

Upozornění na škodu, která vznikla nebo by mohla vzniknout Městské části Praha 22 v souvislosti se Smlouvou o právu provést stavbu č. 135/2018, uzavřenou mezi MČ Praha 22 a Cocktail media v souvislosti s Územním rozhodnutím, které vydal Stavební úřad Městské části Praha 22 č.j.: P22 8733/2019 OV 04.

V souvislosti s uzavřením smluv, které v roce 2018 Radě MČ Praha 22 (RMČ) předkládal p. Knotek a s jejichž uzavřením RMČ vyjádřila souhlas, mohla vzniknout nebo vznikla škoda Městské části Praha 22.

Jako důvod hlavního vzniku škody je uváděna „Smlouva o právu provést stavbu“ č. 135/2018 (SoPPS), kterou p. Knotek Radě předložil ke schválení na zasedání RMČ dne 12. 9. 2018.

Návrh na uzavření smlouvy byl schválen na tomto jednání RMČ, tedy dne 12.9.2018, a smlouvu pak za MČ dne 1.10.2018 podepsal starosta p. Turnovský.

Jedním z ujednání, kterým MČ Praha 22 vznikla škoda, je ujednání v článku III Smlouvy o právu provést stavbu č. 135/2018 (Příloha 1 - SoPPS), které obsahuje dohodu mezi MČ Praha 22 (Vlastník) a investorem Cocktail Media s.r.o. (Stavebník), kterou Vlastník přislíbil Stavebníkovi bezplatné užívání pozemků po celou dobu výstavby Obytného souboru Kašperská (OS).

III.

1. Vlastník uděluje Stavebníkovi souhlas k bezplatnému vstupu na Pozemky a k jejich **bezplatnému užívání** a k úpravám za účelem provedení výstavby Projektu. Souhlas dle předchozí věty jakož i celý obsah této Smlouvy lze použít jako podklad pro vydání územního rozhodnutí ve smyslu § 86 odst. 2 stavebního zákona a jako podklad pro vydání stavebního povolení ve smyslu § 110 odst. 2 stavebního zákona. Svůj souhlas s Projektem Vlastník vyznačí i na dokumentaci ve smyslu § 184a stavebního zákona, kterou mu Stavebník předloží.

IV.

4. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník předá Pozemky protokolárně Vlastníkovi co nejdříve po dokončení Projektu, nejpozději **do devíti měsíců od povolení/souhlasu k užívání posledního z objektů Projektu**, a to se zohledněním realizace Projektu, včetně všech jejích součástí, povrchů a zeleně. Tímto předáním nevzniká Stavebníkovi povinnost Projekt nebo jakoukoliv jeho součást z Pozemků odstranit.

Pozemky, které mají být bezplatně pronajaty Vlastníkem Stavebníkovi (např. na zřízení staveniště jsou mimo čl. I a čl. II odst. 3 (xiv) také graficky vyznačeny v Příloze č. 2 smlouvy SoPPS.

S ohledem na ujednání v SoPPS čl. II odst. 3 xiv) Stavebník má mít právo během celé doby výstavby OS v rámci bezplatné výpůjčky využívat Zapůjčené pozemky, např. na zřízení dočasné stavby staveniště.

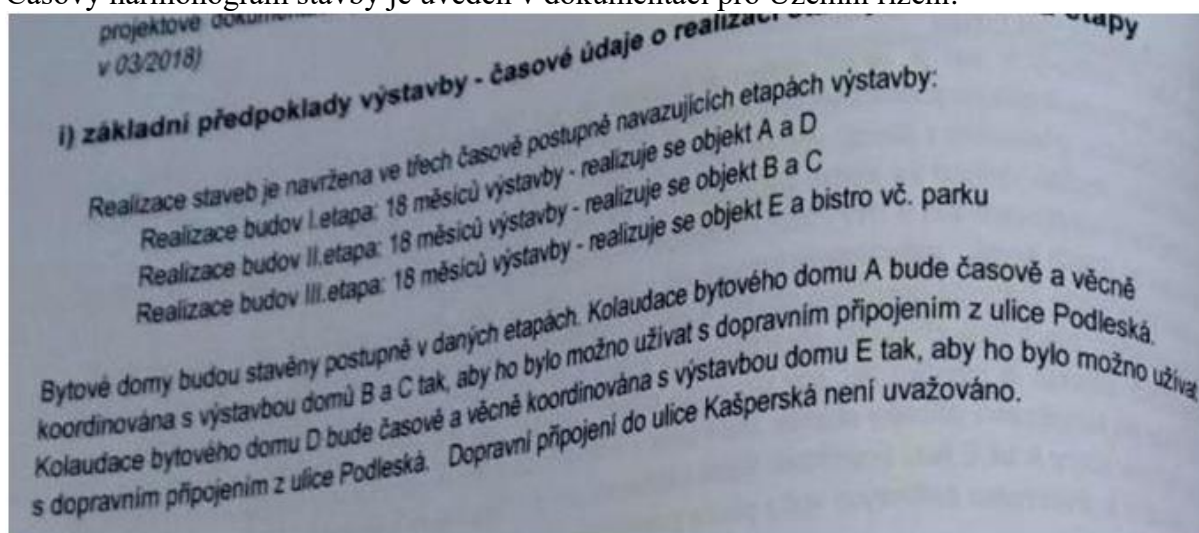
Dočasnou stavbu staveniště přitom dle ujednání v SoPPS Stavebník může umístit na jakoukoliv část zapůjčených pozemků a rozhodnutí o konkrétním umístění dočasné stavby staveniště na zapůjčených pozemcích je závislé pouze a výhradně na rozhodnutí Stavebníka.

Jednotlivé pozemky, které mají být součástí bezplatné výpůjčky Vlastníka Stavebníkovi, mají následující výměry:

Parc. číslo	Rozloha (m2]
2074	5 733
2075	5 888
2081	961
2073/2	1 363
956/3	6 839
Celkem plocha bezplatně pronajatých pozemků (m2]	20 784

Celková výměra pozemků, které dle SoPPS mají být součástí bezplatné výpůjčky Vlastníka Stavebníkovi, činí 20784 m2.

Časový harmonogram stavby je uveden v dokumentaci pro Územní řízení:



Z výše uvedeného časového harmonogramu výstavby uvedeného v dokumentaci k záměru výstavby OS Kašperská je jasně patrné, že součástí SoPPS je např. s ohledem na čl. II odst. 3 (xiv) za účelem zřízení staveniště také záměr pronájmu pozemků, tj. hmotné nemovitě věci ve vlastnictví Vlastníka, na dobu delší než 30 dnů.

- | | |
|-------|---|
| (xiv) | dočasná stavba zařízení staveniště na pozemku parc.č. 2074, 2081, 2075, 2073/2 a 956/3, k.ú. Uhřetěves. |
|-------|---|

Obytný soubor Kašperská (OS), kterého je Stavebník investorem, je rozsáhlým obytným souborem sestávající z 5ti bytových domů s více než 300 byty pro skoro 1000 obyvatel, jehož výstavba od okamžiku zahájení stavby má podle výše uvedených údajů ze Souhrnné technické zprávy k OS Kašperská trvat 3 x 18 měsíců tj. celkem 54 měsíců. Přitom dle ujednání ve SoPPS, k ukončení bezplatného pronájmu pozemků Stavebníkovi, které jsou vyjmenovány ve SoPPS, má dojít do devíti měsíců od kolaudace posledního objektu záměru.

Lze předpokládat, že termíny uvedené v dokumentaci jsou pouze odhadem odpovídajícím ideálním podmínkám výstavby OS, a že skutečná doba výstavby může být i delší, čímž by vznikla škoda způsobená Vlastníkovi, tj. MČ, ještě více narůstala.

SoPPS přitom neobsahuje žádné ustanovení omezující maximální délku výstavby celého OS. Takže např. odložením výstavby nebo odložením kolaudace bistra, kde jeho neexistence nebo nezkolaudování Stavebníka nijak neomezuje v prodeji prostor v dalších stavbách OS, může Stavebník odložit vrácení bezplatně zapůjčených pozemků Vlastníkovi na neurčito, protože SoPPS neobsahuje ani omezení délky bezplatného pronájmu nebo maximální délku výstavby celého OS. Vlastník v tomto případě tedy ani nemá žádnou jednoduchou právní páku na Stavebníka, aby mu bezplatně pronajatý nemovitý majetek vrátil.

Výši poplatku za zábor veřejného prostranství stanovuje Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy č.5/2011 Sb. (OZV) a jeho výška je v případě záboru veřejného prostranství stanovena touto vyhláškou **ve výši 10 Kč za m² a den**.

Informace z odkazu webových stránek MČ Praha 22: <https://www.praha22.cz/potrebuji-zaridit/zabory-prostranstvi/>

Zábory prostranství

🔊 PŘEČÍST NAHLAS

Zábory veřejného prostranství

Dne **16. prosince 2011** nabyla účinnosti **obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy č. 5/2011 Sb.,** o místním poplatku za užívání veřejného prostranství.

Veřejným prostranstvím jsou náměstí, tržiště, silnice, místní komunikace, parky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení. Zábořem veřejného prostranství se rozumí, že toto prostranství je využíváno jiným způsobem, než pro který je určeno. (např. uložení skládky materiálu, umístění lešení, reklamního poutače, užití části chodníku pro místo pro nabídku zboží, apod.).

SAZBY POPLATKŮ:

Sazba poplatku za zábor veřejného prostranství činí v městské části Praha 22 za každý i započatý m² a každý i započatý den:

- a) za umístění stavebního zařízení pro provádění staveb a jejich změn, pro skládky materiálů atd..... **Kč 10,-**
- b) za umístění reklamních zařízení..... Kč 20,-
- c) za umístění zařízení sloužících k poskytování služebKč 5,-
- d) za umístění skládekKč 10,-
- e) za vyhrazení trvalého parkovacího místa pro motorová vozidlaKč 10,-

(Toto jsou pouze některé vybrané sazby místních poplatků uvedené ve vyhlášce.)

Příjemcem poplatku za zábor, pokud by v SoPPS nebyl přislíben bezplatný pronájem, by byla MČ Praha 22.

Tím, že Vlastník na základě rozhodnutí Rady MČ ze dne 12.9.2018, namísto výběru poplatku od Stavebníka podle OZV, uzavřel se Stavebníkem ujednání o bezplatném pronájmu pozemků, čímž se MČ výběru toho poplatku vzdala, MČ Praha 22 vznikla škoda.

Pokud by v SoPPS nebylo zasmluvněno mezi Vlastníkem a Stavebníkem poskytnutí bezplatné výpůjčky Zapůjčených pozemků Vlastníka, pak by poplatek za zábor veřejného prostranství Stavebník s ohledem na to, že pouze Stavebník rozhoduje o tom, kde konkrétně na Zapůjčených pozemcích bude umístěna dočasná stavba staveniště, musel hradit poplatky za zábor pozemků Vlastníka z celé plochy Zapůjčených pozemků. A to zcela bez ohledu na to, jakou část Zapůjčených pozemků se Stavebník rozhodne pro umístění dočasné stavby staveniště využívat.

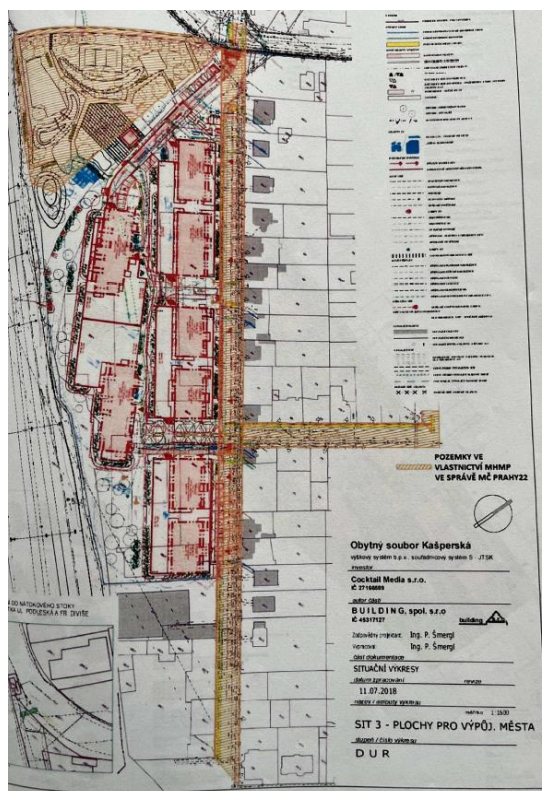
Při použití dříve uvedených hodnot, pak výše škody způsobená Vlastníkovi (MČ Praha 22) uzavřením smluvního závazku poskytnutí bezplatného pronájmu Stavebníkovi namísto požadavku na uhrazení poplatku za zábor veřejného prostranství v souladu s OZV Stavebníkem činí dle tabulky níže 398 milionů Kč.

Přesnější výpočet poskytuje následující tabulka:

<u>Pozemky v k.ú. Uhřetěves - škoda - protiprávní bezplatný pronájem investorovi Cocktail Media /FINEP ve Smlouvě o právu provést stavbu č. 135/2018</u>	
Parc. číslo	Rozloha (m2)
2074	5 733
2075	5 888
2081	961
2073/2	1 363
956/3	6 836
Celkem plocha pronajatých pozemků (m2)	20 781
Nájem denně dle vyhlášky hlavního města Prahy č. 5/2011 Sb., o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. (Kč)	10
Protiprávně odpuštěné nájemné = škoda pro MČ Praha 22 :	
Celkem odpuštěno denně = škoda (Kč)	207 810
Celkem odpuštěno ročně = škoda (Kč)	75 850 650
Odhadovaná délka výstavby OS Kašperská (měsíců)	63
Odhadovaná délka výstavby OS Kašperská (dnů)	1 916
Celkem odpuštěno investorovi = škoda pro MČ Praha 22 (Kč)	398 215 913

Jedná se o výpočet plně zahrnující všechny plochy, které jsou uvedeny v čl. II odst. 3 (xiv) SoPPS.

Příloha SoPPS s vyznačením ploch k bezplatnému pronájmu (oranžová barva).



Schválení a zasmluvnění bezplatného pronájmu pozemků Vlastníkem Stavebníkovi je porušením §35 odst. 1 zákona 131/2000 Sb. (ZoHMP), který ukládá zastupitelům a tedy i radním MČ spravovat majetek ve vlastnictví MČ Praha 22 s péčí řádného hospodáře“.

Ke vzniku škody dochází zasmluvněním závazku (tedy podpisem SoPPS za MČ Praha 22 dne 1.10.2018) obsahujícího nárok Stavebníka na bezplatný pronájem hmotného nemovitého majetku Vlastníka, a nikoliv až okamžikem, kdy se Stavebník začne domáhat plnění, tj. poskytnutí tohoto bezplatného pronájmu Zapůjčených pozemků dle ujednání v SoPPS, a že neřešení této záležitosti může vést i k další právním důsledkům.

Součástí SoPPS je i protiprávní znění tzv. Salvátorské klauzule (odstavec V. SoPPS), protože ta by v případě, kdy by bylo zapotřebí schválení nového znění smlouvy hlasováním v orgánech MČ, měla zavazovat členy těchto orgánů, jak mají hlasovat a to bez ohledu na ustanovení §35 odst. 1 ZoHMP a ustanovení §51 odst. 3 (s aplikací §100) ZoHMP, které zastupitelům tj. i radním MČ ukládá hájit zájmy občanů MČ.