

PETICE – proti záměru „Obytný soubor Kašperská“ skupiny FINEP, Praha 22

Z důvodu zásadního negativního vlivu tohoto záměru na celou MČ nesouhlasíme, aby vůle MČ k tomuto záměru byla vytvářena na neveřejných jednáních Rady MČ, a požadujeme, aby o vůli MČ bylo rozhodováno veřejně na zasedáních Zastupitelstva MČ.

Nesouhlasíme se záměrem společnosti Cocktail Media s.r.o. IČ: 27166589, členem skupiny FINEP, o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Obytný soubor Kašperská“, Praha 22, katastrální území Uhřetěves.

Nesouhlasíme s vydaným územním rozhodnutím a se smlouvami, které MČ uzavírala se žadatelem, z důvodu existence právních nedostatků a z důvodů plánovaného budoucího přetěžování infrastruktury Praha 22, dosaženého obcházením zákona bez ohledu na smysl předpisu.

My, níže podepsaní občané MČ Praha 22, prostřednictvím této petice (dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním) žádáme následující:

- 1) Požadujeme, aby obsah této petice k projektu FINEP „Obytný soubor Kašperská“ byl projednán Zastupitelstvem Městské části Praha 22
- 2) Požadujeme, aby Zastupitelstvo veřejně hlasovalo o návrzích usnesení, které jsou uvedeny v této petici, a schválilo je
- 3) Požadujeme, aby na tomto jednání Zastupitelstva mohli s připomínkami při projednávání petice vystupovat i občané Městské části Prahy 22

Na základě zákona 131/2000 Sb., § 8, písmeno c) žádáme o projednání Zastupitelstvem MČ P22

Petiční výbor pro sběr petičních archů a jednání s orgány veřejné správy:

- Ing. Jitka Kroupová, Kašperská 669/7, 104 00 Praha 22
- Ing. Petr Kopecký, Kašperská 943/23, 104 00 Praha 22
- Jiří Marek, Kozákovská 427/7, 104 00 Praha 22
- Aleš Lauer, Husovo náměstí 24/423, 104 00 Praha 10

Zastupovat petiční výbor při jednání s orgány veřejné správy a samosprávy je oprávněn kterýkoliv člen petičního výboru (§5, písm. 1 zák. č. 85/1990 Sb.)

Listina základních práv a svobod-Čl. 18(1) Petiční právo je zaručeno; ve věcech veřejného nebo jiného společného zájmu má každý právo sám nebo s jinými se obracet na státní orgány a orgány územní samosprávy s žádostmi, návrhy a stížnostmi.

Zákon 85/1990 Sb. ze dne 27. března 1990 o právu petičním

§ 1 Každý má právo sám nebo společně s jinými obracet se na státní orgány se žádostmi, návrhy a stížnostmi ve věcech veřejného nebo jiného společného zájmu, které patří do působnosti těchto orgánů (dále jen "petice").

§ 2 Ve výkonu petičního práva nesmí být nikomu bráněno. Výkon tohoto práva nesmí být nikomu na újmu.

§ 3 Petiční výbor (1) K sestavení petice, opatření podpisů občanů pod ni, doručení petice státnímu orgánu a jednání s ním mohou občané vytvořit petiční výbor. (3) Členové petičního výboru jsou povinni určit osobu starší 18 let, která je bude zastupovat ve styku se státními orgány.

§ 4 Shromažďování podpisů pod petici (1) Občan nebo petiční výbor může každým způsobem, který neodporuje zákonu, vyzývat občany, aby petici svým podpisem podpořili. K podpisu pod petici občan uvede své jméno, příjmení a bydliště. Musí být umožněno, aby se s obsahem petice před podpisem řádně seznámil. K podpisu nesmí být žádným způsobem nucen. (2) Pokud podpisové archy neobsahují text petice, musí být označeny tak, aby bylo zřejmé, jaká petice má být podpisy podpořena; dále na nich musí být uvedeno jméno, příjmení a bydliště toho, kdo petici sestavil, nebo jméno, příjmení a bydliště toho, kdo je oprávněn členy petičního výboru v této věci zastupovat. (3) K účelu uvedenému v odstavci 1 mohou být petice a podpisové archy vystaveny též na místech přístupných veřejnosti. K tomu není třeba povolení státního orgánu, nesmí však dojít k omezení provozu motorových a jiných vozidel a k rušení veřejného pořádku. (4) Shromažďováním podpisů na místě přístupném veřejnosti může být pověřena osoba, která dosáhla věku 16 let

§ 5 Podání a vyřízení petice (1) Petice musí být písemná a musí být pod ní uvedeno jméno, příjmení a bydliště toho, kdo ji podává; podává-li petici petiční výbor, uvedou se jména, příjmení a bydliště všech členů výboru a jméno, příjmení a bydliště toho, kdo je oprávněn členy výboru v této věci zastupovat. (2) Státní orgán, jemuž je petice adresována, je povinen ji přijmout. Nepatří-li věc do jeho působnosti, petici do 5 dnů postoupí příslušnému státnímu orgánu a uvědomí o tom toho, kdo petici podal. (3) Státní orgán, který petici přijal, je povinen její obsah posoudit a do 30 dnů písemně odpovědět tomu, kdo ji podal anebo tomu, kdo zastupuje členy petičního výboru. V odpovědi uvede stanovisko k obsahu petice a způsob jejího vyřízení. § 9 Ustanovení jiných právních předpisů upravující řízení před státními orgány a přijímání a vyřizování stížností, oznámení a podnětů neplatí pro přijímání a vyřizování petic podle tohoto zákona.

Obytný soubor Kašperská – právní nedostatky projektu a přetěžování infrastruktury obce

1. Základní popis situace:

Dne 28.5.2018 bylo na základě žádosti společnosti FINEP CZ a.s., se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, zastupující spol. Cocktail Media s.r.o. (IČO: 27166589)) (investor, žadatel) zahájeno Úřadem městské části Praha 22, odborem výstavby (OV) řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Kašperská“ - Praha 22 (OS Kašperská).

Proti Územnímu rozhodnutí (ÚR), které vydal OV ÚMČ Praha 22, Č. j.: P22 8733/2019 OV 04, Sp. zn.: MC22 837/2018 OV 04 bylo občany i Městskou částí Praha 22 (MČ P22), tj. samosprávou, podáno odvolání, které probíhá na Odboru stavebního řádu MHMP (OSŘ MHMP).

My, jako občané MČ, se nesnažíme tuto výstavbu v lokalitě Kašperské zastavit, ale pouze požadujeme, aby v dotčeném území navržený záměr plně respektoval požadavky stanovené v závazných právních předpisech a to bez použití výjimek, řádně a relevantně neodůvodněných podmíněností a bez účelového obcházení závazných požadavků, které povedou k ještě většímu přetěžování území a kapacit již dnes zcela vytížené veřejné infrastruktury v MČ P22, jakou jsou školy, školky nebo kapacita silniční sítě.

2. Popis záměru a jeho hlavní nedostatky:

- Jedná se o lokalitu při ulici Kašperská v katastrálním území Uhřetěves
- Dotčené pozemky parc. č.:
 - 958/1, 958/2, 958/3, 958/4, 958/5, 958/6, 958/34, 958/35, 958/37
 - 956/3, 956/4, 957, 2073/2, 2074, 2075, 2079, 2081, 2184/51, 2208
- Zastavěná plocha 5521 m²
- Hrubá podlažní plocha (HPP) celková 25567,6 m²
- Hrubá podlažní plocha komerce (parter) 264 m²
- Počet parkovacích míst 353 (338 v „podzemních“ garážích)
- Max. výška atiky od úrovně Kašperské ul. 25,94 m
- Počet bytů 341
- HPP na byt 74 m²
- Celkový počet osob 992
- Území není brownfield (tedy území, které ztratilo svou funkci), ale funkční areál



Obr. 1

V současné době návrh záměru trpí množstvím právních nedostatků a Územní rozhodnutí bylo ze strany Stavebního úřadu MČ Praha 22 vydáno dle našeho názoru v rozporu s platnými předpisy a to jak v procesní tak i ve věcné rovině.

- Zásadně nesouhlasíme s obcházením zákona s cílem vyjmout plochu garáží z bilance pro výpočet HPP (a tím přetěžování území a infrastruktury MČ), kterého má být dosaženo „přihrnutím“ nového valu z hlíny o výšce 0,8 m a šíři okolo 3 m v části okolí garáží, jejichž podlaha je přitom v úrovni dnešního přirozeného terénu a to tak, aby tyto na povrchu postavené garáže byly považovány za „podzemní“.
- Za protiprávní postup považujeme skutečnost, kdy i po přijetí usnesení č. 5 Zastupitelstvem dne 12.9.2018, které uložilo Radě rozpracovat a podat námitky k záměru OS Kašperská v oblasti „Dopravního zatížení, hluku a emisí“ (což nemůžeme chápat jako cokoliv jiného než vyjádření nesouhlasu s návrhem záměru), bývalý místostarosta p. Knotek navrhoval k záměru další usnesení Radě MČ, a Rada tato usnesení schvalovala.
Na základě těchto usnesení Rady, které jsou v rozporu s rozhodnutím ZMČ, pak byly uzavírány mezi MČ a investorem smlouvy s cílem realizace záměru ve znění, které omezovalo budoucí vyjednávací pozici MČ vůči investorovi.
- Také upozorňujeme na skutečnost, že při uzavírání smluv mezi MČ s investorem došlo k protiprávnímu jednání nezveřejňováním záměrů v souladu s požadavky par. 36 Zákona o hl. m. Praze (protože záměr počítá s výstavbou staveb, které investor přepokládá a potřebuje vlastnit, na části pozemku č. 2074 ve vlastnictví MČ) i k překročení pravomoci Radou MČ.
- Ztotožňujeme se s žalobou na neplatnost smluv, kterou podala MČ a která byla zamítnuta nikoliv z věcných, ale z procesních důvodů (tj. o podstatě sporu nebylo vůbec rozhodováno). Nechápeme, proč se MČ proti rozsudku neodvolala a nesouhlasíme s tím, že neodvolání proti důvodně žalobě nebylo občanům nijak ve věcné rovině zdůvodněno. Netrvání na získání věcného rozhodnutí ohledně platnosti žalovaných smluv nikomu neprospívá a vytváří právní nejistotu v rámci dalšího rozhodování jak na straně MČ, tak i na straně investora.
- Za jasnou ukázkou zneužití veřejné funkce považujeme provedení neplatného právního úkonu „souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn“, který je požadovaný podle par. 184a Stavebního zákona pro vydání rozhodnutí o umístění stavby.
K tomu došlo vyznačením souhlasu za MČ bývalým místostarostou Knotkem dne 11.10.2018 (tj. po prohraných volbách), i když k tomuto úkonu neměl oprávnění, tj. bez vyjádření vůle MČ přijetím usnesení k tomu oprávněným orgánem MČ a po přijetí usnesení ZMČ, ve kterém ZMČ Radě uložilo rozpracovat a podat námitky k záměru.
Jednalo se o úmysl znemožnit budoucí ovlivnění podoby a rozsahu záměru OS Kašperská novou politickou reprezentací MČ, která vzešla z vůle občanů MČ vyjádřených v komunálních volbách konaných dne 6.10.2018.
Navíc, pokud by bývalý místostarosta p. Knotek respektoval dne 12.9.2018 přijaté usnesení ZMČ a nepřekračoval by po prohraných volbách své pravomoci, tak MČ si mohla ušetřit mnoho právních tahanic, které MČ nepotřebně stojí nemalé finanční prostředky. Tímto svým jednáním p. Knotek MČ způsobil škodu.

3. Důvody petice:

- Trváme na svém postoji,
 - že vydané územní rozhodnutí ÚR pro záměr společnosti na výstavbu OS Kašperská je nezákonné a nesouhlasíme s tím
 - že došlo k porušení zákona při uzavírání smluv mezi MČ a žadatelem
 - že došlo k neplatnému vydání souhlasu MČ podle §184a Stavebního zákona podpisem situačního výkresu místostarostou Knotkem bez vyjádření vůle příslušného orgánu MČ přijetím usnesení opravňujícím provést tento právní úkon za MČ a po přijetí usnesení ZMČ vyjadřující nesouhlas se záměrem dne 12.9.2018.
- Tvrdíme, že:
 - nedostatek bytů a požadavky na novou výstavbu nemohou vést k oprávnění nerespektovat nebo obcházet zákonem stanovené mantinely a ignorovat usnesení Zastupitelstva
 - zastupitelé jsou voleni voliči občany MČ s cílem, aby zastupovali jejich zájmy. Výstavba záměru, který je obcházením zákona a tím ve svém důsledku přetěžuje okolí a nedostačující infrastrukturu MČ (školy, školky, doprava atd.) není v zájmu občanů MČ.
 - v demokratickém státě nemůže příslib materiálních nebo finančních "kompenzací" (zde třeba výstavba bistra a rekultivace s nadhodnocenou hodnotou doplněná o finanční částku a mytí oken po dobu výstavby atd.) od žadatele ospravedlňovat tichý souhlas volených zástupců občanů s nezákonnostmi nebo s obcházením zákona.
 - nepodáním odvolání proti zamítnuté žalobě na neplatnost smluv mezi MČ a žadatelem rozhodla netransparentním způsobem jen Rada MČ a to bez předložení věcného odůvodnění tohoto rozhodnutí pro občany MČ.

4. Návrhy usnesení:

Žádáme, aby Zastupitelstvo hlasovalo o níže uvedených návrzích usnesení:

- ZMČ přebírá pravomoc rozhodování ve věci podání žaloby v případě zamítnutí odvolání proti vydanému Územnímu rozhodnutí (ÚR) k záměru OS Kašperská to s ohledem na velikost záměru a na základě obavy, aby byl další postup v tomto případě pouze v rukou Rady MČ a aby neprobíhal podobně a neveřejně jako rozhodování ve věci odvolání proti rozsudku ve věci žalovaných smluv.
- ZMČ ukládá RMČ, v případě, že dojde k potvrzení vydaného ÚR k záměru, aby nejpozději 1 měsíc před vypršením termínu pro podání žaloby RMČ zajistila na ZMČ projednání návrhu na podání žaloby, a to včetně návrhu na odkladný účinek vydaného ÚR.
Tento návrh přednostně, pokud neodmítne, vypracuje stejný právní zástupce, který MČ zastupuje v již podaném odvolání proti již vydanému ÚR (Mgr. Ing. arch. Marek Dolejš) k záměru OS Kašperská.

5. Popis nedostatků záměru projektu:

a) Z hlediska Územního rozhodnutí se jedná se zejména následující záležitosti (detaily v přílohách 10, 11):

Tyto skutečnosti byly detailně vyjádřeny právě v odvolání MČ i občanů proti vydanému a v následných doplněních pro Odbor stavebního řádu MHMP.

1. Neplnění požadavků stanovených Územním plánem

Pro naplnění požadavků zákona a závazných předpisů nestačí pouze splnit požadavky Územního plánu (ÚP) na množství nové hrubé podlažní plochy, ale je potřeba naplnit všechny závazné zákonné podmínky (např. výškovou regulaci, vsakování atd.). Navíc s ohledem na účelové obcházení předpisu, které z nadzemních garáží přihrnutím valu má dělat garáže „podzemní“, záměr neplní ani požadavky ÚP.

2. Kapacitně nedostatečná dopravní obslužnost záměru do ulice Kašperská, špatné dopravní řešení založené na nesprávném předpokladu, že záměr bude obsluhován přímo z ulice Podleská a z toho plynoucí neplatné stanovisko ODA (Odbor dopravních agend) MHMP.

Navrhované dopravní řešení se snaží vytvořit mylný dojem, že záměr bude dopravně obsluhován z komunikace MK II. ulice Podleská. Realita je taková, že záměr bude napojen na nedostatečně kapacitní MK III Kašperská. Z tohoto důvodu vydalo Ministerstvo dopravy stanovisko o nepoužitelnosti závazného stanoviska vydaného ODA MHMP, který nebyl věcně příslušným orgánem státní správy. Toto závazné stanovisko mělo být vydáno místně příslušným úřadem MČ P22 (Příloha 12).

3. Nesprávně určená výšková hladina v lokalitě – neplnění výškové regulace dle PSP.

Výšková hladina zástavby v lokalitě byla projektantem úmyslně zcela nesprávně určena. Nesprávnost spočívá v tom, že za charakteristické území investor pro určení výškové hladiny vymezil skoro celý katastr Uhřetěves. Tímto nesprávným postupem projektant investora určil možnou výšku atiky (lidově výška okapu střechy) zástavby v lokalitě záměru až 25,94 m pokud za úroveň 0 m vezmeme úroveň komunikace v Kašperské.

Pokud by postup použitý projektantem, kdy do charakteristického území byly zahrnuty např. bytové domy „U Normy“, měl oporu v platných právních předpisech, pak by výšková regulace stanovená v PSP par. 25 a 26 zcela postrádala smysl.

Za předpokladu správného určení charakteristického území pro určení výškové hladiny na oblast mezi nádražím, tratí, ul. Kašperskou a ul. Podleskou by nové stavby v tomto území neměly přesahovat výšku atiky okolo 9 m. **V projektu jsou naopak 8 patrové stavby oproti domkům o výšce atiky nižší než 9 m.**

Podle projektanta má lokalitě odpovídat výšková hladina stanovená dle PSP par. 25 odst. 2 pro stavby umístěné u ulice Kašperská V = 12 m-21 m a zadní části pak VI = 16 m-26 m.

S ohledem na skutečnost, že první číslo v metrech má určovat minimální výšku staveb u stavební čáry u ulice, tak v ulici Kašperská na straně lokality záměru, žádné stavby o výšce přesahující minimální výšku 12 m stanovenou pro výškovou hladinu V nejsou. Výšková hladina je tedy stanovena zcela nesprávně, protože s ohledem na zástavbu v charakteristickém území situace maximálně odpovídá výškové hladině III, tj. 0-12 m.

Nesprávné určení výškové hladiny v lokalitě potvrzuje i návrh nového územního plánu - Metropolitního plánu, protože tento návrh byl vypracován podle aktuálního stavu lokality.

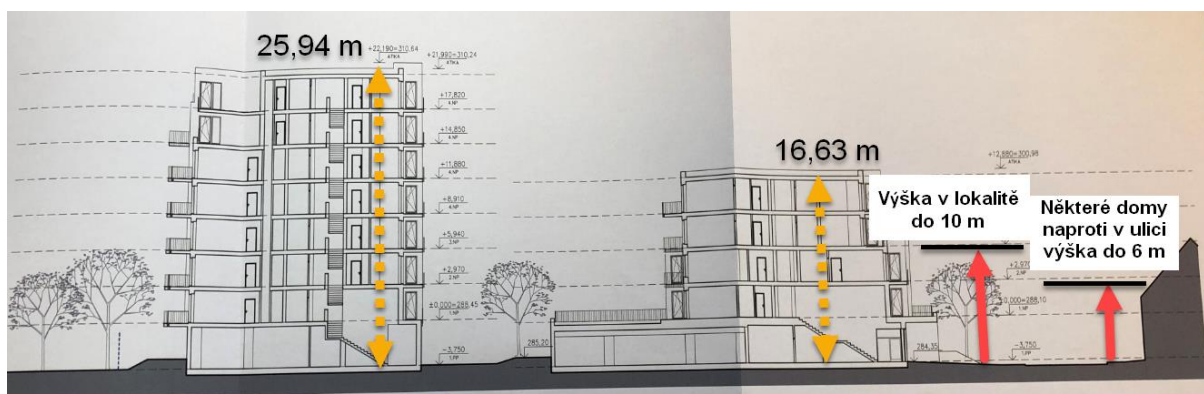
Metropolitní plán v lokalitě, kde má být záměr umístěn, navrhuje pouze dvoupatrové domy, které by do charakteru území přesně zapadly.



Obr 2. Výřez z dokumentace, ukazující lokality použité pro určení výškové hladiny v lokalitě Kašperská

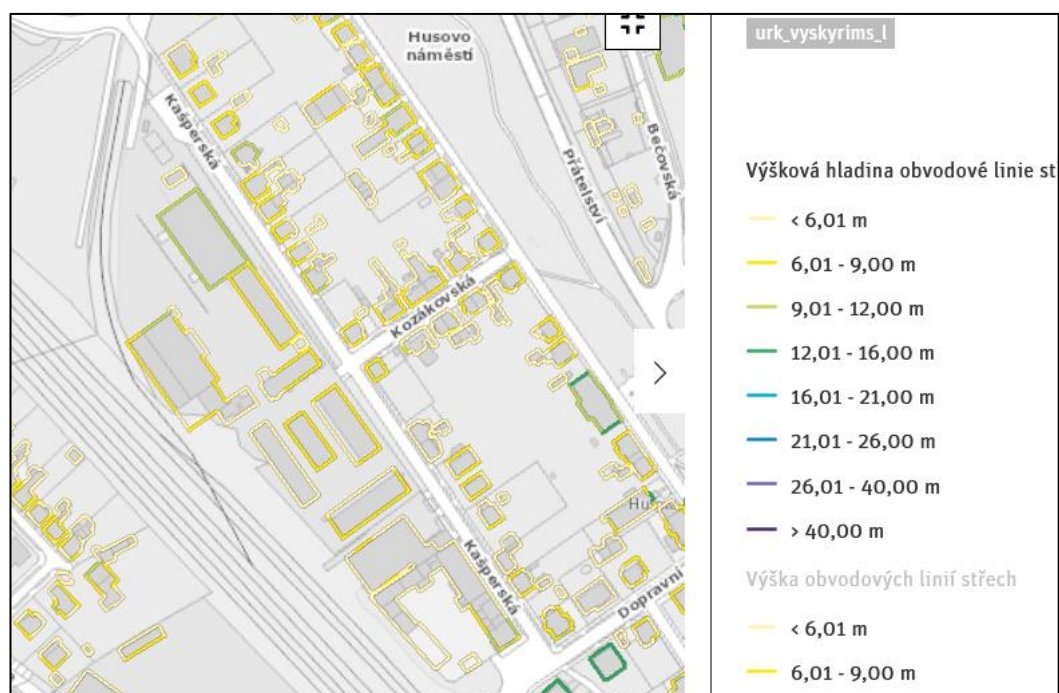


Obr. 3 Charakter lokality

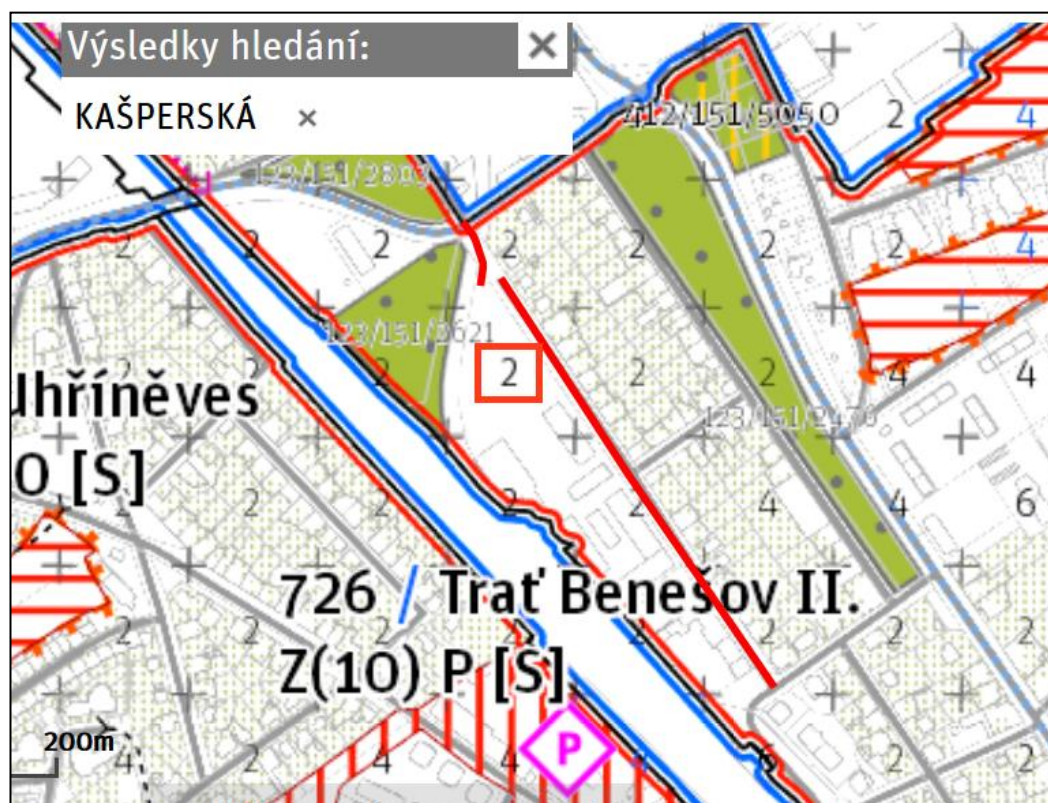


Obr. 4 Disproporce výšky záměru ke stavbám v okolí

Žádná podobně vysoká budova v MČ zatím není – vznikne falešná dominanta MČ o výšce skoro 26 m oproti přirozenému terénu.



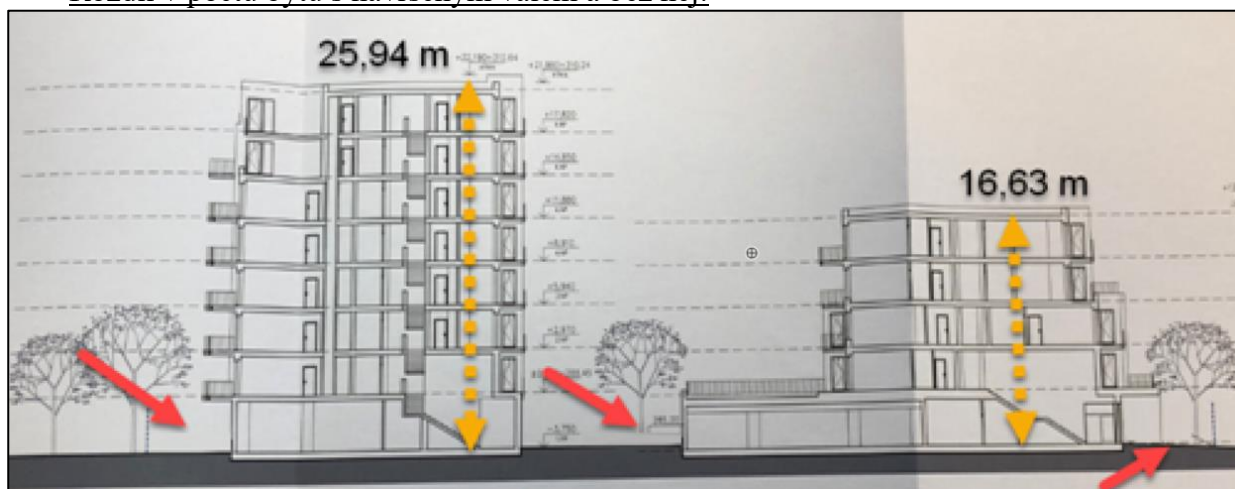
Obr. 6 Výšková hladina v lokalitě – zdroj Územně analytické podklady 2020
<https://uap.iprpraha.cz/#/atlas>



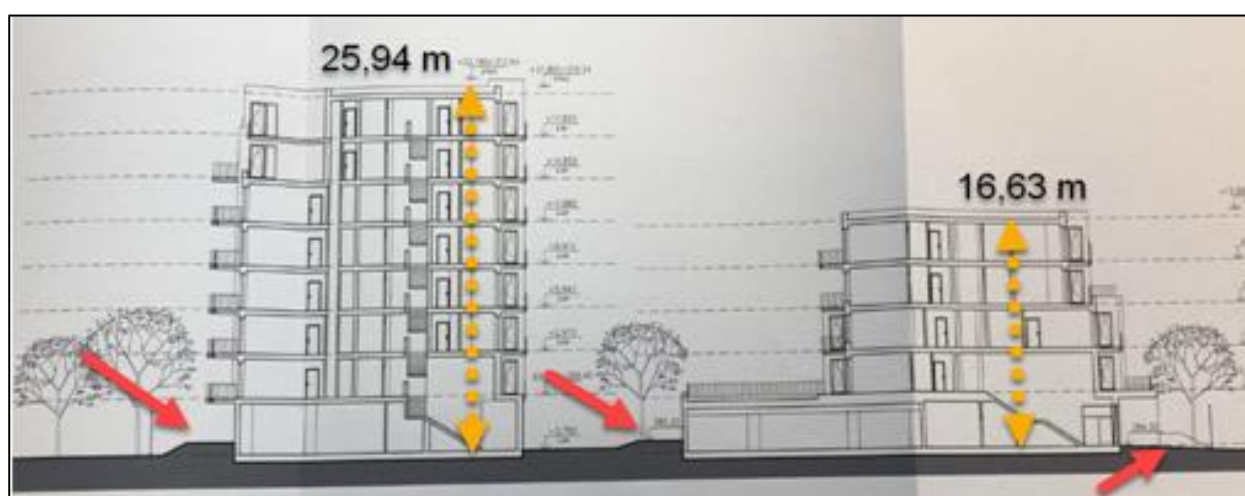
Obr. 7 Návrh Metropolitního plánu

4. „Podzemní“, ale jinak nadzemní garáže – přetěžování území obcházením předpisu
 Návrh nahrnutí umělého valu 0,8m je obcházením zákona s cílem vyjmout plochu garáží z bilance pro výpočet HPP, přestože podlaha garáží se nachází v úrovni dnešního terénu. V opačném případě by plocha garáží byla započtena do bilance HPP.
 Záměr bez přihrnutí nového a umělého valu hlíny nesplňuje požadavky na maximální HPP a přetěžuje území a veřejnou infrastrukturu MČ.

Rozdíl v počtu bytů s navrženým valem a bez něj:



Obr. 8 Zobrazení stavu bez uměle navrženého nového valu hlíny



Obr. 9 Zobrazení stavu s uměle navrženým novým valem hlíny okolo garáží

- Kdyby investor nemohl garáže označit jako podzemní navrženým valem, musel by snížit HPP asi o 5521 m²
- Zbývající plocha je potom 25304 m² - 5521 m² = 19783 m²
- To při průměrné velikosti bytu 74 m² odpovídá 267 bytům
- Původní počet bytů je 341, čili se jedná o 74 bytů navíc oproti variantě bez uměle navrženého valu hlíny
- Okolo 74 dětí větší zátěž na MŠ nebo ZŠ (bez nové školy – do kontejnerů nebo do ZŠ mimo naši MČ)!

Obcházení smyslu předpisu nemůže požívat právní ochranu.

5. Nevsakování srážkových vod – riziko sucha a snižování hladiny podzemních vod v lokalitě
Investor neprokázal nemožnost vsakovat srážkové vody přímo na pozemcích záměru, a proto v lokalitě hrozí v dlouhodobém horizontu sucha a snižování hladiny podzemních vod.
Hydrogeologický posudek k záměru je obsahově nedostatečný, protože s ohledem na ČSN 759010 proveden dostatečný počet zkušebních vrtů (viz počty v příloze F pro podrobný průzkum) a posudek je tedy pro prokázání nemožnosti vsakovat dle PSP par. 38 odst. 1c) naprosto nepoužitelný.
Naopak z dokumentace lze dovodit, že vsakovat srážkové vody přímo na pozemcích investora je možné a jen se do něj investorovi nechce, protože vsakovací nádrže zabírají stavební plochu.
Odvod srážkových vod za použití PSP par. 38 odst. 1c), tj. jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, je možný pouze pokud „prokazatelně není možné vsakování“. Tuto podmínku záměr a dokumentace k němu nesplňuje.

Důsledkem bude dlouhodobé vysychání půdy, snižování hladiny podzemních vod v lokalitě jako následek odtoku srážkových vod z území a také naopak zvýšené riziko povodní v povodí.

b) Z hlediska uzavírání smluv mezi MČ a žadatelem a z hlediska nutného souhlasu podle Stavebního zákona se jedná zejména o tyto nezákonnosti (detaily v příloze 1) :

Rada MČ přijala usnesení k uzavření následujících smluv (vše na návrh p. Knotka):

č. 135_2018 . Smlouva o právu provést stavbu

č. 146_2018 - Smlouva o smlouvách budoucích o zřízení služebností

č. 147_2018 - Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebností

č. 148_2018 - Smlouva o zřízení věcného břemene

1. Uzavírání smluv mezi MČ a žadatelem po rozhodnutí Zastupitelstva a v rozporu s jeho usnesením

Dne 12.9.2018 proběhlo jednání ZMČ Praha 22, které řešilo petici obyvatel Praha 22. **To vyjádřilo pochybnosti nad navrhovaným řešením záměru „Obytný soubor Kašperská“ a Radě Městské části Praha 22 uložilo rozpracovat námitku a za MČ Praha 22 jí zaslat příslušnému orgánu.**

Na základě dotazu podle Zákona o svobodném přístupu k informacím MČ potvrdila, že tato námitka a s ní spojený úkol nebyl Radou MČ nikdy splněn.

S ohledem na usnesení Zastupitelstva č. 5 nesouhlasíme s opakovanou argumentací investora, že MČ nikdy nevyjádřila při přípravě záměru žádné výhrady. Investor byl jednání přítomen.

2. Nezákonný způsob uzavření smluv mezi MČ a žadatelem (především Smlouvy o právu provést stavbu ze dne 1.10.2018 č. SO_135_2018 a Smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností č. SO_146/2018)

3. Bez vyjádření vůle příslušného orgánu MČ protiprávní a neplatně vydaný souhlas vlastníka pozemků, tj. MČ, dotčených záměrem (parc. č. 2074, 2075, 2081, 2073/2 a 956/3 v k.ú. Uhřetěves), který je potřebný podle §184a stavebního zákona pro vydání územního rozhodnutí.

Za nevysvětlenou a podezřelou považujeme skutečnost, že Radě návrhy na uzavírání smluv týkající se výstavby OS Kašperská předkládal Radě radní Knotek, když územní rozvoj v MČ nebyl v jeho gesci.

c) Spor o platnost smluv mezi žadatelem a MČ

Nové vedení MČ, které nastoupilo po volbách v roce 2018, si bylo vědomo těchto nedostatků, a proto podalo v zastoupení advokáta Marka Dolejše žalobu (sp. zn. Soudu Praha 1 - 31 C 155 / 2019) o určení neplatnosti smluv, které se žadatelem o Územní rozhodnutí uzavřelo v roce 2018 bývalé vedení MČ. Jedná se o smlouvy č. SO_135_2018 a č. SO_146/2018.

Dne 27.10.2021 došlo k rozsudku, kdy soud žalobu zamítl z procesních důvodů, ale neřešil meritum věci, pouze odkázal na to, že se nejedná o naléhavý právní zájem.

Zásadně nesouhlasíme s argumentací v bodě 4 rozsudku, která je pouze vyjádřením žalované strany (investora) k žalobě o neplatnosti smluv.

Navíc v tomto rozsudku v rozporu se skutečností soud nesprávně dle bodu 5 "*Soud při rozhodování vycházel z těchto důkazů*" uvádí text, že "*kdy smlouvy žalobce (MČ) považoval za zdánlivě uzavřené a žalovaný za neplatné*".

Pokud soud pochopil spor v rovině, že žalovaný považuje smlouvy za neplatné, jak uvádí v rozsudku v bodě 5, který obsahuje popis důkazů, ze kterých soud vycházel, pak soud nemohl z důvodu nesprávného posouzení právního stavu věci dojít ke správnému závěru.

K této žalobě došlo proto, že MČ namítala nezákonné uzavření smluv. Ne z toho důvodu, jak se snaží tvrdit žadatel, že by je chtěla odmítnout plnit.

Naopak, pokud smlouvy jsou neplatné, tak realizováním jejich plněním by MČ mohlo dojít ke vzniku protiprávních stavů a MČ by tím mohla vznikat škoda.

Ve vztahu k žalovaným smlouvám neplatnost ujednání způsobuje skutečnost, že uzavřením smluv mají MČ vzniknout budoucí závazky, u kterých je pro platnost jejich existence zákonem vyžadován postup dle par. 36 odst. 1 Zákona 131/2000 Sb. (ZoHLMP) t. j. provést včasné zveřejnění záměru, s výzvou občanům MČ se k záměru vyjádřit, na ÚD.

Týká se to hlavně částí pozemků č. 2074 (transformátorovna, stanoviště pro kontejnery na odpad a parkovací stání v ul. Kašperská) a příslibu pronájmu pozemků MČ, které jsou hmotnou nemovitou věcí, na dobu delší než 30 dnů (např. na zřízení zařízení staveniště investora).

Pokud je právo občanům MČ vyjádřit se upřeno, je ujednání s ohledem na par. 36 odst. 1 ZoHLMP od počátku, tj. absolutně neplatné.

Přitom např. „stanoviště pro kontejnery“, tedy na odpad produkovaný obyvateli záměru OS Kašperská, je investor povinen umístit na svém pozemku (odkládat odpad na pozemek někoho jiného je protiprávní) a z toho důvodu je zapotřebí, aby i pozemek vlastnil.

Momentálně s ohledem na to, že např. stavba „stanoviště pro kontejnery“ bude po realizaci součástí pozemku, na kterém stojí, tak "stanoviště pro kontejnery" na odpad nebude ve vlastnictví investora, ale bude ve vlastnictví MČ, které pozemek stále patří.

Pokud by z uzavření žalované „Smlouvy o právu provést stavbu“ č. SO_135_2018 měl vyplývat jakýkoliv okamžitý nebo budoucí závazek (a to lze předpokládat), aby musela MČ souhlasit s odprodejem částí pozemků č. 2074 ve vlastnictví MČ investorovi (aby tam investor mohl např. zřídit „stanoviště pro kontejnery“ pro ukládání komunálního odpadu vznikajícího při užívání svého záměru), Rada MČ schválením takového usnesení překročila svou rozhodovací pravomoc (tj. nebyla ve věci oprávněna rozhodnout).

Schválení i budoucího prodeje hmotných nemovitostí ve vlastnictví MČ patří mezi výhradní rozhodovací pravomoci Zastupitelstva MČ (par. 89 odst. 2 p. e) a případně 2 p. l) ZoHLMP)

Rada přijetím usnesení schválila uzavření smlouvy obsahující vznik jakékoliv smlouvy budoucí přímé nebo nepřímé (např. pomocí tlaku na eventuální uplatnění nároků na náhradu škody včetně ušlého zisku v případě odmítnutí prodeje pozemku Zastupitelstvem).

Přijetí usnesení Radou, které je mimo její rozhodovací pravomoc, je z podstaty věci neplatné.

S ohledem na skutečnost, že návrh na odprodej části pozemků č. 2074 byl Radě předložen a byl na Radě také projednáván, je možné se důvodně domnívat, že minimálně předkladatel návrhů, bývalý místostarosta p. Knotek (a patrně i investor), si právních problémů způsobujících neplatnost Radou odsouhlasených smluvních ujednání byl vědom.

Zákon ZoHLMP par. 43 odst. 1 vyžaduje opatření smluv doložkou, která potvrzuje provedení zveřejnění záměru zákonem požadovaným způsobem. Touto doložkou žalované smlouvy opatřeny být nemohou, protože záměry nebyly zveřejněny.

S ohledem na par. 43 odst. 2 ZoHLMP o neplatnosti smluv z důvodu nezveřejnění záměru může soud přihlídnout i bez návrhu. Návrh soudu může podat každý.

Dne 14.1.2022 Rada MČ zamítla v netransparentním tajném hlasování poměrem hlasů 2(pro):2:0 návrh na podání odvolání proti rozsudku zamítající žalobu na neplatnost smluv nikoliv z věcných, ale z procesních důvodů.

Tímto rozhodnutím Rady vznikla nepotřebná právní nejistota ohledně platnosti žalovaných smluv, jak na straně investora, tak i na straně MČ.

6. Stručná časová osa celé věci:

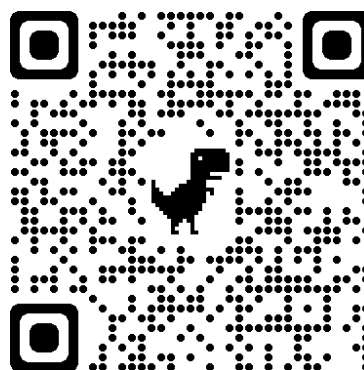
- 28.5.2018 - podání žádosti o vydání územního rozhodnutí
- 12.9.2018 - Rada projednala na základě návrhu p. Knotka uzavření "Smlouvy o právu provést stavbu" č. 135_2018 s investorem
- 12.9.2018 - ZMČ projednala Petici občanů. V návaznosti na projednávání Petice ZMČ přijalo usnesení ukládající Radě rozpracovat a podat námitky k záměru týkající se "Dopravního zatížení, hluku a emise". Na jednání byli přítomni i zástupci investora a proto jim je nesouhlas ZMČ se záměrem dobře znám. S ohledem na přijaté usnesení ZMČ nesouhlas MČ se záměrem pro investora těžko může po 12.9.2018 být překvapením a nesouhlas ani není změnou postoje ze strany MČ.
- 26.9.2018 - Rada projednala na základě žádosti investora návrh p. Knotka na odprodej částí pozemku č. 2074 o rozloze 161 m2 investorovi za cenu 1875 Kč/m2 tj. za nejnížší možnou cenu (cenu dle cenové mapy). Rada s prodejem souhlasila a uložila zveřejnit záměr přímého (tj. bez soutěže) prodeje investorovi za cenu podle cenové mapy
- 26.9.2018 - Rada projednala na základě návrhu p. Knotka obsah budoucích služebnosti k sítím (č. 146_2018 a 147_2018) k záměru 26.9.2018 - Rada projednala na základě návrhu p. Knotka a souhlasila s uzavřením věcného břemene na zřízení služebnosti cesty v ulici Kašperská (č. 148_2018), i když měla od ZMČ z jednání 12.9.2018 povinnost rozpracovat a podat námitky
- 25.9.2018 - přes usnesení ZMČ ze dne 12.9.2018 OSM MČP22, tj. samospráva, vydal souhlasné vyjádření k úpravám komunikací v majetku MČ. Na vydání tohoto vyjádření OSM patrně neměl přidělenu pravomoc od Rady nebo Zastupitelstva a proto je patrně neplatné.
- 1.10.2018 - Byla uzavřena "Smlouva o právu provést stavbu" č. 135_2018. s investorem
- 6.10.2018 - Komunální volby
- 17.10.2018 - byl zveřejněn záměr na přímý odprodej částí pozemků č. 2074 investorovi
- 14.11.2018 - Jmenována nová Rada
- 16.1.2019 - Zveřejněna výzva na Úřední desce MČP22 k podání námitek k záměru
- 15.2.2019 - MČ podala námitky k záměru
- 2.8.2019 - MČ oznamuje žadateli problém se souhlasem podle §184a Stavebního zákona
- 10.9.2019 - Mgr. Ing. arch Dolejš vypracoval a podal odvolání proti vydanému ÚŘ jménem MČ.
- 20.2.2020 - Odbor stavebního řádu MHMP rozhodl o nepřerušení projednávání odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí v souvislosti s podanou žalobou na platnost smluv s tím, že platnost nebo neplatnost žalovaných smluv nemá na rozhodování o odvolání o vydaném Územním rozhodnutí žádný vliv.
- 21.4.2020 - investor zaslal občanům dopis, ve kterém nabízí "vybudování a poskytnutí parkovacích stání výhradně pro stávající sousedy v ulici Kašperská, a to ZDARMA", kdy se jedná o stání na pozemku č. 2074, který je ve vlastnictví MČ a investor ho tedy dosud nevlastní
- 16.9.2020 - vystoupení zástupců investora na ZMČ, kteří tvrdili, že MČ nikdy nevyslovila k záměru žádné námitky, přestože ZMČ 12.9.2018 nejen výhrady k záměru vyjádřilo, ale dokonce nařídilo Radě rozpracovat a podat námitky k záměru
- 27.10.2021 - Zamítnutí žaloby na neplatnost smluv z procesních důvodů tj. bez rozhodnutí o podstatě žaloby tj. zda uzavření žalovaných smluv bylo provedeno v souladu se zákonem a zda žalované smlouvy jsou či nejsou platné

7. Přílohy podle pořadových čísel:

1. Důvody, proč se domníváme, že došlo k porušení zákona při uzavírání smluv mezi MČ a žadatelem
2. Územní rozhodnutí k záměru vydané dne 29.7.2019 včetně situačního výkresu
3. Petice občanů projednaná na ZMČ 12.9.2018
4. Návrh předložený p. Knotkem k projednání na RMČ dne 12.9.2018 na uzavření „Smlouvy na provedení stavby“
5. Zápis ze ZMČ dne 12.9.2018
6. Návrh předložený p. Knotkem k projednání na RMČ dne 26.9.2018 na odprodej částí pozemků č. 2074 v k.ú. Uhřetěves v ulici Kašperská (to prokazuje, že investor plánuje umístit vlastní stavby pro budoucí obsluhu OS Kašperská (transformátorovna, stanoviště pro kontejnery a parkovací stání) na těchto částech pozemků, a proto je potřebuje vlastnit). Umístění těchto staveb by navíc zásadním způsobem omezilo výkon vlastnických práv MČ.
O těchto skutečnostech a z toho vyplývajících právních důsledků věděl jak p. Knotek, tak investor (proto požádal o jejich odkup).
7. Záměr na prodej částí pozemku č. 2074 vyvěšený na ÚD MČ Praha 22 dne 17.10.2018
8. Námitky MČ podané dne 15.2.2019
9. Námitky účastníků řízení z 22.2.2019
10. Odvolání MČ ze 10.9.2019 dne podané za MČ advokátem Mgr. Ing. arch. Markem Dolejšem
11. Odvolání občanů MČ Ing. Petra Kopeckého, Ing. Jitky Kroupové a p. Jiřího Marka podané advokátem JUDr. Michalem Bernardem, včetně dalších doplnění a odvolání
12. Zamítavé stanovisko MD k závaznému stanovisku k dopravnímu řešení v lokalitě
13. Nabídka sousedům od investora ze dne 21.4.2020 na bezplatné používání parkovacích stání v ulici Kašperská, umístěného na pozemku č. 2074, který vlastní MČ P22, viz text v nabídce: „vybudování a poskytnutí parkovacích stání výhradně pro stávající sousedy, a to zdarma“
14. Žaloba na neplatnost smluv podaná MČ Praha 22
15. Rozsudek o žalobě na neplatnost smluv (bod 3 je argumentací MČ, bod 4 je argumentací žalované, oba body nejsou stanoviskem soudu)
16. Upozornění na neplnění požadavků §51 Pražských stavebních předpisů a kontejnery na odpad

8. Petice a veškeré přílohy jsou uloženy zde:

<https://bit.ly/3J7IIQV>



PETICE – proti záměru „Obytný soubor Kašperská“ skupiny FINEP, Praha 22, 1.2.2022

	Jméno a příjmení	Trvalé bydliště (na území Prahy 22)	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

PETICE – proti záměru „Obytný soubor Kašperská“ skupiny FINEP, Praha 22, 1.2.2022

	Jméno a příjmení	Trvalé bydliště (na území Prahy 22)	Podpis
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			

PETICE – proti záměru „Obytný soubor Kašperská“ skupiny FINEP, Praha 22, 1.2.2022

	Jméno a příjmení	Trvalé bydliště (na území Prahy 22)	Podpis
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

PETICE – proti záměru „Obytný soubor Kašperská“ skupiny FINEP, Praha 22, 1.2.2022

	Jméno a příjmení	Trvalé bydliště (na území Prahy 22)	Podpis
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			