

Městská část Praha 22

K rukám starosty, pana Tomáše Kaněry

Nové náměstí 1250

Praha 114

104 00

V Praze dne 12.9.2024

Věc: Obytný soubor Kašperská společnosti Cocktail Media s.r.o. – oznámení o vzniku škody

Vážený pane starosto,

obracíme se na Vás v souvislosti s projektem Obytný soubor Kašperská („Projekt“).

Úvodem si dovoluujeme připomenout, že Projekt byl schválen komisí výstavby a územního plánování Rady Městské části Praha 22 („komise“ a „Městská část“) na jejím zasedání dne 17.1.2018. Následně Rada Městské části Praha 22 odsouhlasila na svém zasedání dne 24.1.2018 záměr naší výstavby. Toto bylo potvrzeno i dne 2.2.2018 sdělením radního pro investice a infrastrukturu Městské části. Projekt byl řádně projednán a získal kladná stanoviska dotčených orgánů, které jsou ze zákona pověřeny k ochraně veškerých veřejných zájmů, které jsou chráněny v souvislosti s výstavbou a požadavky na výstavbu.

Dne 12.9.2018 Rada Městské části Praha 22 vyslovila souhlas s uzavřením smlouvy o právu provést stavbu na pozemcích ve správě Městské části. Smlouva o právu provést stavbu mezi Městskou částí a naší společností týkající se Projektu byla uzavřena dne 1.10.2018 s označením SO_135_2018 a řádně zveřejněna v registru smluv. Obsahem smlouvy bylo mimo jiné opětovné vyjádření souhlasu s naším Projektem, jakož i přímo závazek udělit souhlas s Projektem ve smyslu § 184a zákona č. 183/2006, tehdejšího stavebního zákona. Příslušný souhlas byl také skutečně dne 11.10.2018 udělen, a to na situačním výkresu v souladu s daným ustanovením.

Dne 29. 7. 2019 bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.j. P22 8733/2019 OV 04 pro stavbu Obytný soubor Kašperská („Územní rozhodnutí první stupeň“).

Bez jakéhokoli vyjádření vůle Městské části prostřednictvím její Rady, to znamená v rozporu s předpisy upravujícími komunální právo, tehdejší starosta Městské části, pan Vojtěch Zelenka inicioval podání žaloby Městské části na určení neplatnosti dvou smluv uzavřených mezi Městskou částí a naší společností v souvislosti s Projektem, které naopak na rozdíl od podání této žaloby byly řádně schváleny Radou, a to již zmíněné Smlouvy o právu provést stavbu a Smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností ze dne 4.10.2018, č. SO_146/2018, schválené Radou Městské části Praha 22 dne 26.9.2018. Žaloba byla datována 27.11.2019 a vedena pod sp.zn. 31 C 155/2019 u Obvodního soudu pro Prahu 1

Žalobou byly uváděny důvody údajné neplatnosti, které byly výlučně na straně Městské části. I přes naše výzvy pan Zelenka ani další členové tehdejšího vedení Městské části nepodnikli žádné kroky k odstranění údajných vad. Je evidentní, že zájmem tehdejšího vedení Městské části nikdy nebyla náprava údajně chybného stavu, ale zastavení našeho Projektu, který již byl ze strany Městské části

schválen, a způsobení škody na straně naší společnosti. Bezpředmětnost podané žaloby se ukázala i v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1, který žalobu zamítl.

O zmaření vydání pravomocného územního rozhodnutí nebo alespoň dosažení průtahů v řízení se tehdejší vedení Městské části koneckonců pokoušelo i v průběhu územního řízení, kdy byla Městskou částí namítána neplatnost předmětných smluv a navrhováno přerušení územního řízení. Dále pan Vojtěch Zelenka, jakožto tehdejší starosta Vaší Městské části zaslal Magistrátu hlavního města Prahy, odvolacímu orgánu v předmětném územním řízení, dne 11.5.2020 dopis, v němž za Městskou část vyjádřil „nesouhlas s užíváním jakýchkoli pozemků Hlavního města Prahy v katastrálním území Uhřetěves“ pro účely našeho Projektu, a to jak je v něm výslovně uvedeno, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou ve svěřené správě Vaší Městské části.

Kromě toho byly pod vedením pana starosty Zelenky činěny další obstrukční kroky i mimo územní řízení, které měly zabránit realizaci Projektu, jako například neoprávněné zadržování podepsané a Radou Městské části schválené smlouvy o zřízení věcného břemene SO 148/2018 ve prospěch naší společnosti, resp. jejích pozemků, tak aby nemohlo být příslušné věcné břemeno do katastru nemovitostí vloženo nebo nepředloženo v Radě Městské části již projednaného daru ze strany naší společnosti Cocktail Media vůči Městské části a odkupu části pozemku ve správě Městské části do zastupitelstva Městské části k projednání.

Takové jednání je vůči naší společnosti považujeme za zcela mimořádné, vybočující z běžné praxe, není uplatňováno v jiných případech a jeví se tak být nejen šikanózním, ale také jako neoprávněný zásah do hospodářské soutěže, který je přímo zakázán §19a zákona o ochraně hospodářské soutěže. Vedením soudního sporu a nečiněním žádných kroků k nápravě údajných vad a naopak činěním jiných (obstrukčních) kroků v souvislosti s územním řízením došlo k prodlení, které způsobilo naší společnosti škody. Další škody nám pak vznikly z titulu nákladů na právní zastoupení.

I přes snahu tehdejšího vedení Vaší Městské části docílit opačného výsledku Magistrát hlavního města Prahy rozhodl dne 24.6.2022 pod č.j. MHMP 1167807/2022, sp. zn. S-MHMP 2216937 o odvolání proti Územnímu rozhodnutí první stupeň tak, že jej částečně změnil a ve zbytku potvrdil (dále jen „**Územní rozhodnutí**“).

Proti Územnímu rozhodnutí byla dne 5.9.2022 podána u Městského soudu v Praze žaloba, o níž bylo vedeno řízení pod sp. zn. 15A 72/2022. Rozsudkem ze dne 6.6.2024 Městský soud v tomto řízení zrušil Územní rozhodnutí, když výše uvedené vyjádření dřívějšího starosty Vaší Městské části, pana Zelenky, o nesouhlasu s užíváním pozemků ve správě Městské části pro Projekt, posoudil jako odvolání uděleného souhlasu dle § 184a tehdejšího stavebního zákona Městskou částí. Jelikož tím dle soudu nebyla ke dni vydání příslušného správního rozhodnutí doložena jedna z náležitostí připojovaná k žádosti o vydání územního rozhodnutí, soud Územní rozhodnutí zrušil.


Odvolání souhlasu dle § 184a tehdejšího stavebního zákona je jednak v rozporu s tím, že orgány Městské části souhlasily s Projektem a příslušná usnesení nebyla revokována a dále představuje porušení uzavřené Smlouvy o právu provést stavbu, zejména jejího ustanovení II odst. 2 a 3 a III. odst. 1. V důsledku tohoto porušení došlo ke vzniku škod naší společnosti, když bylo zrušeno vydané pravomocné Územní rozhodnutí.

Dovolujeme si Vás informovat, že panu Zelenkovi jsme vznik škod naší společnosti oznámili a doložili i jejich rozsah a požádali o jejich náhradu (přílohou dopis adresovaný panu Zelenkovi ze dne 12.9.2024).

S ohledem na skutečnost, že výše uvedená jednání pan Zelenka činil jako starosta Městské části (byť v rozporu s obecním právem), **vyzýváme Vás k součinnosti tak, aby se naše Společnost domohla náhrady škody způsobené panem Zelenkou.**

S úctou,



Za Cocktail Media s.r.o.
Ing. Michal Kocián
jednatel

Za Cocktail Media s.r.o.
Ing. Tomáš Zaněk
jednatel

Pan
Vojtěch Zelenka,
zastupitel Městské části Praha 22
Nové náměstí 1250
Praha 114
104 00

V Praze dne 12.9.2024

Věc: Obytný soubor Kašperská společnosti Cocktail Media s.r.o. – oznámení o vzniku škody, výzva k úhradě

Vážený pane Zelenko,

obracíme se na Vás v souvislosti s projektem Obytný soubor Kašperská („Projekt“) a Vaší činností, kterou jste vykonával v době Vašeho působení ve funkci starosty Městské části Praha 22 („Městská část“).

Úvodem si dovoluujeme připomenout, že Projekt byl schválen komisí výstavby a územního plánování Rady Městské části Praha 22 na jejím zasedání dne 17.1.2018. Následně Rada Městské části Praha 22 odsouhlasila na svém zasedání dne 24.1.2018 záměr naší výstavby. Toto bylo potvrzeno i dne 2.2.2018 sdělením radního pro investice a infrastrukturu Městské části. Projekt byl řádně projednán a získal kladná stanoviska dotčených orgánů státní správy, které jsou ze zákona pověřeny k ochraně veškerých veřejných zájmů, které jsou chráněny v souvislosti s výstavbou a požadavky na výstavbu.

Dne 12.9.2018 Rada Městské části Praha 22 vyslovila souhlas s uzavřením smlouvy o právu provést stavbu na pozemcích ve správě Městské části. Smlouva o právu provést stavbu mezi Městskou částí a naší společností týkající se Projektu byla uzavřena dne 1.10.2018 s označením SO_135/2018 a řádně zveřejněna v registru smluv. Obsahem smlouvy bylo mimo jiné opětovné vyjádření souhlasu s naším Projektem, jakož i přímo závazek udělit souhlas s Projektem ve smyslu § 184a zákona č. 183/2006, tehdejšího stavebního zákona. Příslušný souhlas byl také skutečně dne 11.10.2018 udělen, a to na situačním výkresu v souladu s daným ustanovením.

Dne 29. 7. 2019 bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí č.j. P22 8733/2019 OV 04 pro stavbu Obytný soubor Kašperská („**Územní rozhodnutí první stupeň**“).

Bez jakéhokoli vyjádření vůle Městské části prostřednictvím její Rady, to znamená v rozporu s předpisy upravujícími komunální právo, jste jako starosta Městské části inicioval podání žaloby Městské části na určení neplatnosti dvou smluv uzavřených s naší společností v souvislosti s Projektem, které naopak na rozdíl od podání této žaloby byly řádně schváleny Radou, a to již zmíněné Smlouvy o právu provést stavbu a Smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností ze dne 4.10.2018, č. SO_146/2018, schválené Radou Městské části Praha 22 dne 26.9.2018. Žaloba byla datována 27.11.2019 a vedena pod sp.zn. 31 C 155/2019 u Obvodního soudu pro Prahu 1.

Žalobou byly uváděny důvody údajné neplatnosti, které byly výlučně na straně Městské části. I přes naše výzvy jste Vy ani Vaši kolegové nepodnikli žádné kroky k odstranění údajných Vámi tvrzených vad. Je evidentní, že Vaším zájmem nikdy nebyla náprava údajně chybného stavu, ale zastavení našeho Projektu, který již byl ze strany Městské části schválen, tím i způsobení škody na straně naší společnosti. Bezpředmětnost podané žaloby se ukázala i v rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1, který žalobu zamítl.

Nadále jste však na platnou smlouvu a zásadu *pacta sunt servanda* nebral zřetel. O zmaření vydání pravomocného územního rozhodnutí nebo alespoň dosažení průtahů v řízení jste se spolu s dalšími osobami ve vedení Městské části koneckonců pokoušel i v průběhu územního řízení, kdy byla Městskou částí namítána neplatnost předmětných smluv a navrhováno přerušení územního řízení. Dále jste jako tehdejší starosta Městské části zaslal Magistrátu hlavního města Prahy, odvolacímu orgánu v předmětném územním řízení, dne 11.5.2020 dopis, v němž jste za Městskou část vyjádřil „nesouhlas s užíváním jakýchkoli pozemků Hlavního města Prahy v katastrálním území Uhřetěves“ pro účely našeho Projektu, a to jak je v něm výslovně uvedeno, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou ve svěřené správě Vaší Městské části.

Kromě toho byly Městskou částí pod Vaším vedením činěny další obstrukční kroky i mimo územní řízení, které měly zabránit realizaci Projektu, jako například neoprávněné zadržování podepsané a Radou Městské části schválené smlouvy o zřízení věcného břemene SO_148/2018 ve prospěch naší společnosti, resp. jejích pozemků, tak aby nemohlo být příslušné věcné břemeno do katastru nemovitostí vloženo nebo nepředloženo v Radě Městské části již projednaného daru ze strany naší společnosti Cocktail Media vůči Městské části a odkupu části pozemku ve správě Městské části k projednání do zastupitelstva Městské části k ; a to přesto, že zamýšlený dar (park) umožňoval rozšíření a zkvalitnění veřejného prostranství pro občany Městské části a získání prostoru pro společenské a sportovní aktivity a akce komunitního charakteru.

Takové jednání je vůči naší společnosti považujeme za zcela mimořádné, vybočující z běžné praxe, není uplatňováno v jiných případech a jeví se tak být nejen šikanózním, ale také jako neoprávněný zásah do hospodářské soutěže, který je přímo zakázán §19a zákona o ochraně hospodářské soutěže. Vedením soudního sporu a nečiněním žádných kroků k nápravě údajných vad a naopak činěním jiných (obstrukčních) kroků v souvislosti s územním řízením došlo k prodlení, které způsobilo naší společnosti škody. Další škody nám pak vznikly z titulu nákladů na právní zastoupení.

Magistrát hlavního města Prahy rozhodl dne 24.6.2022 pod č.j. MHMP 1167807/2022, sp. zn. S-MHMP 2216937 o odvolání proti Územnímu rozhodnutí první stupeň tak, že jej částečně změnil a ve zbytku potvrdil (dále jen „**Územní rozhodnutí**“).

Proti Územnímu rozhodnutí byla dne 5.9.2022 podána u Městského soudu v Praze žaloba, o níž bylo vedeno řízení pod sp. zn. 15A 72/2022. Rozsudkem ze dne 6.6.2024 Městský soud v tomto řízení zrušil Územní rozhodnutí, když Vaše výše uvedené vyjádření, jakožto tehdejšího starosty Vaší Městské části, o nesouhlasu s užíváním pozemků ve správě Městské části pro Projekt, posoudil jako odvolání uděleného souhlasu dle § 184a tehdejšího stavebního zákona Městskou částí. Jelikož tím dle soudu nebyla ke dni vydání příslušného správního rozhodnutí doložena jedna z náležitostí připojovaná k žádosti o vydání územního rozhodnutí, soud Územní rozhodnutí zrušil.


Odvolání souhlasu dle § 184a tehdejšího stavebního zákona je jednak v rozporu s tím, že orgány Městské části souhlasily s Projektem a příslušná usnesení nebyla revokována a dále představuje porušení uzavřené Smlouvy o právu provést stavbu, zejména jejího ustanovení II odst. 2 a 3 a III. odst. 1.


V důsledku tohoto porušení došlo ke vzniku škod naší společnosti, když bylo zrušeno vydané pravomocné Územní rozhodnutí.

V souvislosti s výše uvedeným Vás vyzýváme, abyste nepokračoval ve svém protiprávním a obstrukčním jednání směřujícím proti našemu Projektu, ať již v rámci zastupitelstva Městské části nebo jiné Vaší činnosti, zejména mezi občany Městské části, a dále, abyste naší Společnosti uhradil vzniklou škodu v souladu s přiloženým soupisem, a to do šesti měsíců od doručení tohoto dopisu na účet společnosti Cocktail Media, s.r.o. číslo 207177065/0300.

V příloze naleznete soupis zmařených nákladů, které naší společnosti prokazatelně vznikly v souvislosti s Projektem.

S úctou,



Za Cocktail Media s.r.o.
Ing. Michal Kocián
jednatel

Za Cocktail Media s.r.o.
Ing. Tomáš Zaněk
jednatel

na vědomí:
Městská část Praha 22

příloha:
dle textu

COCKTAIL MEDIA S.R.O.

ZRUŠENÉ ÚR

ZMAŘENÁ INVESTICE

ČÁSTKA

Geodetické práce	358 100,00 Kč
Inženýring	7 357 380,00 Kč
Management a správa projektu	210 000,00 Kč
Posudky	106 000,00 Kč
Úroky pozemky	7 541 191,07 Kč
Právní služby	1 675 009,00 Kč
Projektové práce	36 543 439,64 Kč
Průzkumy	1 077 499,59 Kč
Správní poplatky	267 282,73 Kč

CELKEM ZMAŘENÁ INVESTICE

55 135 902,03 Kč *

* předběžné vyčíslení škody k 24/6/2024 v důsledku porušení smluvních závazků