

**Úřad městské části Praha 9**  
odbor výstavby a územního rozvoje  
Sokolovská 14/324  
180 49 Praha 9 – Vysočany

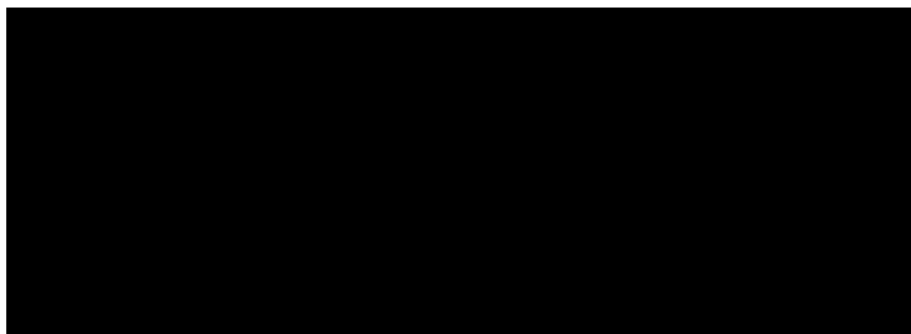
Datovou schránkou: prt5fh4

V Praze dne 3. 8. 2026

**Pod sp. zn. S MCP09/170891/2026/OVÚR/ZIMA**  
**Č. j. MCP09/236542/2026/OVUR/ZIMA**

Kontrolní orgán: Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

Kontrolované osoby:



Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1, 110 00, IČ 00064581 (svěřená správa pro: Městská část Praha 9)  
**SUOPELOS s.r.o., IČ 27845541, se sídlem Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava**  
zast.: JUDr. Vít Hrnčířík, Ph.D., LL.M, advokátem ev. č. ČAK 13256, se sídlem Chrudimská 1418/2, 130 00 Praha 3 – Vinohrady

**Předmět kontroly:** pozemky parc. č. 1388/1, parc. č. 1388/3, parc. č. 1388/4, parc. č. 1388/5, parc. č. 1388/5, parc. č. 1388/7, parc. č. 1388/8, parc. č. 1388/9, parc. č. 1388/11, parc. č. 1388/12, parc. č. 1388/13, parc. č. 1388/14, parc. č. 1388/16, a parc. č. 1388/22, v kat. území Vysočany a stavby garáží nacházejících se na nich, u kterých byla stanovena doba dočasnosti

**Datum a čas fyzické kontroly:** 9. 6. 2026 od 10.30 hod

### **NÁMITKY PROTI KONTROLNÍMU ZJIŠTĚNÍ**

**Dle § 13 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád)**

**Přílohy:**  
- plná moc právního zástupce

## **I. Úvodní ustanovení**

Společnosti SUOPELOS s.r.o. (dále jen „*kontrolovaná osoba*“) byl dne 20. 7. 2026 doručen Protokol o kontrole Úřadu městské části Praha 9, odboru výstavby a územního rozvoje, ze dne 24. 6. 2026, č. j. MCP09/236542/2026/OVUR/ZIMA (dále jen „*protokol*“).

Kontrola proběhla na místě kontroly dne 9. 6. 2026.

Dle poučení kontrolního orgánu může proti výše uvedeným kontrolním zjištěním podat podle § 13 kontrolního řádu kontrolovaná osoba do 15 dnů od doručení protokolu o kontrole písemné a zdůvodněné námitky.

Kontrolovaná osoba nezpochybňuje, že se uvedené stavby na místě nacházejí, ani že kontrolní orgán v archivní spisové dokumentaci našel listiny popsané v protokolu. Nesouhlasí však s tím, že jsou z neúplně zjištěného skutkového stavu dovozovány konečné nebo předjímací závěry o právním režimu staveb a o vhodnosti navazujících postupů směřujících k jejich odstranění.

Kontrolovaná osoba podává tímto ve stanovené lhůtě námitky proti kontrolnímu zjištění dle protokolu o kontrole ze dne 24. 6. 2026, č. j. MCP09/236542/2026/OVUR/ZIMA.

## **II. Obecné důvody námitek**

Podle § 9 písm. a) kontrolního řádu je kontrolující povinen zjistit stav věci v rozsahu nezbytném pro dosažení účelu kontroly a kontrolní zjištění doložit potřebnými podklady.

Dle ust. § 9 písm. b) kontrolního řádu má kontrolující osoba povinnost šetřit práva a oprávněné zájmy kontrolované osoby, povinné osoby a třetí osoby a dle písm. e) má povinnost umožnit kontrolované osobě účastnit se kontrolních úkonů při výkonu kontroly na místě, nebrání-li to splnění účelu nebo provedení kontroly.

Dle ust. § 12 odst. 1 kontrolního řádu obsahuje protokol o kontrole skutečnosti vztahující se k vykonané kontrole. Vždy však obsahuje alespoň:

- a) označení kontrolního orgánu a kontrolujícího,
- b) označení ustanovení právního předpisu vymezujícího pravomoc kontrolního orgánu k výkonu kontroly,
- c) označení přizvané osoby, včetně důvodu jejího přizvání,
- d) označení kontrolované osoby,
- e) označení předmětu kontroly,
- f) kontrolní úkon, jímž byla kontrola zahájena, a den, kdy byl tento kontrolní úkon proveden,
- g) poslední kontrolní úkon předcházející vyhotovení protokolu o kontrole a den, kdy byl tento kontrolní úkon proveden,
- h) kontrolní zjištění, obsahující zjištěný stav věci s uvedením nedostatků a označení právních předpisů, které byly porušeny, včetně uvedení podkladů, z kterých tato kontrolní zjištění vycházejí,
- i) poučení o možnosti podat proti kontrolním zjištěním uvedeným v protokolu o kontrole námitky s uvedením lhůty pro jejich podání a komu se podávají,
- j) datum vyhotovení,
- k) podpis kontrolujícího.

Napadený protokol výše uvedené zákonné požadavky nesplňuje v potřebném rozsahu.

Protokol na více místech výslovně připouští, že některé listiny nebyly dohledány, že výsledek historického řízení není ze spisu zřejmý, že je nutno provést další samostatné posouzení a že bude teprve zjišťován stav a předmět soudního řízení. Přesto jsou kontrolní závěry formulovány již tak, jako by již byl konečný právní stav staveb postaven najisto.

**S tím kontrolovaná osoba zásadně nesouhlasí.** Kontrolní zjištění musí důsledně rozlišovat mezi prokázanou skutečností, právním hodnocením a pouhou otázkou určenou k dalšímu prověření. Předčasně formulované závěry mohou nepřiměřeně ovlivnit navazující postup jiných orgánů nebo budoucí řízení, ačkoli v nich musí být skutkový a právní stav posouzen samostatně a při zachování procesních práv dotčených osob.

Kontrolovaná osoba dále namítá, že kontrolní orgán zaměnil nedohledání části historické spisové dokumentace za pozitivní prokázání protiprávního stavu. Absence určité listiny ve spisovně stavebního úřadu však není sama o sobě důkazem, že právní titul stavby neexistuje, že řízení o prodloužení doby trvání stavby bylo pravomocně skončeno v neprospěch vlastníků, ani že nastala vymahatelná povinnost stavbu odstranit. Takový závěr by bylo možné učinit pouze na základě úplného zjištění historického povolovacího režimu, včetně ověření všech souvisejících spisů, archivů, navazujících řízení a případných právních nástupnictví.

### **III. Námítky proti bodu 8.1 a bodu 9 odst. 2 Závěru kontroly**

*Tato část se týká staveb garáží na pozemcích parc. č. 1388/3, 1388/4, 1388/9 a 1388/11 v katastrálním území Vysočany, při vědomí, že kontrolovaná osoba je spoluvlastníkem pouze pozemků parc. č. 1388/3 a 1388/9.*

Protokol uvádí, že poslední dohledané pravomocné rozhodnutí prodloužilo dobu trvání staveb do 31. 12. 1999. Současně však uvádí, že dne 20. 12. 1999 byla podána žádost o další prodloužení doby trvání staveb a že následně bylo vydáno rozhodnutí o přerušení řízení a výzva k doplnění žádosti. **Ze spisové dokumentace podle protokolu nevyplývá, zda byly požadované podklady ve stanovené lhůtě doplněny a jak bylo o žádosti pravomocně rozhodnuto.**

Z takto popsaného stavu lze bezpečně uzavřít pouze to, že kontrolní orgán v jím prověřené dokumentaci nedohledal pravomocné rozhodnutí o dalším prodloužení. Nelze z něj však bez dalšího učinit jednoznačný závěr o úplném právním osudu řízení zahájeného žádostí ze dne 20. 12. 1999 ani o tom, že neexistují další související spisy, listiny nebo rozhodnutí uložené v jiné části spisovny či archivu.

U staveb s údajně uplynulou dobou dočasnosti je nutné nejprve postavit najisto, jakým konkrétním opatřením byla stavba povolena a do kdy byla doba trvání omezena; MMR metodika výslovně uvádí, že u důvodu podle § 250 odst. 1 písm. e) stavebního zákona musí být v protokolu ze stavební kontroly postaveno najisto, jakým opatřením byla stavba povolena a do kdy byla její doba trvání omezena, viz. citujeme: ....

*“ Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. e) SZ nastane, jestliže u tzv. dočasné stavby (stavby, u níž byla při jejím povolení stanovena doba jejího trvání - § 5 odst. 5 SZ) uplyne stanovená doba trvání a zároveň nebyla podána žádost o její prodloužení (§ 260 SZ), případně, jak vyplývá z logiky věci, byla tato žádost zamítnuta stavební úřadem (§ 260 odst. 5 SZ).”<sup>1</sup>*

To přesně podporuje námitku kontrolované osoby proti bodu 8.1 a bodu 9 odst. 2 protokolu.

---

<sup>1</sup> Metodické doporučení k řízení o nařízení odstranění stavby a k postupům souvisejícím s dodatečným povolení stavby podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Jak je uvedeno výše, důvod pro odstranění staveb podle ust. § 250 odst. 1 písm. e) SZ nastane, uplyne-li stanovená doba trvání a zároveň nebyla podána žádost o její prodloužení (COŽ V DANÉM PŘÍPADĚ BYLA PODÁNA), případně byla žádost zamítnuta stavebním úřadem (COŽ V DANÉM PŘÍPADĚ NEBYLO NIJAK PROKÁZÁNO A ZŮSTÁVÁ NEJASNÉ, JAK BYLO SE ŽÁDOSTÍ ZE DNE 20. 12. 1999 NALOŽENO).

Kontrolní zjištění proto nemůže obstát jako úplné ani přezkoumatelné, pokud pouze konstatuje poslední dohledané rozhodnutí a současně ponechává otevřenou otázku, jak bylo naloženo s žádostí o další prodloužení doby trvání staveb ze dne 20. 12. 1999. Jestliže existuje zjištění o včasné podané žádosti o prodloužení a není zjištěno její pravomocné vyřízení, nelze bez dalšího tvrdit, že uplynula stanovená doba trvání stavby v právně relevantním smyslu, ani že je dán podklad pro závěr o vhodnosti řízení o odstranění stavby.

Kontrolovaná osoba proto namítá neúplnost podkladů, nedostatečné odlišení skutečně prokázaných skutečností od závěru založeného na absenci dohledané listiny a předčasnost bodu 9 odst. 2 závěru kontroly s tím, aby ohledně staveb garáží na pozemcích parc. č. 1388/3, 1388/4, 1388/9 a 1388/11 došlo k zahájení řízení o odstranění staveb.

Kontrolovaná osoba dále výslovně namítá, že formulace, podle níž je „**namíste zahájit řízení o odstranění stavby**“, není kontrolním zjištěním ve smyslu § 12 odst. 1 písm. h) kontrolního řádu. Nejde o popis zjištěného skutkového stavu, označení nedostatku ani označení porušeného právního předpisu, nýbrž o procesní doporučení směřující k zahájení samostatného správního řízení. **Takové doporučení je v projednávané věci předčasné a nepřezkoumatelné, protože kontrolní orgán současně připouští neúplnost podkladů a neuzavřenost podstatných skutkových otázek.**

Nad rámec výše uvedeného kontrolovaná osoba namítá, že do pravomocného skončení řízení o vypořádání spoluvlastnictví vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 52 C 143/2025 nelze v projednávané věci činit žádné procesní úkony.

#### **IV. Námítky proti bodu 8.2 a bodu 9 odst. 3 Závěru kontroly**

*Tato část se týká staveb garáží na pozemcích parc. č. 1388/12 a 1388/16 v katastrálním území Vysočany, při vědomí, že kontrolovaná osoba není spoluvlastníkem těchto pozemků.*

Podle samotného protokolu nebyla dočasnost těchto staveb vázána na konkrétní datum, nýbrž na realizaci Vysočanské radiály. Kontrolní orgán současně výslovně uvádí, že musí být teprve samostatně posouzeno, zda došlo k naplnění této podmínky nebo k pominutí účelu dočasnosti, a že bude vyžádána součinnost odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy.

Bod 8.2 protokolu tedy nepředstavuje uzavřené zjištění o uplynutí doby dočasnosti ani o porušení konkrétní povinnosti kontrolovanou osobou. Jde o dosud nevyřešenou skutkovou a právní otázku. Z protokolu není patrné, jaký přesný rozsah realizace Vysočanské radiály byl historickými povoleními předpokládán, zda a kdy byl tento rozsah naplněn a jaký konkrétní dopad by taková skutečnost měla na jednotlivé stavby.

Kontrolovaná osoba proto namítá neurčitost a neúplnost tohoto kontrolního zjištění. Žádá, aby bylo v protokolu výslovně uvedeno, že ve vztahu k těmto stavbám nebylo dosud zjištěno uplynutí doby jejich dočasnosti ani porušení právního předpisu a že jakýkoli další závěr je podmíněn úplným skutkovým a právním posouzením uvedené podmínky.

#### **V. Námítky proti bodu 8.3 a bodu 9 odst. 4 Závěru kontroly**

*Tato část se týká stavby garáže na pozemku parc. č. 1388/14 v katastrálním území Vysočany, při vědomí, že kontrolovaná osoba není spoluvlastníkem těchto pozemků.*

Protokol uvádí, že ve spisové dokumentaci byl dohledán přípis ze dne 7. 4. 1986, podle něhož proti provedení stavby v rozsahu a způsobem uvedeným v ohlášení nebyly vzneseny námitky. Kontrolní orgán dále konstatuje, že garáž se podle tehdy účinné právní úpravy nepovažovala za drobnou stavbu.

Toto zjištění samo o sobě neobjasňuje současný právní stav stavby. Protokol neuvádí, zda byla prověřena úplnost spisu, zda existovaly další úkony nebo povolení, jaké právní účinky měl uvedený přípis v konkrétních skutkových okolnostech ani jaký konkrétní nedostatek či porušení právního předpisu je přičítáno kontrolované osobě.

Případná nesprávná volba historického povolovacího režimu byla postupem tehdejšího stavebního úřadu, který ohlášení přijal a sdělil, že proti provedení stavby nemá námitek. Bez dalšího skutkového a právního posouzení proto nelze případné pochybení správního orgánu přenášet na současného vlastníka ani z něj dovozovat negativní důsledky pro stavbu.

Kontrolovaná osoba proto namítá, že bod 8.3 a bod 4 závěru kontroly zachycují pouze pochybnost o historicky použitém procesním režimu, nikoli úplné kontrolní zjištění o protiprávním stavu stavby nebo o porušení povinnosti kontrolovanou osobou. I tato část vyžaduje došetření a přesné vymezení právního významu dohledaného přípisu.

#### **VI. Námítka procesní účelovosti a nedostatečné transparentnosti zahájení kontroly Požadavek dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Kontrola má být zahájena výhradně ve veřejném zájmu, nikoliv z jiného zájmu.

Kontrolovaná osoba namítá, že z protokolu není patrné, z jakého konkrétního důvodu byla kontrola fakticky iniciována, zda byla součástí předem stanoveného plánu kontrol, zda jí předcházely úkony podle § 3 kontrolního řádu, zda o těchto úkonech byl pořízen zákonem předpokládaný záznam a zda podnět ke kontrole nevzešel od osoby, která má na odstranění staveb či na změně faktického užívání areálu vlastní majetkový nebo procesní zájem. Tato nejasnost je významná tím spíše, že závěry protokolu mohou být následně použity jako podklad pro zásah do vlastnického práva kontrolované osoby.

Jelikož postup kontrolního orgánu vykazuje znaky nepřipustného vybočení z účelu kontroly a může budit důvodný dojem účelového výkonu veřejné moci, k odstranění jakýchkoliv pochybností má kontrolující osoba následující dotazy:

- ***Byla provedená kontrola kontrolního orgánu dne 9. 6. 2026 v souladu s plánem kontrol dle ust. § 27 kontrolního řádu?***
- ***Je vypracovaný plán kontrol pro území obvodu městské části Praha 9, kat. území Vysočany?***
- ***Prováděl kontrolní orgán před zahájením kontroly v této věci úkony, jejichž účelem bylo opatření podkladů pro posouzení, zda zahájit kontrolu?***

Kontrolovaná osoba požaduje, aby výše uvedené dotazy byly považovány za žádost ve smyslu ust. § 106/1999 Sb., zákona o svobodném přístupu k informacím a v případě kladné odpovědi prosím o zaslání záznamu (dle ust. § 3 kontrolního řádu), včetně příloh.

S ohledem na majetkové a procesní souvislosti areálu garáží kontrolovaná osoba dále žádá, aby kontrolní orgán výslovně uvedl, které osoby daly podnět ke kontrole, které osoby se podílely na přípravě podkladů a zda některá z úředních nebo přizvaných osob nemá vztah k Městské části Praha 9, k osobám vystupujícím ve spoluvlastnickém sporu nebo k výsledku navazujícího postupu. Kontrolovaná osoba si vyhrazuje právo uplatnit námitku podjatosti konkrétní úřední osoby bez zbytečného odkladu poté, co se dozví konkrétní okolnosti odůvodňující pochybnost o její nepodjatosti.

## **VII. Návrh na vyřízení námitek**

S ohledem na výše uvedené kontrolovaná osoba navrhuje, aby kontrolní orgán, případně nadřízený orgán těmto námitkám vyhověl, případně jim alespoň částečně vyhověl a aby,

1. bod 8.1 a bod 9. odst. 2 závěru kontroly upravil tak, aby bylo zřejmé, že kontrolní orgán pouze nedohledal pozdější pravomocné rozhodnutí, že úplný výsledek řízení zahájeného žádostí ze dne 20. 12. 1999 nebyl zjištěn a že z tohoto nedohledání nelze bez dalšího dovozovat konečný právní stav staveb ani vhodnost zahájení řízení o jejich odstranění,
2. bod 8.2 a bod 9. odst. 3 závěru kontroly doplnil o výslovné konstatování, že ve vztahu ke stavbám na pozemcích parc. č. 1388/12 a 1388/16 dosud nebylo zjištěno uplynutí doby dočasnosti ani porušení konkrétní právní povinnosti,
3. bod 8.3 a bod 9. odst. 4 závěru kontroly upravil tak, aby z nich bylo zřejmé, že dohledaný přípis z roku 1986 sám o sobě neprokazuje protiprávní stav stavby ani porušení povinnosti kontrolovanou osobou a že právní význam historicky použitého režimu musí být teprve úplně posouzen,
4. uvedl, že protokol sám o sobě nepředstavuje rozhodnutí o právním režimu staveb, neukládá kontrolované osobě povinnost stavby odstranit a nemůže nahrazovat dokazování v přípravném řízení podle stavebního zákona,
5. do skončení došetření a řádného vypořádání námitek nepoužil napadené závěry jako úplný a spolehlivý skutkový základ pro navazující postupy zasahující do práv kontrolované osobě,
6. Řízení zcela přerušil do skončení soudního sporu o vypořádání spoluvlastnictví vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp.zn. 52 C 143/2025.

Kontrolovaná osoba si vyhrazuje právo námitky doplnit ve lhůtě 15 dní ode dne nahlédnutí do příslušných správních spisů a podle dalších podkladů, které budou v rámci došetření zjištěny.

V úctě,

**JUDr. Vít Hrnčířík, Ph.D., LL.M.**  
advokát

# LEGAL

## PLNÁ MOC

**SUOPELOS s.r.o.**  
IČ: 27845541,  
se sídlem Tyršova 885/24, 70200 Ostrava  
zastoupená Ing. Petrem Zdražilem, jednatelem

(dále jako „Zmocnitel“)

zmocňuje

**JUDr. Vít Hrnčířík, Ph.D., LL.M., advokát**, ev. č. ČAK 13256, vykonávající advokacii jako  
jednatel a společník advokátní kanceláře Equity Legal, IČ 07410441  
se sídlem Šrobárova 2002/40, Vinohrady, 101 00 Praha 10

(dále také jen „Zmocněnec“)

k zastupování ve všech právních věcech, aby vykonával veškeré úkony s tím související, aby přijímal doporučené písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc se uděluje i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, exekučního řádu, správního řádu, soudního řádu správního, zákoníku práce, obchodního zákoníku a občanského zákoníku.

Zmocnitel bere na vědomí, že Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Praze dne 20.10.2022

  
.....  
za **SUOPELOS s.r.o.**  
**Ing. Petr Zdražil, jednatel**

Plnou moc přijímám a dále ve stejném rozsahu zmocňuji Mgr. Zuzanu Beranovou, advokátku ev. Č. ČAK 10909.

**Mgr. Vít Hrnčířík,**  
**LL.M.**  
.....

Digitálně podepsal Mgr. Vít Hrnčířík,  
LL.M.  
Datum: 2022.10.26 09:36:44 +02'00'

**JUDr. Vít Hrnčířík, Ph.D., LL.M., advokát**

