-U trub kanalizačních hrdlových 160x3,6mm, DN 150, min. sklon potrubí dešťové kanalizace min. 1%, potrubí bude uloženo v pískovém loži tl. 100mm a do výše 200 mm nad povrch potrubí bude proveden obsyp prohozeným výkopkem, zbytek výkopu bude doplněn vykopanou zeminou bez prohození se zhutněním po vrstvách. Celková délka domovní přípojky dešťové kanalizace DN 150 (2 trasy od dešťových svodů + 1 trasa od retenční nádrže k vsakovací šachtě) je cca 37m. Dešťová voda ze střechy RD bude likvidována na vlastním pozemku pomocí drenážních trubek a pomocí ležaté venkovní kanalizace vyvedené do retenční nádrže a do vsakovací jímky. Retenční nádrž bude umístěna v zemi, bude to samonosná typizovaná plastová nádrž kruhového půdorysu o objemu 5m3. Na pozemku budou provedeny 2 vsakovací šachty, jedna je určena pro dešťové vody, druhá pro vyčištěné vody z ČOV. 2 vsakovací šachty budou provedeny z prefabrikovaných bet. skruží DN 1000mm a hloubce cca 3000mm (pod terénem) a se štěrkovým dnem, na povrchu bude bet. poklop s větracím otvorem. Od vsakovací jímky bude provedena drenážní podmok z flexibilních perforovaných trub PVC DN 110 v délce 2x10m.

Splašková kanalizace s ČOV, vsakovací šachtou a drenáží (parc. č. 3666/4): Splaškové odpadní vody z domácnosti budou svedeny pod podlahou objektu přes základové konstrukce a následně pod terénem hlavním kanalizačním svodem D 160 do typizované ČOV. Bude sloužit pro přečištění splaškových vod komunálního charakteru pro uvažované 4EO. Je navržena prefabrikovaná plastová ČOV GONAP PA* válcového tvaru, vnějšího průměru 1100mm a výšky 2500mm. Přívodní i odvodní potrubí je v dimenzi DN 150. ČOV bude překryta plastovým víkem. Délka přítokového potrubí k ČOV cca 8,2m, délka odtokového potrubí z ČOV cca 2,5m. Přípojka splaškové kanalizace je navržena z PVC-U trub kanalizačních hrdlových 160x3,6mm, DN 150, min. sklon potrubí splaškové kanalizace - 2%, potrubí bude uloženo v pískovém loži tl. 100mm a do výše 200 mm nad povrch potrubí bude proveden obsyp prohozeným výkopkem, zbytek výkopu bude doplněn vykopanou zeminou bez prohození se zhutněním po vrstvách. Celková délka domovní přípojky splaškové kanalizace DN 150 bude cca 15,0 m.

Přípojka NN, vnější domovní vedení NN (parc. č. 3666/4): Na pozemek parc. č. 3666/4 je přivedena elektro-přípojka-zajistila společnost ČEZ Distribuce a.s. na základě smlouvy o připojení (povoleno územním souhlasem, který vydal Obecní úřad Těrlicko dne 16.10.2012 pod č.j. 4195/2012/OTER/UpV-4). Ukončení kabelu přípojky v majetku ČEZ Distribuce, a.s. je provedeno v přípojkové pojistkové skříni. Z něj bude vybudována přípojka NN do elektroměrného pilíře v majetku investora. Z elektroměrové rozvodnice RE do podružné rozvodnice R1 umístěné uvnitř objektu bude vedeno vnější domovní vedení elektro silovým celoplastovým kabelem typové řady CYKY např. 5Cx10 , jenž bude uložen v kabelové chráničce AROT DVK. Celková délka. cca 32,5m.

Studna včetně napojení na RD (parc. č. 3666/4): Jedná se o vrtanou studnu 300mm s PE pažením o průměru 200mm. Předpokládaná hloubka jímacího vrtu bude 18,5m na hladinu podzemních vod. Vrtání bude provedeno rotačním způsobem do hloubky cca 8m a rotačním vrtáním s příklepem od 8m. Studna bude řádně utěsněna bentonitem v hl. 3m pod terénem proti vnikání povrchových vod. Čerpací zařízení bude řešeno ponorným čerpadlem umístěným ve vrtané

studni. Zhlaví studny: Plastová šachtice o průměru 1m a víko s osazeným ponorným čerpadlem. Požární vnitřní voda není požadována. Přípojka bude napojena ve studni na el. čerpací ponorné zařízení. Délka napojení RD je cca 22,2 bm a bude ústit v objektu RD v 1.PP v technické místnosti, kde bude umístěna vodoměrná sestava. Přípojka se provede z vysokohustotního polyethylenu PE 100 RC DN 20. Potrubí z PE 100 RC bude spojováno svařováním na tupo. Krytí vodovodní přípojky bude min. 1,20m., min. spád 3%. Vodovodní přípojka bude opatřena výstražnou fólií bílé barvy.

Stanoví podmínky pro umístění a realizaci záměru.

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí na pozemcích parc. č. 3665/6, 3666/4 v katastrálním území Horní Těrlicko a v souladu s ověřenou dokumentací, kterou žadatel obdrží po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
   1.1. Rodinný dům bude umístěn na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 3500 mm od poz. parc. č. 3666/1; 6800 mm jižním směrem od poz. parc. č. 3665/7 a 15570 mm západním směrem od poz. parc. č. 3665/7, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.2. Retenční nádrž včetně dešťové kanalizace bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 8410 mm od objektu rodinného domu, 3500 mm západním směrem od poz. parc. č. 3665/7 a 14000 mm severním směrem od poz. parc. č. 3667, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.3. Vsakovací šachta bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 2400 mm západním směrem od poz. parc. č. 3665/7 a 11750 mm od objektu rodinného domu, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.4. Domovní čistírna odpadních vod včetně splaškové kanalizace bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 3470 mm od hranice poz. parc. č. 3666/1 východním směrem, 5500 mm od objektu rodinného domu, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.5. Drenážní podmok bude umístěn na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 3645 mm od hranice poz. parc. č. 3666/1 východním směrem, 8000 mm od objektu rodinného domu, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.6. Studna včetně napojení rodinného domu bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4: min. odstupová vzdálenost 6090 mm od hranice poz. parc. č. 3667 severním směrem, 9435 mm od hranice poz. parc. č. 3665/7 západním směrem, 18000 mm od možného zdroje znečištění (vsakovací studna na vsak předčištěných vod z ČOV), více než 25000 mm od možného zdroje znečištění (stávající vsakovací zařízení předčištěných vod z ČOV na poz. parc. č. 3665/1), 12775 mm od hrany veřejné pozemní komunikace, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.7. Zpevněná plocha bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4 a 3665/6, přístupový chodník bude umístěn na poz. parc. č. 3666/4, okapový chodník bude umístěn na poz. parc. č. 3666/4, terasa bude umístěna na poz. parc. č. 3666/4, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.8. Elektrická přípojka bude umístěna mezi elektroměrným pilířem a elektroměrovou rozvodnicí, které budou umístěny podél severní hrany poz. parc. č. 3666/4, ve vzdálenosti min. 500 mm od hranice poz. parc. č. 3665/7, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
   1.9. Vnější jednotka tepelného čerpadla bude umístěna na západní straně fasády rodinného domu a bude chráněna opěrnou zídkou tak, aby nebyly do okolí produkovány nežádoucí hlukové emise, v souladu s grafickou přílohou územního rozhodnutí.
2. Dle stanoviska **SmVaK a.s.** zn. **9773/V007977/2013/Zá** ze dne **29.7.2013** dodržet následující podmínky týkající se umístění a přípravy stavby:
   2.1. Na základě vytyčení požadujeme v PD stavby pevných nadzemních konstrukcí (umístění HUP, pilíř el. rozvaděče, sloupky oplocení, šachty vodoměrné, kanalizační apod., stejně jako výsadbu trvalých porostů umístit mimo ochranné pásmo vodovodního potrubí, oplocení na šířku ochranného pásma požadujeme provést rozebíratelné a bez podezdívky. Ochranná pásma jsou stanovena § 23 zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a jsou vymezena vodorovnou vzdálenosti od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu u vodovodních a kanalizačních řadů do průměru 500 mm včetně -1,5 m.
   2.2. Při úpravě povrchu terénu v ochranném pásmu bude zachováno alespoň minimální krytí vodovodního potrubí v souladu s ČSN 73 6005.
   2.3. U přípojek k liniovým stavbám v místě souběhu se zařízením SmVaK Ostrava a.s. požadujeme dodržet odstupovou vzdálenost, viz. výše. Při křížení dodržet svislou vzdálenost dle ČSN 73 6005.
   2.4. Při souběhu s vodovodní přípojkou dodržet ČSN 73 6005.
3. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí technických zařízení u příslušných správců, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a dodrží podmínky jednotlivých správců sítí. Bude respektována ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Vytyčení prostorové polohy stavby bude provedeno odborně způsobilými osobami (zeměměřičskými inženýry) v rozsah úředního oprávnění podle § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením v platném znění. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry.
4. Při provádění stavebního záměru bude dodrženo ustanovení § 24 písm. e) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využívání území ve znění pozdějších vyhlášek.

5. Při stavební činnosti bude postupováno tak, aby nebylo okolí obtěžováno nadměrným hlukem, prašností a vibracemi. Veškeré škody způsobené při realizaci stavby nebo provozem budou nahrazeny v souladu s ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a obchodního zákoníku v platném znění. Spory o náhradu škody řeší příslušný soud. V průběhu prací nesmí být vozovka znečišťována, případná znečištění budou odstraňována průběžně. Výkopové práce budou prováděny šetrně s ohledem na stávající pozemní komunikace. Zemina z výkopů nebude ukládána na sousedních pozemcích, na kterých není předmětná stavba územním rozhodnutím umístěna.

6. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) ve znění zákonů č. 362/2007 Sb., č. 189/2008 Sb. a č. 223/2009 Sb.

7. Při provádění předmětného stavebního záměru bude dodrženo nakládání s odpady podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů:
   - 7.1. původce odpadů, které vzniknou při realizaci stavby, je povinen zařadit je podle katalogu odpadů vyhl. č. 381/2001 MŽP, vést jejich průběžnou evidenci a předávat je pouze osobě oprávněné k nakládání s odpady;
   - 7.2. podle zákona o odpadech musí být odpady přednostně nabídnuty k využití a recyklaci, které mají přednost před konečnou likvidací na skládce;
   - 7.3. o realizaci stavby doklady o způsobu nakládání s odpady je původce povinen archivovat minimálně 5 let (§ 39 zákona o odpadech) a v případě, že bude správním orgánem vyzván, předloží je správnímu orgánu k nahlédnutí;
   - 7.4. v případě, že původce odpadů vyprodukuje jejich limitní množství, je povinen k 15. 2. kalendářního roku podat hlášení o evidenci odpadů (§ 39 odst. 2 zákona o odpadech);
   - 7.5. s nebezpečnými odpady vzniklými při realizaci stavby může nakládat pouze osoba oprávněná k nakládání s nebezpečnými odpady, tj. mající souhlas podle § 16 odst. 3 zákona o odpadech, vydaný odborem životního prostředí Magistrátu města Havířova.

8. Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku – souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydané Magistrátem města Havířova, odborem životního prostředí pod č.j. OŽP-97465-2013 ze dne 2.12.2013.
   - 8.1. Hranice pozemku, respektive plochy, řešené tímto souhlasem k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, musí být respektovány.
   - 8.2. Dle § 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je nezbytné zajistit skrývku kulturních vrstev půdy, se kterou bude nakládáno tak, aby byla využita pouze pro rozprostření na plochy, které jsou zemědělsky využívány. Současně je nezbytné v souladu s § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu dbát zajištění odtokových poměrů v území.
   - 8.3. Při stavebních pracích na vyňatém pozemku jste povinni dbát ochrany sousedních ploch a kultur na nich pěstovaných. Dojde-li vlivem realizace stavby k případnému nepříznivému ovlivnění těchto okolních pozemků, nebo zařízení na nich budovaných, zajistí žadatel na svůj náklad provedení nápravných opatření.
   - 8.4. Ten, v jehož zájmu dochází k odnětí zemědělské půdy, učiní opatření, aby během manipulace se zeminami nedošlo k jejich znehodnocení nebo zcizení.
   - 8.5. Budou dodrženy podmínky stanovené v souhlasu týkající se účelu a velikosti stavby.

9. Projektová dokumentace pro ohlášení stavby bude řešit stavební záměr **"Novostavba rodinného domu a vsakovacího zařízení dešťové kanalizace"**. Projektová dokumentace bude vypracována v souladu a v rozsahu podle přílohy č. 5 k vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která bude zpracována a ověřena osobou s příslušnou autorizací podle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, tj. autorizovanou osobou pro pozemní stavby. Projektová dokumentace bude doložena ve dvojím vyhotovení.

10. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude řešit stavební záměr **"Studna včetně napojení na RD"** jako vodní dílo podle § 55 odst. 1 písm. j) zák. č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších zákonů. Žadatel podá žádost o stavební povolení a o povolení s nakládání s podzemními vodami u příslušného vodoprávního úřadu, kterým je Magistrát města Havířova, odbor životní prostředí, s doložením projektové dokumentace pro stavební povolení pro předmětnou stavbu zpracovanou podle přílohy č. 5 k vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která bude zpracována a ověřena osobou příslušnou projektovat vodní díla a další doklady vyžadovanými právními předpisy a zákony včetně stanoviska správce povodí, kterým Povodí Odry s.p..

11. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude řešit stavební záměr **"ČOV se vsakovací šachtou a drenáží"** jako vodní dílo podle § 55 odst. 1 písm. c) zák. č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších zákonů. Žadatel podá žádost o stavební u příslušného vodoprávního úřadu, kterým je Magistrát města Havířova, odbor životní prostředí, s doložením projektové dokumentace pro stavební povolení pro předmětnou stavbu zpracovanou podle přílohy č. 5 k vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která bude zpracována a ověřena osobou příslušnou projektovat vodní díla a další doklady vyžadovanými právními předpisy a zákony.

12. Žádost o užívání stavby **"Novostavba rodinného domu a vsakovacího zařízení dešťové kanalizace"** na pozemku parc. č. 3666/4, stejně tak samotné užívání stavby rodinného domu smí být až po vydání příslušných povolení či jiných opatření a souhlasů s užíváním stavby ČOV včetně vsakovacího zařízení a studny včetně vodovodní přípojky na poz. parc. č. 3666/4 vydané vodoprávním úřadem, kterým je Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí. Bez příslušných povolení Magistrátu města Havířova, odboru životního prostředí nebude stavebním úřadem Těrlicko vydán kolaudační souhlas k rodinnému domu.

Účastníci řízení byli určeni stavebním úřadem v souladu s § 85 stavebního zákona, přičemž účastníky řízení dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád), kteří musí být dle § 68 odst.2 správního řádu uvedeni ve výrokové části rozhodnutí jsou:

Bc. Milan Kasl, nar. 26.7.1987, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město,
Bc. Tereza Kaslová, nar. 11.5.1987, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

Odůvodnění:

Dne 15.1.2014 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad výzvou č.j. 217/2014/OTER/UpV-4 ze dne 12.2.2014 vyzval žadatele k odstranění nedostatků podání (chybějící stanovisko Povodí Odry s.p.) a stanovil lhůtu k jejich odstranění do 15.4.2014. Současně stavební úřad řízení usnesením č.j. 217/2014/OTER/UpV-4 ze dne 12.2.2014 přerušil do doby odstranění nedostatků podání. Tyto nedostatky byly žadatelem dne 26.2.2014 odstraněny, chybějící stanovisko bylo doloženo. Stavební úřad proto opatřením č.j. 217/2014/OTER/2014/UpV-6 ze dne 3.3.2014 oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu jsou dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, tak podle § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od veřejného ústního jednání a stanovil, že do 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení územního řízení mohli účastníci uplatnit své námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Do doby pro uplatnění námitek mohli účastníci řízení a dotčené orgány nahlížet do podkladů rozhodnutí v budově Obecního úřadu Těrlicko v kanceláři č. 3 v úřední dny: Po 7:30 - 11:00, 12:00 - 17:30, St 7:30 - 11:00, 12:00 - 16:30 hodin a v neúřední dny dle telefonické dohody. Stavební úřad v rámci oznámení zahájení územního řízení dal ve smyslu ust. § 36 odst. 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů možnost účastníkům územního řízení a dotčeným orgánům státní správy se vyjádřit k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí, ke způsobu jejich zjištění, popř. navrhnout jejich doplnění a to po dobu následujících pěti pracovních dnů po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek, případně důkazů a stanovisek tj. šestnáctý až dvacátý den od doručení tohoto oznámení zahájení územního řízení v kanceláři č. 3 v budově Obecního úřadu Těrlicko v úřední dny: Po 7:30 - 11:00, 12:00 - 17:30, St 7:30 - 11:00, 12:00 - 16:30 hodin a v neúřední dny dle telefonické dohody. Jednalo se o lhůtu pro seznámení s kompletním spisem před vydáním rozhodnutí ve věci, nikoliv o další lhůtu pro námitky. Námitky uplatněné v této lhůtě by byly námitkami opožděnými, k nimž stavební úřad nepřihlíží ve smyslu zásady koncentrace řízení, zakotvené v právní úpravě stavebního zákona. Této možnosti nebylo účastníky územního řízení využito.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Těrlicko.
Stavební úřad Těrlicko výše uvedený záměr posoudil, zda je v souladu s hledisky uvedenými v § 90 stavebního zákona.

1) s vydanou územně plánovací dokumentací,
Stavebním záměrem dotčené pozemky parc. č. 3665/6, 3666/4 v katastrálním území Horní Těrlicko se nachází dle ÚPD Těrlicko podle výkresu I.B.1-základní členění a dle výkresu II.B.1-koordinační výkres v nezastavěném území, které je součástí zastavitelné plochy „Z95", kde je pro tuto plochu plochy bydlení smíšeného – rozptýlená zástavba – „BR", kde

Stavba je navržena v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších vyhlášek. Jsou splněna následující ustanovení:

- § 20 odst. 1 – stavebním záměr je dle posouzení stavebním úřadem v souladu s ÚPD Těrlicko. Předmětným stavebním záměrem nebude zhoršena kvalita a hodnota prostředí, neboť se jedná o stavbu rodinného domu, která nebude produkovat nežádoucí emise, které by dané území zhoršilo. Rovněž předmětný stavební záměr nezhorší hodnotu území, neboť je v lokalitě, kde nejsou kulturní památky.
- § 20 odst. 3: pozemky parc. č. 3665/6 a 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko, na kterých bude realizován předmětný stavební záměr, jsou prostorově vymezeny pro daný účel a rovněž jsou dopravně napojeny na stávající účelovou komunikaci na pozemku parc. č. 3664/1 v k.ú. Horní Těrlicko, která je napojena na místní komunikaci označenou v pasportu komunikací obce Těrlicko jako „MK31". Právo používat soukromou účelovou komunikaci je ošetřeno věcným břemenem cesty pro poz. parc. č. 3665/6 (oprávněný) na poz. parc. č. 3664/1 (povinný).
- § 20 odst. 5 písm. a): v rámci pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko, na kterém bude umístěn předmětný stavební záměr, jsou parkovací a odstavné plochy pro účely rodinného domu řešeny prostřednictvím navržených zpevněných ploch před stavbou rodinného domu.
- § 20 odst. 5 písm. b) – likvidace splaškových vod ze stavby rodinného domu bude zajištěna novou kanalizační přípojkou, která bude zaústěna do domovní ČOV GONAP PA* na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko. Předčištěné vody budou dále pomocí vsakovací studny z betonových skruží umístěné na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko zasakovány na pozemku investora.
- § 20 odst. 5 písm. c), § 21 odst. 3: srážkové (dešťové) vody budou likvidovány prostřednictvím navržené dešťové kanalizace, která bude ústit do vsakovacího zařízení v podobě vsakovací studny z betonových skruží zasakovacími drény (drenážní podmok). Dle doloženého hydrogeologického posudku, který vypracoval Ing. Karel Hurt, vyplývá, že lze tyto srážkové vody prostřednictvím navrženého vsakovacího zařízení vsakovat do půdních vrstev na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko.
- § 20 odst. 7: stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko nebude dle doložené dokumentace předmětného stavebního záměru ve vzdálenosti větší než 50m od stávající komunikace na pozemku parc. č. 3664/1 v k.ú. Horní Těrlicko.
- § 23 odst. 1: stavební záměr rodinného domu bude na elektrickou energii napojen přípojným odběrným zařízením z HDS (zajišťuje společnost ČEZ Distribuce a.s. na základě smlouvy o připojení k distribuční soustavě). Na dopravní infrastrukturu bude předmětný stavební záměr napojen novým sjezdem, který se napojí na stávající pozemní komunikaci na pozemku parc. č. 3664/1 v k.ú. Horní Těrlicko.
- § 23 odst. 2: dle doložené dokumentace předmětného stavebního záměru nebude žádná část stavby přesahovat na sousední pozemek.
- § 24a: dle doložené dokumentace předmětného stavebního záměru a průzkumu zvodněných vrstev podzemních vod pro stavbu vodního zdroje-vrtané studny vyplývá, že v daném území nebudou předmětným stavebním záměrem ovlivněny okolních studní a kvality vody sousedních studní. Rovněž z průzkumu zvodněných vrstev podzemních vod pro stavbu vodního zdroje-vrtané studny vyplývá, že bude dodržena minimální vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění. Studna bude také podle § 24a odst. 2 vzdálena min. 12m od veřejné pozemní komunikace.
- § 24b: z doložené dokumentace je zřejmé, že způsob odkanalizování rodinného domu umožňuje jeho připojení na výhledově vybudovanou veřejnou kanalizaci s ukončením užívání domovní ČOV. Domovní ČOV je umístěna způsobem umožňujícím přístup pro vybírání jejího obsahu.
- § 25 odst. 2: předmětný stavební záměr stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko je dle doložené dokumentace, zejména dle výkresu „situace", navržen tak, že jeho poloha od společných hranic sousedních pozemků je větší než 2,0m, přičemž z výkresu „situace" vyplývá, že volný prostor mezi stávající zástavbou bude větší než 7,0m.
- § 25 odst. 5: vzdálenost stavby ČOV, retenční jímky, vsakovacích šachet a studny bude dle doložené dokumentace, zejména dle výkresu „situace " v takové poloze, že bude dodržena min. vzdálenost 2,0m od společných hranic sousedních pozemků.
- § 25 odst. 7: stavba rodinného domu bude dle doložené dokumentace, zejména dle výkresu „situace" vzdálena od okraje vozovky pozemní komunikace na pozemku parc. č. 626/2 v k.ú. Dolní Těrlicko ve vzdálenosti větší než 3,0m.

Ve vztahu k vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, je třeba konstatovat, že se jedná o stavbu, která svým charakterem nevyžaduje návrh řešení pro užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

4) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

Stavební záměr tak, jak je navržen, neklade další požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stavbou nebudou vyvolány žádné přeložky sítí stávající technické infrastruktury, ani předmětným stavebním záměrem nebudou vyvolány nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stávající veřejná dopravní a technická infrastruktura je respektována, kdy k předmětnému stavebnímu záměru byla doložena stanoviska správců a vlastníků stávající veřejné dopravní technické infrastruktury, jež jsou v předložené dokumentaci řešeny.

5) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební záměr byl posouzen orgány státní správy, kdy se tyto orgány státní správy k předmětnému stavebnímu záměru vyjádřili následovně:

- orgánem vykonávající státní správu v oblasti nakládání s odpady podle § 79 odst. 4 písm. b) zákonu č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), kdy tento orgán ve vztahu k zákonu č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 s předmětným záměrem souhlasí bez připomínek.
- orgánem ochrany ovzduší podle § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a souvisejících předpisů (Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 vydal souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek k umístění a povolení stacionárního zdroje krb na spalování dřeva o celkovém jmenovitém příkonu do 0,3 MW. Krb bude sloužit jako doplňkový zdroj vytápění, nebude napojen na teplovodní soustavu ústředního vytápění, bude umístěn v obývací, pokoji v 1. NP, odvod spalin bude komínovým tělesem přes střechu objektu do venkovního prostředí.
- orgánem ochrany přírody a krajiny, příslušným podle ust. § 77 odst. 1 písm. j.) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 vydal souhlasné závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu bez stanovení podmínek, ve kterém uvedl, že po vyhodnocení předmětného stavebního záměru dospěl k závěru, že stavební záměr nemůže snížit nebo změnit krajinný ráz.
- orgánem o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů podle § 5 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že pro výše uvedenou stavbu je třeba požádat o vyňetí půdy ze ZPF.
- orgánem státní správy lesů příslušného podle dle § 61 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů a podle § 47 odst. 1 písm. a) a § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů(Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že zájmy chráněné tímto zákonem nebudou předmětným záměrem dotčeny.
- orgánem státní památkové péče podle § 29 odst. 2 písm. d) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn a doplnění (Magistrát města Havířova, odbor stavební a silniční správní úřad), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že zájmy chráněné zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn a doplnění nebudou stavbou dotčeny.
- silničním správním úřadem podle § 40 odst. 4) a 5) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a podle § 77 odst. c) a § 124 odst. 5 písm. m) zák. č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů doplnění (Magistrát města Havířova, odbor stavební a silniční správní úřad), kdy tento správní orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že zájmy chráněné tímto orgánem nebudou stavbou dotčeny.
- orgán územního plánování podle § 6 odst. 1 písm. e) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) tj. Magistrát města Havířova, odbor územního rozvoje, kdy tento orgán v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že záměr realizace předmětné stavby je v souladu s územním plánem Těrlicko.
- vodoprávní úřad podle § 104 odst. 9 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v koordinovaném závazném stanovisku ze dne 25.11.2013 pod č.j. OŽP/90002/Km/2013 uvedl, že domovní čistírna odpadních vod včetně napojení na rodinný dům a s odváděním předčištěných odpadních vod prostřednictvím půdních vrstev do vod podzemních a studna jsou dle § 55 odst. 1 výše uvedeného zákona vodní díla. Investor stavby je následně oprávněn požádat příslušný vodoprávní úřad, kterým je Magistrát města Havířova – odbor životního prostředí, o povolení k nakládání s vodami a o stavební povolení s doložením příslušných dokladů a náležitostí včetně zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení osobou oprávněnou projektovat vodní díla.
- orgánem ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 odst. 1 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Obecní úřad Těrlicko, životní prostředí a odpadové hospodářství), kdy tento orgán v koordinovaném stanovisku ze dne 27.11.2013 pod zn.: 3777/2013/OTER/ŽpOh-2 uvedl, že na výše pozemcích dotčených stavebním záměrem bylo provedeno místní šetření a bylo zjištěno, že se zde nevyskytují dřeviny, které by podléhaly správnímu řízení ve věci kácení dřevin rostoucí mimo les.
- silničním správním úřadem ve vztahu k zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů podle ustanovení § 40 odst. 5 písm. c) (Obecní úřad Těrlicko, stavební řízení a silniční správní agenda), který v koordinovaném stanovisku ze dne 27.11.2013 pod zn.: 3777/2013/OTER/ŽpOh-2 uvedl, po vyhodnocení předmětného záměru na základě doložených dokladů a podkladů žadatelem, správní orgán podle ustanovení § 40 odst. 5 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů dospěl k závěru, že předmětným záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.

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

Stavební úřad při posouzení předmětného stavebního záměru postupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Vlastnická práva k dotčeným pozemkům byla stavebním úřadem ověřována na základě dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

K vydání územního rozhodnutí byly použity následující doklady a podklady nutnými pro vyřízení:

- výpisy z katastru nemovitostí,
- kopie katastrální mapy,
- dokumentace pro územní rozhodnutí (2xparé),
- odborný HG posudek-posouzení hydrogeologických poměrů k možnosti zasakování odpadních vod z nové ČOV a srážkových vod ze střechy do půdních vrstev horninového podloží na pozemku k.ú. Horní Těrlicko, p.č. 3666/4 (zpracovala Naďa Garová, autorizoval Ing. Svatopluk Valíček – odborná způsobilost v hydrogeologii č. 1285/2001, září 2013),
- projektová dokumentace studny, DÚR, DSP (zpracovala Naďa Garová, autorizoval Ing. Karel Hurt – autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby, ČKAIT 102115, září 2013)
- projektová dokumentace ČOV, DÚR, DSP (zpracovala Naďa Garová, autorizoval Ing. Karel Hurt – autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby, ČKAIT 102115, září 2013)
- radonový průzkum (zpracoval Ing. Ivan Doležal – Radkontrol, držitel rozhodnutí SÚJB o udělení oprávnění č. 23496/2004 o zvláštní odborné způsobilosti a povolení SÚJB č. 1762/2005 pro měření radonu na pozemcích a ve stavbách, srpen 2013)
- požárně bezpečnostní řešení, projekt pro stavební řízení (zpracovala Ing. Isabela Bradáčová, CSc., autorizovaný inženýr v oboru požární bezpečnosti staveb, ČKAIT 1000004, prosinec 2013)
- modelace výpočtů emise hluku z venkovní jednotky tepelného čerpadla rodinného domu v k.ú. Horní Těrlicko na parc. 3666/4 (zpracoval Tomáš Bartek, poradenská a konzultanční činnost, zpracování odborných studií a posudků, IČ 47689706, prosinec 2013)
- předávací protokol průzkumného vrtu (zhotovitel Garová Naďa, IČ 46109692, říjen 2013)
- stanoviska dotčených orgánů:
  - Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí – koordinované závazné stanovisko č.j.: OŽP/90002/Km/2013 ze dne 31.10.2013
  - Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí – závazné stanovisko, souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu č.j.: OŽP-97465-2013 ze dne 2.12.2013,
  - Obecní úřad Těrlicko, životní prostředí a odpadové hospodářství – koordinované stanovisko, zn.: 3777/2013/OTER/ŽpOh-2 ze dne 27.11.2013,
  - Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě – závazné stanovisko, č.j. KHSMS 42477/2013/KA/HOK ze dne 8.1.2014
- stanoviska vlastníků správců technické a dopravní infrastruktury:
  - Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. zn. 9773/V007977/2013/Zá ze dne 29.7.2013,
  - ČEZ Distribuce a.s. zn. 0100178668 ze dne 1.7.2013,
  - ČEZ ICT Services, a.s. zn. 0200121761 ze dne 1.7.2013,
  - RWE Distribuční služby, s.r.o. zn. 5000807148 ze dne 1.7.2013,
  - Telefónica Czech Republic, a.s. č.j. 610335/13 ze dne 1.7.2013,
  - Povodí Odry s.p., zn. 02381/9231/70.7/2014 ze dne 21.2.2014
  - Povodí Odry s.p., zn. 02382/923/3/58.17/2014 ze dne 24.2.2014
- doklad o zaplacení správního poplatku

Vypořádání s námitkami a připomínkami účastníků územního řízení:

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:
Účastníci územního řízení, kteří byli stavebním úřadem stanoveni podle ustanovení § 85 stavebního zákona a kteří byli uvedeni v oznámení zahájení územního řízení, neuplatnili svá stanoviska a námitky podle stavebního zákona, jak jim bylo v rámci poučení v oznámení zahájení územního řízení umožněno.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:
Připomínky veřejnosti nebyly v územním řízení uplatněny. Veřejnost neuplatnila svá stanoviska a námitky podle stavebního zákona, jak bylo uvedeno v poučení v rámci oznámení zahájení územního řízení umožněno.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Protože účastníci územního řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili, jak jim bylo v souladu podle stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu umožněno, tak se stavební úřad nevypořádal s vyjádřeními účastníků řízení k podkladům rozhodnutí.

Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby.
Při vymezování okruhu účastníků územního řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení podle ust. § 85 stavebního zákona přísluší vedle žadatele, vlastníkovi stavebního pozemku a vlastníkům

pozemků a staveb, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti navrhované stavby, a které mohou být umístěním stavby přímo dotčeny. Vlastnická nebo jiná práva k dalším vzdálenějším nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena. Okruh účastníků řízení tak, byl stavebním úřadem stanoven v souladu s § 85 stavebního zákona následovně:

účastníci řízení (§ 27 odst. 1 správního řádu):
- *žadatel:* **Bc. Milan Kasl, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město,**
Bc. Tereza Kaslová, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
Obec Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

vlastníci pozemků, nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem:
nejsou známi

osoby, které mají jiné věcné právo k pozemkům, nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn:
ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:
Milan Jalůvka, Pod Lesem 67/2, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko
Stanislav Jalůvka, Hollabergweg 11, Berlin-Tempelhof-Schöneberg, Německo
Ryszard Foltyn, Pod Lesem 857/3, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko
Ing. Janka Sopóciová, Pod Lesem 857/3, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko
Bc. Michal Němynář, Cihelní 1347/3, 748 01 Hlučín
ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly
Hypoteční banka, a.s., Radlická č.p. 333/150, 150 57 Praha 5

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

Upozornění:

Stavba domovní ČOV bude stavbou dočasnou. V případě, že bude v dané lokalitě vybudována veřejná splašková kanalizace, investor stavby se na tuto kanalizaci napojí kanalizační přípojkou.

Poučení:

Vzhledem k tomu, že v rámci stavebního záměru jsou řešeny stavby jako „zpevněné, odstavné a manipulační plochy, elektrická přípojka-napojení na HDS" a jsou stavbami uvedenými v § 103 odst. 1 písm. e) bodu 10, 17 stavebního zákona, tzn. jsou stavbami, které **nebudou dále vyžadovat stavební povolení ani ohlášení** podle stavebního zákona a které lze na základě pravomocné územního rozhodnutí realizovat. Stavebník zajistí, aby před započetím užívání těchto staveb byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Podle § 160 odst. 3 stavebního zákona svépomocí může stavebník sám pro sebe provádět: a) stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v §103 stavebního zákona; b) stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v §104 stavebního zákona. Dle § 160 odst. 4 stavebního zákona stavby uvedené v § 160 odst. 3 stavebního zákona lze provádět svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Podle § 2 odst. 2, písm. d) stavebního zákona stavebním dozorem se rozumí odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb. Podle § 153 odst. 3 stavebního zákona osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu, za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby. Dále podle § 153 odst. 4 stavebního zákona osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup provádění stavby, zejména bezpečnost instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; působí k odstranění závad při provádění stavby, a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je neprodleně stavebnímu úřadu.

Podle § 153 odst. 3 stavebního zákona osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu, za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby.

Podle § 178 odst. 1 písm. d) fyzická osoba se dopustí přestupků tím, že provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí, nebo provede činnosti jimi zakázané. Podle § 180 odst. 1 písm. d) právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že stavba **"studny včetně napojení na RD"** je dle § 55 odst. 1 písm. j) a stavba **"ČOV se vsakovací šachtou a drenáží"** je dle § 55 odst. 1 písm. c) zák. č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších zákonů vodním dílem, je žadatel **povinen podat žádost** o stavební povolení včetně povolení s nakládání s podzemními vodami u příslušného vodoprávního úřadu, kterým je Magistrát města Havířova, odbor životního prostředí.

Žadatel ohlásí u Obecního úřadu Těrlicko, jako věcně a místně příslušného stavebního úřadu stavební záměr **„Novostavba rodinného domu a vsakovacího zařízení dešťové kanalizace"** na pozemku parc. č. 3666/4 v k.ú. Horní Těrlicko, neboť předmětné stavby jsou stavbami uvedenými v § 104 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona. Jedná se o stavbu pro bydlení do 150 m² celkové zastavěné plochy s jedním podzemním podlažím. Opěrné zdi nepřevyšují stávající terén o 1,0m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a jsou tedy stavbou uvedenou v § 104 odst. 1 písm. h) stavebního zákona. **Předmětný stavební záměr lze u stavebního úřadu ohlásit až na po nabytí právní moci územního rozhodnutí a příslušných povolení vodoprávního úřadu ke stavbě domovní čistírny odpadních vod.** Žádost k ohlášení stavby bude podána na formuláři podle přílohy č. 8 vyhl. č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. K žádosti k ohlášení stavby budou doloženy platné údaje, podklady a stanoviska dotčených orgánů státní správy a veřejné technické a dopravní infrastruktury, jenž jsou uvedeny ve formuláři podle přílohy č. 8 vyhl. č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. K žádosti k ohlášení stavby bude doložena projektová dokumentace stavby ve dvojím vyhotovení zpracována v souladu a v rozsahu podle vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., která bude zpracována a ověřena osobou s příslušnou autorizací podle zák. č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě v pozdějším znění tj. autorizovaná osobou pro pozemní stavby.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Moravskoslezského kraje odboru územního plánování, stavebního řádu a kultury 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 nepřípustné.

Stavební úřad po právní moci rozhodnutí předá ověřenou dokumentaci žadateli, případně obecnímu úřadu, jehož územního obvodu se umístění stavby týká, není-li sám stavebním úřadem, popřípadě též speciálnímu stavebnímu úřadu.

Pro uskutečnění umisťované stavby se jako stavební pozemek vymezují stavbou dotčené pozemky, jak uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí a to v nezbytně nutném rozsahu. Veškeré změny vzniklé v průběhu dalších prací musí být projednány na stavebním úřadě Obecního úřadu Těrlicko.

Podle § 93 odst. 1 stavebního zákona územní rozhodnutí o umístění stavby **platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.** Dle § 93 odst. 2 stavebního zákona podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Dále podle § 93 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Podle § 93odst. 4 stavebního zákona územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyl-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Dle § 93 odst. 5 stavebního zákona územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Ing. Jan Pazdziora
stavební úřad

OBECNÍ ÚŘAD TĚRLICKO

Příloha:

- situace stavby

Příloha pro žadatele po nabytí právní moci:

- ověřená dokumentace pro územní rozhodnutí (1xparé)

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve výši 2600 Kč byl zaplacen bezhotovostně bankovním převodem dne 5.3.2014.

Rozdělovník:

Účastníci územního řízení:

Účastníci územního řízení, kterým se oznámení doručuje jednotlivě podle § 87 odst. 1 stavebního zákona

Účastníci podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (žadatel)

Bc. Milan Kasl, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

Bc. Tereza Kaslová, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

Účastníci podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn)

Obec Těrlicko, Májová 474/16, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Účastníci podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě):

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

Účastníci podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno:

Milan Jalůvka, Pod Lesem 67/2, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Stanislav Jalůvka, Hollabergweg 11, Berlin-Tempelhof-Schöneberg, Německo

adresa pro doručení: Stanislav Jalůvka, Pod Lesem 67/2, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Ryszard Foltyn, Pod Lesem 857/3, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Ing. Janka Sopóciová, Pod Lesem 857/3, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Bc. Michal Němynář, Cihelní 1347/3, 748 01 Hlučín

Hypoteční banka, a.s., Radlická č.p. 333/150, 150 57 Praha 5

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

Správci veřejné technické a dopravní infrastruktury:

ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

Obdrží:

žadatel a současně účastník řízení (dodejky)

Bc. Milan Kasl, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

Bc. Tereza Kaslová, nám. Republiky 572/4, 736 01 Havířov-Město

účastníci správního řízení (dodejky)

Milan Jalůvka, Pod Lesem č.p. 67/2, 735 42 Horní Těrlicko

Stanislav Jalůvka, Hollabergweg č.p. 11, Tempelhof-Schöneberg, Berlin, Německo

adresa pro doručení: Stanislav Jalůvka, Pod Lesem 67/2, 735 42 Těrlicko-Horní Těrlicko

Ryszard Foltyn, Pod Lesem č.p. 857/3, 735 42 Horní Těrlicko

Ing. Janka Sopóciová, Pod Lesem č.p. 857/3, 735 42 Horní Těrlicko

Bc. Michal Němynář, Cihelní č.p. 1347/3, 748 01 Hlučín

Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5

sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 57 Praha 5-Radlice

ČEZ Distribuce a.s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín IV-Podmokly

dotčené orgány (dodejky)

Magistrát města Havířova, IČ 00297488, odbor územního rozvoje, IDDS: 7zhb6tn

sídlo: Svornosti č.p. 86/2, 736 01 Havířov-Město

Magistrát města Havířova, IČ 00297488, odbor životního prostředí, IDDS: 7zhb6tn

sídlo: Svornosti č.p. 86/2, 736 01 Havířov-Město

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, IČ 71009167, IDDS: w8pai4f

sídlo: Na Bělidle č.p. 724/7, 702 00 Ostrava-Přívoz

Pozvánka

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
TEREZA KASLOVÁ, Ing., Pod Lesem 920/5, 73542, Těrlicko - Horní Těrlicko, IČ 02782456

Na vědomí manžela v SJ
Kasl Milan Bc., Školní 278/41, Šumbark, 73601 Havířov

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Ministerstvo financí, Letenská 525/15, 11800, Praha 1 - Malá Strana, IČ 00006947

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz,ID DS: bxhg8w4

Usnesením číslo jednací: **131 EX 5170/24-82 ze dne 22.2.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitostí zapsaných na LV:

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599158 Těrlicko**
Kat.území: **766577 Horní Těrlicko** List vlastnictví: **2190**
B *Nemovitosti*
Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3665/6	127	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3665/7	279	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3666/4	965	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3666/9	150	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území

Součástí je stavba: **Horní Těrlicko, č.p. 920, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3666/9**

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **15.4.2025 od 11:00 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby RD čp. 920**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 7.3.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

R

Doporučené
Recommandé

Česká pošta

541 01 Trutnov 1

RR 87656642 4 CZ

D+1

DOPORUČENÉ NEUKLÁDAT

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne .....

v ..... hodin ..... minut.

☐ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)

dne .....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

razítko

podpis doručovatele

Odesílatel:

Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

54101

Adresát:

Ing. Teresa Kaslová
Pod Lesem 920/5
735 42 Těrlicko

Cena poštovní služby

54101 Trutnov 1

RR876566424CZ

27.03.25 231 262 0.013kg 82.00

NU,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

Odesílatel:

Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

NEUKLÁDAT

ZPĚT

Adresát:

Ing. Teresa Kaslová
Pod Lesem 920/5
735 42 Těrlicko

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne .....

Podpis osoby, která zásilku převzala .....

Řeháková Kateřina

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☐ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☒ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste nebyl při pokusu o dodání zastižen a zásilku nebylo dodat ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní sc (poštovní přihrádky, dodávací schrány)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

razítko

.....

podpis doručovatele

8 592746 000847

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250051.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 032452/2025.

V Trutnově 2.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.0.