

**Magistrátu hl. m. Prahy  
Odboru stavebního řádu**

prostřednictvím

**Úřadu městské části Praha 5  
Odboru stavebního úřadu**

**Ke sp. zn.: MC05/OSU/43908/2024/Kaj/Koš.496**

**K č.j.: MC05 253047/2025**

**Žadatel:        Jakub Bakeš, nar. 31. 10. 1988**  
Trvale bytem Rubínová 454, Horoušany-Horoušánky, 250 82 Úvaly

**Věc:    ODVOLÁNÍ proti usnesení o přerušení řízení – č.j. MC05 253047/2025**

Datovou schránkou

Přílohy:        dle textu

---

## I.

V minulých dnech mi bylo doručeno usnesení Úřadu městské části Praha 5, Odboru stavebního úřadu ze dne 22. 5. 2025, č.j. MC05 253047/2025, kterým bylo přerušeno řízení ve věci mé žádosti o dodatečné povolení stavby v dokumentaci označené jako: „Dodatečné povolení pro byt na adrese Cetyňská 496/7, Praha 5, 150 00“ Praha 5, k.ú. Košíře č.p. 496, Cetyňská 7 na pozemku parc. č. 586 v katastrálním území Košíře. Řízení bylo přerušeno z toho důvodu, aby žadatelé ve stanovené lhůtě doložili souhlas stávajících spoluvlastníků předmětného objektu podle § 184a stavebního zákona.

**Tímto podávám v zákonné lhůtě odvolání proti výše jmenovanému usnesení Úřadu městské části Praha 5, Odboru stavebního úřadu ze dne 22. 5. 2025, č.j. MC05 253047/2025.**

Podané odvolání odůvodňuji následovně.

## II.

Důvody odvolání:

- Smlouva o výstavbě, zapsaná na KN pod č.j. V-26843/2008 s účinky vkladu ke dni 21. 5. 2008, dává vlastníkově jednotky č. 1 plnou moc, která je přenositelná na další právní nástupce (čl. 2). Také dle článku 12 (tzv. salvátorské doložky) se neúčinné ujednání nahrazuje účinným, a tedy by mělo být přístupováno ke všem spoluvlastníkům v souladu se smlouvou.

- Jednotka byla podle mých informací rozšířena v letech 2008–2009, ale není k tomu dohledatelná žádná kolaudace. Podobná situace se zřejmě týká i dalších jednotek v domě, které byly rozděleny na KN prohlášením vlastníka, avšak bez doložené kolaudace. Takto mohl být rozdělen např. sklep na bytovou jednotku zapsanou v KN, protože jednotky nemají řádnou kolaudaci v archivu stavebního úřadu. Obdobně se tedy také jedná o „černou stavbu“?

- Navrhuji, aby stavební úřad doložil, zda mají řádnou kolaudaci nejen jednotky v našem domě, ale i v sousedních domech v Praze, zejména u staveb starších 15 let, které prošly obdobným rozdělením. Možná by to bylo zajímavé zjištění.

- Mohu se oprávněně domnívat, že postup stavebního úřadu vykazuje znaky nerovného zacházení, pokud jsou tyto jednotky tolerovány.

Jde o historickou situaci, kterou chceme narovnat.

Ostatní spoluvlastníci ve svých smlouvách s „developerem“ (r. 2008) mají závazek aktivně součinit při povolovacích řízeních pod pokutou, což ale nečinní. Příkládám kupní smlouvu z roku 2008.

- Bytová jednotka byla nabyta paní Michaelou Bakešovou v roce 2024 v dobré víře, a její snahou je uvést stav do souladu se stavebními předpisy.

- Doložení platného soukromoprávního titulu:

- K žádosti přikládám kopii smlouvy o výstavbě č. V-26843/2008, zapsané v Katastru nemovitostí dne 21. 5. 2008, která obsahuje přenositelnou plnou moc pro správu a úpravy

bytové jednotky č. 496/1. Tuto plnou moc jsme spolu s žadatelkou Michaelou Bakešovou, nar. 4. 6. 1988, převzali jako právní nástupci.

- Podle § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, důkazní břemeno prokázat soukromoprávní titul nese stavebník. Platný titul (smlouva s přenositelnou plnou mocí) jsme tedy řádně prokázali, a není proto třeba shromažďovat další souhlasy spoluvlastníků.

Citace z judikatury NSS:

„Stavebník musí prokázat soukromoprávní titul, nikoli však shromažďovat podpisy všech vlastníků, pokud jsou oni sami účastníky řízení a mohou uplatnit námitky.“ (2 As 426/2018)

· Účast spoluvlastníků jako účastníků řízení:

- Podle § 109 zákona č. 183/2006 Sb. musí být spoluvlastníci vedeni jako účastníci řízení, nikoli automaticky podmiňováni svým písemným souhlasem. V souladu s rozsudky NSS:
  1. „Požadavek na doložení souhlasu všech spoluvlastníků není zákonný; postačuje, že jsou spoluvlastníci účastníky řízení a mají možnost se k věci vyjádřit.“ (2 As 105/2018)
  2. „Účast spoluvlastníků na rozhodování má veřejnoprávní i soukromoprávní rovinu. Stavebník má povinnost doložit soukromoprávní titul, nikoli však předkládat souhlas všech spoluvlastníků, pokud jsou tito účastníky řízení a mohou uplatnit námitky.“ (2 As 426/2018)

Návrh:

Jelikož rozšířená bytová jednotka je zde již od roku 2008, nezasahuje do společných částí budovy, máme za to, že historicky splňuje všechny náležitosti pro její řádné zapsání a užívání dle dodatečného stavebního povolení, které jsme s žadatelkou Michaelou Bakešovou podali.

Taktéž se domnívám, že v tomto případě by měla stačit pasportizace stavby s podklady reálného stavu, které jsme dodali s žadatelkou Michaelou Bakešovou stavebnímu úřadu a nemuseli jsme zahájit dodatečné stavební řízení, což jsme navrhovali na stavebním úřadu, ale bylo nám sděleno, že pasport je nedostatečný.

1. Podle § 110 odst. 2 písm. e) stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) je pro žádost o dodatečné povolení stavby jediným povinným podkladem právě „dokumentace skutečného provedení stavby“ (pasportizace).
2. Podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. (příloha č. 3, část A) musí pasport obsahovat situaci, řez, půdorys a pohledy se skutečnými rozměry a popis technického stavu – všechny tyto náležitosti jsme úřadu řádně předali.
3. Dále § 18b vyhlášky č. 503/2006 Sb. potvrzuje, že pasport skutečného provedení plně nahrazuje klasickou projektovou dokumentaci v řízení o dodatečném povolení.
4. Pasportizace splňuje zákonem a vyhláškami stanovené náležitosti. Úřad proto nemůže od nás požadovat žádné další „nové“ projektové podklady nad rámec pasportu.

Vzhledem k tomu, že máme platný soukromoprávní titul (smlouva o výstavbě č. V-26843/2008 s přenositelnou plnou mocí) a spoluvlastníci jsou v řízení vedeni jako účastníci, navrhuje, aby Magistrát hlavního města Prahy napadené usnesení zrušil a uložil stavebnímu úřadu v řízení pokračovat a rozhodnout ve věci samé.

V Praze dne 2.6.2025

S pozdravem

A stylized handwritten signature in purple ink, consisting of a large, sweeping 'J' followed by a horizontal line.

Jakub Bakeš

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of connected loops and a final upward stroke.

Michaela Bakešová