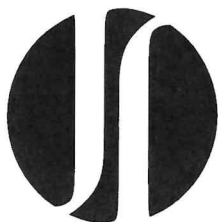


Podací lístek	
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno	
Podal: Juříček Jiří, JUDr., advokát, IČO: 66208041, DS: fathb2k, Údolní 222/5, 602 00 Brno - Brno-město, Czech Republic	
Číslo dokumentu: MMB/0451518/2026 UID: mmb1es9b00bb34 	
Věc: Za Kostelem, Slatina - 2194/731, novostavba dvou bytových domů, odvolání účastníka řízení	
Doručeno dne: 20.08.2026 08:55	
li / li,sv.př: 0/0	př / druh: 1



A D V O K Á T N Í K A N C E L Á Ř

JUDr. Jiří Juříček • Mgr. Oldřiška Pavlíčková

Údolní 222/5, 602 00 Brno, tel.: 542 321 311, email: sekretariat@akjuricek.cz

Náše zn.:15/17 g)

V Brně dne 18..8.2026

Magistrátu města Brna
Odbor stavebního řádu
Orlí 655/30
601 67 Brno

k č. j. MMB/0396121/2026
sp. zn. OSR/MMB/0069667/2026/Fil

Účastník řízení: Ing. Jiří Zapletal, nar. 25. 4. 1948
bytem Přemyslovo nám. 10/21, 627 00 Brno
zast. JUDr. Jiřím Juříčkem, advokátem
se sídlem v Brně, Údolní 222/5

Odvolání účastníka řízení proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby

Datovou schránkou

Veřejnou vyhláškou ze dne 23.7.2026, č.j. MMB/0396121/2026 vydal příslušný stavební úřad Dodatečné povolení stavby stavebníka společnosti BEMETT investiční, a. s., IČ 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha, nazvané: „Novostavba dvou bytových domů E a F, ul. Za Kostelem, Brno-Slatina na pozemku p. č. 2194/731 v katastrálním území Slatina, obec Brno“.

Ing. Jiří Zapletal je jako vlastník pozemku p. č. 2194/16, v k. ú. Slatina, obec Brno účastníkem zahájeného řízení a podává proti shora uvedenému rozhodnutí správního orgánu prostřednictvím svého právního zástupce

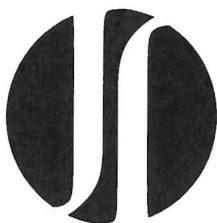
odvolání,

které odůvodní dodatečně.

JUDr. Jiří Juříček
v plné moci
Ing. Jiřího Zapletala

Elektronicky podepsal(a) JUDr. Jiří Juříček
Datum: 2026.08.20 08:54:06 SELC

Podací lístek	
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno	
Podal: Juříček Jiří, JUDr., advokát, IČO: 66208041, DS: fathb2k, Údolní 222/5, 602 00 Brno - Brno-město, Czech Republic	
Číslo dokumentu: MMB/0497458/2026 UID: mmb1es9b016576 	
Věc: Za kostelem, Slatina - 2194/731, ..., novostavba dvou BD E A F, doplnění odvolání	
Doručeno dne: 14.09.2026 16:34	
li / li,sv.př: 0/0	př / druh: 6



A D V O K Á T N Í K A N C E L Á Ř

JUDr. Jiří Juříček • Mgr. Oldřiška Pavlíčková

Údolní 222/5, 602 00 Brno, tel.: 542 321 311, email: sekretariat@akjuricek.cz

Naše zn.:15/17 g)

V Brně dne 11. 9. 2026

Magistrátu města Brna
Odbor stavebního řádu
Orlí 655/30
601 67 Brno

k č. j. MMB/0396121/2026
sp. zn. OSR/MMB/0069667/2026/Fil

Účastník řízení: Ing. Jiří Zapletal, nar. 25. 4. 1948
bytem Přemyslovo nám. 10/21, 627 00 Brno
zast. JUDr. Jiřím Juříčkem, advokátem
se sídlem v Brně, Údolní 222/5

Doplnění odvolání účastníka řízení proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby

Datovou schránkou

Veřejnou vyhláškou ze dne 23.7.2026, č.j. MMB/0396121/2026 vydal příslušný stavební úřad Dodatečné povolení stavby stavebníka společnosti BEMETT investiční, a. s., IČ 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha, nazvané: „Novostavba dvou bytových domů E a F, ul. Za Kostelem, Brno-Slatina na pozemku p. č. 2194/731 v katastrálním území Slatina, obec Brno“.

Ing. Jiří Zapletal podal dne 20. 8. 2026 proti shora uvedenému rozhodnutí správního orgánu odvolání, které ve lhůtě stanované správním orgánem ve výzvě ze dne 31. 8. 2026, doručené dne 2. 9. 2026 následovně

doplňuje:

I.

Stavební úřad prvního stupně napadeným rozhodnutím dodatečně povolil novostavbu dvou bytových domů E a F v ulici Za Kostelem v Brně-Slatina, jejichž stavebníkem je společnost BEMETT investiční, a. s., a to na základě žádosti podané stavebníkem dne 7. 9. 2018. Podáním stavebníka z tohoto dne bylo zahájeno řízení o dodatečné povolení stavby, neboť

stavba byla zahájena bez toho, že by existovalo potřebné povolení stavebního úřadu či jiný platný právní podklad pro tuto stavbu.

Řízení bylo zahájeno za účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon a stavební úřad v souladu s ustanovením § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (nový Stavební zákon) tedy musel celé řízení zahájené před účinností nového stavebního zákona dokončit podle dosavadních právních předpisů. Tuto povinnost, byť ji stavební úřad v záhlaví napadeného rozhodnutí deklaruje, v řízení nerespektoval.

Konkrétně se jedná o to, že stavební úřad stavbu dodatečně povolil na základě podkladů, které uvádí na straně 23, 24, 25, 26, 27, 28 napadeného rozhodnutí, přestože některá z těchto stanovisek byla vydána nikoliv podle zákona č. 183/2006 Sb., ale za účinnosti a podle zákona č. 283/2021 Sb.

Jedná se například o kolaudační rozhodnutí vydané Magistrátem města Brna, Odbor stavebního řádu, kterým bylo povoleno užívání stavby s názvem Za Kostelem, novostavba komunikace – SO23, SO23.1 – prodloužení komunikace Za Kostelem a SO23.2a – chodníky Za Kostelem, na pozemcích p. č. 2060/1. 2060/2 k. ú. Slatina, obec Brno, ze dne 13.5.2025, č. j. MMB/0232982/2025, které vydal příslušný stavební úřad dle § 235 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., tedy podle nového stavebního zákona a takovéto rozhodnutí proto nemůže být podkladem pro rozhodnutí o dodatečné povolení stavby v řízení, které stavební úřad vede podle předchozích právních předpisů.

Obdobně bylo vydáno kolaudační rozhodnutí Magistrátem města Brna, Odbor stavebního řádu, kterým bylo povoleno užívání stavby s názvem ul. Bučkova, SO23.3a Veřejně přístupná účelová komunikace, soukromé parkoviště, SO23.3b Veřejně přístupná účelová komunikace, soukromé parkoviště, SO24b Přípojka kanalizační dešťová (příslušenství komunikace) nacházející se na pozemcích v rozhodnutí označených všechny v k. ú. Slatina, obec Brno ze dne 4.9.2025, č. j. MMB/0413600/2025, které vydal příslušný stavební úřad dle § 235 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., tedy podle nového stavebního zákona a takovéto rozhodnutí proto nemůže být podkladem pro rozhodnutí o dodatečné povolení stavby v řízení, které stavební úřad vede podle předchozích právních předpisů.

Obdobně bylo vydáno kolaudační rozhodnutí Magistrátem města Brna, Odbor stavebního řádu, kterým bylo povoleno užívání stavby s názvem Bytové domy Slatina III. Inženýrské sítě, SO27b Veřejné osvětlení, ul. Bučkova, Brno-Slatina, nacházející se na pozemcích v rozhodnutí označených všechny v k. ú. Slatina, obec Brno ze dne 15. 9. 2025, č. j. MMB/0442110/205, které vydal příslušný stavební úřad dle § 235 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., tedy podle nového stavebního zákona a takovéto rozhodnutí proto nemůže být podkladem pro rozhodnutí o dodatečné povolení stavby v řízení, které stavební úřad vede podle předchozích právních předpisů.

Obdobně bylo vydáno kolaudační rozhodnutí Magistrátem města Brna, Odbor stavebního řádu, kterým bylo povoleno užívání stavby s názvem SO23.2b Chodník Bučkova nacházející se na pozemcích v rozhodnutí označených všechny v k. ú. Slatina, obec Brno ze dne 16. 10. 2025, č. j. MMB/0509399/205, které vydal příslušný stavební úřad dle § 235 odst. 1 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., tedy podle nového stavebního zákona a takovéto rozhodnutí proto nemůže být podkladem pro rozhodnutí o dodatečné povolení stavby v řízení, které stavební úřad vede podle předchozích právních předpisů.

Z ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. vyplývá povinnost stavebního úřadu řízen o dodatečném povolení stavby provést podle dosavadních předpisů jako celek, shora uvedená rozhodnutí však tento požadavek nenaplnují

Obdobně nelze vycházet ani z dalších kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů, jak jsou uvedena na straně 23 až 28 napadeného rozhodnutí. Odvolatel s těmito rozhodnutími věcně nesouhlasí a požaduje, aby odvolací orgán připojil všechny spisy, na základě kterých byla tato rozhodnutí a souhlasy vydána a požádá nadřízený orgán subjektů,

které stanoviska vydaly o jejich meritorní přezkoumání. Odvolatel se k obsahům jednotlivých rozhodnutí vyjádří až poté, co budou ke správnímu spisu připojeny a bude mít možnost se s těmito připojenými spisy seznámit.

II.

Stavební úřad vydal napadené rozhodnutí poté, co dne 19. 5. 2026 pod č. j. MMB/0280463/2026 oznámil účastníkům řízení Veřejnou vyhláškou, že zahajuje řízení o dodatečném povolení stavby a nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě samém.

Jak odvolatel zjistil z potvrzení o vyvěšení z elektronického systému spisové služby ze dne 6. 6. 2026, mělo být uvedené oznámení vyvěšeno na elektronické úřední desce Magistrátu města Brna od 20.5.2026 do 5. 6. 2026 s tím, že věc byla označena následovně: „oznámení o zahájení řízení + jednání (doda) VV: novostavba dvou bytových domů E a F“. Současně z otevřeného zdroje odvolatel zjistil, že dle přehledu úřední desky statutárního města Brna vyhotoveného dne 31. 8.2026, byl dne 20. 5. 2026 na této veřejné desce zveřejněn dokument „oznámení o zahájení ř...“, který již není dostupný. Proč není uvedené oznámení stavebního úřadu na rozdíl od ostatních zveřejněných dokumentů k dispozici, a od kdy tomu tak je, není zřejmé, v každém případě však vyvstávají pochybnosti o tom, že dokument byl skutečně vyvěšen ve lhůtě upravené zákonem, tím spíše, že odvolatel veřejnou desku Magistrátu města Brna i veřejnou desku ÚMČ Brno-Slatina pravidelně kontroluje a oznámení nezaznamenal.

Odvolatel dále zjistil z údajů o dokumentech vyvěšených na úřední desce městské části Slatina, že na této úřední desce shora uvedený dokument vyvěšený vůbec nebyl. Proč tomu tak bylo však opět není zřejmé, neboť standardně jsou dokumenty vydané Magistrátu města Brna vyvěšovány i na úředních deskách městských částí, pokud se dokument té které městské části týká.

V každém případě však je označení dokumentu pouze jako novostavba dvou bytových domů E a F bez uvedení pozemků nebo alespoň katastrálního území, ve kterém má být stavba povolována zcela nedostatečné. Označení novostaveb písmeny abecedy vůbec nic nevypovídá o tom, o jakou stavbu se má jednat, když toto označení je jenom věcí stavebníka, který navíc v minulosti používal pro další výstavbu v oblasti označení jako III. etapa (např. Certifikát Ing. Štěpánky Johnové č.: C004-218 ze dne 24. 4. 2018, Územní rozhodnutí č. 269 ze dne 22. 12. 2016, č. j. MCBSLA 07526/16/OVÚR-SU/Mach nebo hluková studie) a teprve postupem času bytové domy označoval velkými písmeny abecedy.

Odvolatel jako účastník řízení má právo nato, aby byl, stejně jako všichni další potenciální účastníci řízení informován o všech skutečnostech, které v řízení nastanou, zvláště, když se jedná o rozhodnutí stavebního úřadu, které je spojeno s koncentrací řízení a stanoví pro účastníky řízení lhůtu pro uplatnění případných námitek proti zamýšlené stavbě. Toto ústavní právo odvolatele vyjadřovat se v kterémkoliv stádiu řízení ke všem skutečnostech, které v řízení vyjdou najevo, bylo postupem stavebního úřadu porušeno.

Důkaz: Certifikát Ing. Štěpánky Johnové č.: C004-218 ze dne 24. 4. 2018

Územní rozhodnutí č. 269 ze dne 22.12.2016, č.j. MCBSLA 07526/16/OVÚR-SU/Mach

III.

Odvolatel poukazuje i na to, že již 13. 7. 2018 podal u tehdy příslušného stavebního úřadu, tedy u Úřadu městské části Brno-Slatina k rukám tajemnice Mgr. Stokláskové žádost, aby zajistila odstranění pochybení v činnosti stavebního úřadu, když mimo jiné poukazoval na to, že na pozemkové parcele č. 2194/731 v k. ú. Slatina byla stavebníkem BEMETT provedena neoprávněná skrývka ornice a na to, že stavebník pokračuje ve stavebních pracích přesto, že nemá k dispozici pravomocné územní rozhodnutí, natožpak stavební povolení či jiné oprávnění

k realizaci stavby. Vycházel přitom z toho, že územní rozhodnutí ze dne 14. 2. 2018 vydané pod sp. zn. S MCBSLA/07230/17, č. j. MCBSLA/00272/18/OVÚR/Kre nenabylo do dne podání žádosti právní moci a doložka právní moci byla na tomto rozhodnutí vyznačena neoprávněně.

Přes uvedené podání odvolatele, tehdy příslušný stavební úřad nepřijal žádná opatření a umožnil stavebníkovi, aby pokračoval ve stavebních pracích a vybudoval základovou desku pro zamýšlenou stavbu bytových domů.

Důkaz: žádost ze dne 12. 7. 2018

spis Úřadu městské části Brno-Slatina sp. zn. S MCBSLA/07230/17, zejména
rozhodnutí ze dne 14.2.2018 vydané pod sp.zn. S MCBSLA/07230/17,
č. j. MCBSLA/00272/18/OVÚR/Kre

IV.

Stavební úřad prvního stupně v podkladech, ze kterých vychází uvádí i Koordinované závazné stanovisko vydané MMB, OÚPR dne 1. 3. 2023 pod č. j. MMB/0390261/2022. V uvedeném Koordinovaném stanovisku, koordinátor, který je MMB shrnul i stanoviska jiných správních orgánů. Uvedené stanovisko však má dle § 96b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. platnost pouze dva roky od svého vydání. Proto je vyloučeno, aby z tohoto dokumentu činil správní orgán jakékoliv závěry.

Odvolatel poukazuje i na to, že Koordinované stanovisko samo o sobě vychází z vyjádření dotčených orgánů, která jsou sama o sobě proto, že uplynulo více než dva roky od jejich vydání, nepoužitelná.

Například souhlas odboru VLHZ k trvalému odnětí pozemku p. č. 2194/731 v k. ú. Slatina ze zemědělského půdního fondu byl vydán dne 2. 9. 2016 pod č. j. MMB/0336655/2016 pro stavbu „Bytové domy Brno, Slatina II. a III. etapa.“

Podle § 10 odst. 7 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, souhlas příslušného orgánu státní správy s odnětím pozemku ze ZPF pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle jiného právního předpisu. Nevyžaduje-li záměr povolení podle jiného právního předpisu, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti, nebyla-li realizace záměru zahájena do 3 let ode dne nabytí jeho právní moci.

Z uvedeného zákonného ustanovení tedy vyplývá, že souhlas OVLHZ ze dne 2. 9. 2016 již dávno pozbýl platnosti, neboť stavební povolení na jeho základě nebylo vydáno. K odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu tedy právně do dnešního dne nedošlo, na pozemku tedy do dnešního dne měla být ornice a ani stavební úřad nemůže tuto nesmírně závažnou skutečnost při rozhodování o dodatečném povolení stavby pominout.

Stavební úřad prvního stupně nemohl vycházet ani ze závazného stanoviska vydaného MMB, OÚPR dne 30. 5. 2025 pod č. j. MMB/0265571/2025, které obsahuje závažné pochybení. Především jde o to, že v uvedeném stanovisku je na straně 3 uvedeno, že pozemek p.č. 2194/731 v k. ú. Slatina je součástí stabilizované plochy.

Ve skutečnosti se dodatečně povolovaná stavba dle aktuálně platného územního plánu nachází v lokalitě Sla-1 Slatinské náměstí, přičemž pro rozhodování o této části území bude zpracována územní studie ÚS-24 ÚS Slatinské náměstí.

Dle informací, které má odvolatel, uvedená územní studie dosud nebyla zpracována. Závazné stanovisko ze dne 30.5.2025 nemůže nahradit absenci územní studie ÚS-24, jejíž požadavek vyplynul z řádného procesu tvorby územního plánu a byl schválen zastupitelstvem města Brna, jako voleným orgánem obce.