



MUCEP00GU3CI

Ing. VLADIMÍRA BEŇOVÁ, dat. nar. [REDACTED]

BENREAL, spol. s r.o., Křesomyslova 23, 140 00, Praha 4
IČ: 48589900, DIC: CZ48589900
zapsána v OR vedeném u KS v Praze odd. C, v.č. 18307
e-mail: pravni.odd@yugo.cz
(zmocněnec)

V Horoměřicích dne 9.1.2026

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
podatelna - pracoviště ČERNOŠICE
④

Městský úřad Černošice

Odbor stavební úřad

Karlštejnská 259

252 28 Černošice

ID datové schránky MĚSTO ČERNOŠICE: u46bwy4

sp. zn. SZ 022769/2025/KUSK ÚPS/UK, č. j. 026643/2025/KUSK

Dne: 12-01-2026 Zprac:

Počet listů:
Příloha:2x
—Č.j.:
Uklád. znak:

**VĚC: PODNĚT K NEODKLADNÉMU ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ a současně ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ
INFORMACÍ dle zákona č. 106/1999 Sb.**

I. Úvod a postavení žadatele

Jsem účastníkem správního řízení vedeného ve věci stavby realizované společností ABCD development s.r.o. na pozemku st. p. [REDACTED] v katastrálním území Horoměřice.

Tímto podávám podnět k neodkladnému zahájení řízení z moci úřední ve věci neoprávněného užívání stavby, a současně žádám o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., neboť z dosavadního postupu správního orgánu vznikají vážné pochybnosti o zákonnosti další tolerance tohoto stavu.

Upozorňuji, že Obecní úřad Velké Přílepy, stavební úřad, se v této věci odkázal na Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, s odůvodněním, že se jedná o stavbu bytového domu, a věc byla tomuto správnímu orgánu postoupena k novému projednání, přičemž mi bylo sděleno, že tento správní orgán nyní disponuje příslušným spisovým materiálem.

Tato skutečnost však nijak nemění povinnost příslušného stavebního úřadu zajistit ochranu veřejných zájmů a práv dotčených osob, zejména povinnost neprodleně řešit trvalý neoprávněný užívání stavby, a to bez ohledu na otázku věcné příslušnosti k dalšímu řízení, neboť jde o trvalý protiprávní stav vyžadující okamžitý zásah.

II. Skutkový stav

Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 11. 2. 2025, sp. zn. SZ 022769/2025/KUSK ÚPS/UK, č. j. 026643/2025/KUSK, bylo:

- zrušeno rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby,
- a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Od právní moci rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne **11. 2. 2025**, kterým bylo zrušeno dodatečné povolení stavby, je předmětná stavba **bez jakéhokoli platného povolení a bez právního titulu k užívání**.

Navzdory této skutečnosti je stavba **fakticky, nepřetržitě a v plném rozsahu užívána**, přičemž je **plně obydlená**, a to způsobem odpovídajícím běžnému provozu **bytového domu** (dlouhodobý pobyt osob, každodenní provoz domácností, užívání všech bytových jednotek).

Tento stav představuje **nejzávažnější formu neoprávněného užívání stavby**, neboť nejde o nahodilé či omezené užívání, ale o **úplné dokonání a faktickou realizaci záměru**, který nebyl a nemohl být povolen.

III. Závazné důvody zrušení povolení dle rozhodnutí Krajského úřadu

Odvolací správní orgán ve svém rozhodnutí **závazně konstatoval**, že:

1. Rozhodnutí stavebního úřadu bylo **nepřezkoumatelné**, neboť:
 - nebylo uvedeno, **v čem spočívá přístavba a nástavba**,
 - nebyla stanovena **výška stavby**,
 - stavba nebyla **řádně umístěna** ani posouzena z hlediska **odstupových vzdáleností**.
2. Stavební úřad **zcela pochybil při posouzení účelu stavby**, když:
 - přijal formální označení „**rodinný dům**“,
 - ačkoliv projektová dokumentace prokazuje, že se jedná o **bytový dům o šesti jednotkách**,
 - tzv. ateliéry jsou dispozičně řešeny jako **plnohodnotné bytové jednotky**.
3. Odvolací orgán výslovně uzavřel, že:
 - stavba musí být **znovu posuzována jako bytový dům**,
 - včetně nových **závazných stanovisek a nové projektové dokumentace**.
4. Stavební úřad **neprovedl řádné skutkové zjištění**, přestože:
 - stavba byla již **fakticky dokončena**,
 - kontrolní prohlídka proběhla **zcela formálně**,
 - nebyla pořízena **fotodokumentace ani popis skutečného stavu**.
5. Odvolací správní orgán konstatoval, že:
 - **nelze posoudit dopady stavby na sousední pozemky**,
 - neboť není zřejmé, v čem **přístavba a nástavba spočívá**,
 - a stavba nebyla **řádně umístěna**.
6. Byla porušena zejména ustanovení:
 - § 3, § 37 odst. 1 a § 68 odst. 3 **správního řádu**.

Tento právní názor je pro stavební úřad **závazný**.