



MC05 33671/2014

Naše č. j.
OSI.Jin. 1342/1-48772/2013-Če-
vyrll

Vyřizuje / linka / e-mail
Čechová Eva Ing. Arch. MBA / 257000320 /
eva.cechova@praha5.cz

Praha
11.06.2014

Vyrozumění o obsahu odvolání

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad, příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 27.05.2014 pod č.j.: OSI.Jin.p.1342/1-48772/2013-Če-upřell, usnesení, kterým na základě rozhodnutí SUP MHMP č.j.S-MHMP 1461931/2013/SUP/So ze dne 16.4.2014 pokračoval v řízení na žádost žadatele **Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Líbalova 2348, 149 00 Praha 4, kterou zastupuje TRADE CENTRE PRAHA a.s., IČ 00409316, se sídlem Blanická 28, Praha 2 a zároveň**

přerušil řízení na vydání rozhodnutí - **s t a v e b n í h o p o v o l e n í**
na stavbu:

**„Botanika – Vidoule, bytové domy K1/K2, K3/K4“
2 bytové domy, gabionové a opěrné stěny, sjezdy do garáží.**

Proti tomuto usnesení podali odvolání:

Žadatel – stavebník Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Líbalova 2348, 149 00 Praha 4, kterou zastupuje TRADE CENTRE PRAHA a.s., IČ 00409316, se sídlem Blanická 28, Praha 2.

V souladu s § 86, odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) stavební úřad vyzývá účastníky řízení k vyjádření se k obsahu odvolání do 7 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění.

Ing. Luboš Tábořský
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury
Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/15/01

Přílohy: kopie odvolání 5 x A4 (naše č.j.: MCO5 33417/2014)

Doručuje se:**I. účastníci stavebního řízení** (§ 109 písm. a) a c) stavebního zákona) – doporučeně do vlastních rukou:

- 1) Zástupce stavebníka: TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 28, 120 00 Praha 2 (IDDS vaigqj2)
- 2) Rozvojové projekty Praha, a.s., Blanická 28, 120 00, Praha 2 (IDDS kb8gkjq)

II. dotčené orgány – doporučeně:

- 3) Ú MČ Praha 5 OŽP, zde
- 4) HS hl. m. Prahy, IDDS zpqai2i
- 5) HZS hl. m. Prahy, IDDS jm9aa6j
- 6) MHMP OŽP, IDDS 48ia97h
- 7) MHMP BKR, IDDS 48ia97h
- 8) MHMP OPP, IDDS 48ia97h
- 9) Ú MČ Praha 5 ODP, zde
- 10) Státní energetická inspekce, IDDS hq2aev4

III. účastníci stavebního řízení (§ 144 správního řádu) – veřejnou vyhláškou:

vlastníci sousedních pozemků v k.ú. Jinonice a staveb na nich (§ 109, písm.e) a f)):

č. parc. 1342/463, 1342/476, 1342/467, 1342/313, 1342/312, 1342/690, 1342/714, 1342/24, 1342/25, 1342/39, 1342/100, 1342/27, 1342/26, 1342/32, 1342/31, 1342/606, 1342/531, 1342/530, 1342/529, 1342/528, 1342/527

č. p. 829, 803, 601, 695, 861, 849, 851, 853, 855

Za správnost vyhotovení: Ing. Arch. Eva Čechová, MBA
Stejnopis: spisy
Spisový znak: 328.5 V5

Ca
11.6.14



MC05P00F2HGW

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4 P	
Datum doručení:	- 9 -06- 2014
Číslo zprávy:	MC05 33414/2014
Počet listů příloh:	Počet listů: 2 x 3

Magistrát hl.m.Prahy

Odbor stavební a územního plánu
Jungmannova 29
111 21 Praha 1

prostřednictvím

Úřadu Městské části Praha 5

Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14.října 1381/4
150 22 Praha 5

V Praze dne 9. června 2014

K č.j. OSI.Jin.p.1342/1-48772/2013-Če-upřelI

Odvolatel: Skanska Reality a.s., se sídlem Líbalova 1/2348, 149 00 Praha 4 - Chodov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15927, IČ: 02445344, zastoupená členy představenstva panem Valtrem Mikaelem Mattsem a paní Ing. Naděždou Ptáčkovou

Správní orgán: Úřad Městské části Praha 5, Odbor stavební a infrastruktury, náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5

Vyjádření k výzvě správního orgánu k předložení listiny

Odvolání proti usnesení správního orgánu o stanovení lhůty k provedení úkonu

Žádost o přerušení řízení

Žádost o prodloužení lhůty k provedení úkonu

Bez příloh

I. ÚVOD

1. Společnost Skanska a.s. v rámci své obchodní činnosti realizovala v posledních cca 10 letech na pozemcích v k.ú. Jinonice několik etap projektu výstavby „Botanica v Vidoule“ (dále jen „Projekt Botanica“). Poslední připravovanou etapou (ve fázi stavebního řízení) je výstavba 2 bytových domů K1/K2 a K3/K4.
2. S účinností od 1.1.2014 došlo v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev ke vzniku společnosti Skanska Reality a.s., IČ: 02445344. Tato společnost vznikla odštěpením od společnosti Skanska, a.s., IČ: 26271303, když ke dni 1.1.2014 převzala odštěpenou část obchodního jmění Skanska a.s., tj. divizi Skanska Reality vymezenou v „Projektu Rozdělení společnosti Skanska a.s.“, která zahrnovala i Projekt Botanica.
3. Dne 28.5.2014 byl odvolateli prostřednictvím společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. doručen přípis správního orgánu, který v sobě obsahoval sdělení o pokračování ve stavebním řízení, výzvu k doplnění žádosti, usnesení o přerušení řízení a stanovení lhůty k provedení úkonu.
4. Ve výzvě k doplnění žádosti správní orgán odvolatele vyzývá, aby do 9.6.2014 předložil Smlouvu o výstavbě se společností Rozvojové projekty Praha, a.s., IČ: 25649329 (dále jen „RPP“). Dále pak správní orgán v usnesení stanovil odvolateli lhůtu k provedení úkonu. V poučení k usnesení pak správní orgán uvedl, že pokud odvolatel lhůtu stanovenou správním orgánem nedodrží, správní orgán zahájené stavební řízení usnesením zastaví.
5. Dle odvolatele jsou výzva správního orgánu k doplnění žádosti i následné usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu v rozporu s právními předpisy. Odvolatel se níže vyjadřuje k výzvě správního orgánu k předložení požadované listiny (viz část II) a dále podává v zákonné lhůtě své odvolání proti usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu (viz část III). V závěru tohoto podání odvolatel rovněž žádá správní orgán o přerušení řízení (viz část IV), resp. o prodloužení lhůty ke splnění povinnosti (viz část V).

II. VYJÁDRĚNÍ K VÝZVĚ SPRÁVNÍHO ORGÁNU K DOPLNĚNÍ ŽÁDOSTI

6. Ve výzvě k doplnění žádosti správní orgán vyzývá odvolatele, aby do 9.6.2014 doplnil svou žádost o stavební povolení a přeložil Smlouvu o výstavbě s RPP. Náležitosti žádosti o stavební povolení jsou definovány ve stavebním zákoně. Ten v § 110 odst. 2 písm. a) stanoví, že stavebník je k žádosti povinen přiložit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. Z uvedeného ustanovení plyne, že odvolatel jakožto stavebník může tzv. doklad o právu stavět na cizích pozemcích doložit více způsoby, které jsou rovnocenné.
7. V daném případě odvolatel k žádosti o vydání stavebního povolení ze dne 22.4.2013 doložil Smlouvu o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica uzavřenou jeho právním předchůdcem a společností TCP- Vidoule a.s. coby právním předchůdcem RPP. Z názvu smlouvy a především z jejího obsahu plyne, že smlouva byla uzavřena za účelem realizace bytové výstavby a související infrastruktury na pozemcích RPP. V článku 3 písm. h) uvedené smlouvy dal právní předchůdce RPP „*souhlas s provedením staveb v rámci PROJEKTU [Projektu Botanica] pro příslušná stavební řízení dle zákona č. 50/1976, v platném znění a tato smlouva zakládá IPS*

[odvolateli] *pro účely stavebních řízení tzv. jiná práva k pozemkům v LOKALITĚ* [pozemkům na nichž je realizován Projekt Botanica] *ve smyslu citovaného stavebního zákona (ustanovení § 58 odst. 2).¹*

8. Odvolatel tedy správnímu orgánu doložil právo provést stavbu na cizím pozemku v souladu s požadavky stavebního zákona. Správní orgán je oprávněn i povinen zkoumat žádost odvolatele výhradně z hledisek daných stavebním zákonem, resp. jeho prováděcími předpisy. Požadavek správního orgánu na doložení další smlouvy s RPP je tedy v rozporu se stavebním zákonem, resp. i s § 6 odst. 2 správního řádu, který stanoví, že podklady od dotčené osoby správní orgán vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.²
9. V dané věci je nutno uvést, že Smlouva o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica byla odvolatelem předložena jakožto podklad ke všem předcházejícím žádostem o jednotlivá stavební povolení, resp. územní rozhodnutí v předchozích etapách Projektu Botanica, přičemž vždy byla pro správní orgán v těchto řízeních zcela dostatečná a nebyla nikterak zpochybňována ani vlastníkem pozemku. Souhlas vlastníka pozemku s výstavbou i poslední etapy lze navíc odvodit i z toho, že s jeho souhlasem byla vydána pravomocná změna územního rozhodnutí na umístění bytových domů K1/K2 a K3/K4.
10. Pokud nyní stavení úřad považuje uvedenou smlouvu za nedostatečnou z hlediska § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a požaduje po odvolateli předložení další smlouvy s RPP, jedná rovněž v rozporu s § 2 odst. 3 a 4 správního řádu. Dle citovaných ustanovení je totiž správní orgán povinen šetřit práva odvolatele nabytá v dobré víře a dbát na to, aby při skutkově shodných nebo podobných případech nevznikaly důvodné rozdíly.

III. ODVOLÁNÍ PROTI USNESENÍ O STANOVENÍ LHŮTY K PROVEDENÍ ÚKONU

11. Jelikož správní orgán není (z výše uvedených důvodů) oprávněn požadovat po odvolateli předložení Smlouvy o výstavbě s RPP, je zřejmé, že usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu je rovněž v rozporu s právními předpisy.
12. Požadavek na předložení Smlouvy o výstavbě s RPP dovodil patrně správní úřad z námitky o údajném nedostatku dokladu o právu stavět vznesené RPP v rámci stavebního řízení. K této námitce odvolatel opakovaně uvádí, že byla vznesena opožděně a správní orgán tak k ní neměl přihlížet. Navíc se jedná o námitku, ve které RPP namítá, že odvolatel údajně porušil povinnosti ze Smlouvy o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica, což prý mělo za důsledek ztrátu dokladu o práva stavět. Odvolatel důrazně odmítá, že by se vůči RPP dopustil porušení povinností ze Smlouvy vedoucích ke ztrátě dokladu o práva stavět. Naopak je to společnost RPP, která opakovaně podstatným způsobem porušuje smluvní závazky vůči odvolateli.

¹ Dle § 58 odst. 2 tehdy platného zákona stanovilo musel stavebník prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní. RPP tak v uvedené Smlouvě o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica dávalo poskytnutí odvolateli jakožto stavebníkovi práva k pozemkům na nichž má být realizován Projekt Botanica, které odvolatele opravňují zřídit na předmětných pozemcích požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce.

² Při uplatňování veřejné moci by zvolený nástroj regulace správního orgánu neměl být nadbytečný a měl by zasahovat do oprávněných zájmů osob jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

13. Posouzení otázky, zda a kým byla Smlouva o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica porušena, resp. zda RPP byla oprávněna zrušit neodvolatelný souhlas s realizací projektu však přesahuje rozsah působnosti správního orgánu a správní orgán není dle § 114 odst. 3 stavebního zákona oprávněn tuto otázku posuzovat (resp. učinit si úsudek o námitkách týkajících se existence práva).
14. I pokud by odvolatel připustil, že uvedená záležitost týkající se porušení Smlouvy o podmínkách využití pozemků pro realizaci Projektu Botanica je pro řízení relevantní, bylo by nutno tuto věc posoudit jakožto předběžnou otázku dle § 57 správního řádu. **V takovém případě by však měl správní orgán řízení přerušit, až do doby, než bude o této otázce pravomocně rozhodnuto.** Teprve po rozhodnutí o předběžné otázce by pak správní orgán mohl vydat příslušné usnesení, kterým by stanovil odvolateli lhůtu k doplnění žádosti.
15. Navíc lhůta k provedení úkonu do 9.6.2014 je nepřiměřeně krátká a porušuje tak zásadu proporcionality, jakož i zásadu ochrany práv nabytých v dobré víře, jež musí správní orgán při své činnosti respektovat. Mezi odvolatelem a RPP probíhají v současné době stále jednání směřující k urovnání vzájemných sporů. Tato skutečnost vyplývá z bohaté vzájemné komunikace (např. přípis RPP ze dne 31.3.2014, dopis Skanska ze dne 11.4.2014, email Skanska ze dne 12.5.2014, email RPP ze dne 12.5.2014, dopis RPP ze dne 16.5.2014, dopis Skanska ze dne 27.5.2014, atd.). V této souvislosti tak odvolatel odmítá zcela nepravdivá tvrzení RPP, že odvolatel nepočítá s další realizací výstavby projektu Botanica týkající se bytových domů K1/K2 a K3/K4, resp. že jednání mezi RPP a odvolatelem zcela ustala (email Ing. Kratochvílové ze dne 26.5.2014).
16. V případě zastavení řízení z důvodu nedodržení nepřiměřeně krátké lhůty ke splnění úkonu (které dle názoru odvolatele správní orgánu není oprávněn po odvolateli vyžadovat), by tak došlo ke zmaření nákladů vynaložených odvolatelem ve stavebním řízení, resp. i k prodloužení procesu výstavby Projektu a tím ke vzniku dalších zbytečných škod. Postup správního orgánu by se tak kromě výše uvedeného dostal též do rozporu s § 6 odst. 2 správního řádu, který stanoví, že správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby byly co možná nejméně zatěžovány.
17. **S ohledem na shora uvedené skutečnosti odvolatel navrhuje, aby správní orgán v rámci autoremedury, resp. odvolací orgán v rámci odvolacího řízení, usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu č.j. OSI.Jin.p.1342/1-48772/2013-Če-upřeII ze dne 27.5.2014 zrušil. Odvolatel též z výše uvedených důvodů navrhuje, aby správní orgán postupoval podle § 57 odst. 1 písm. b) a § 64 odst. 1 písm. c) bod 2) správního řádu.**

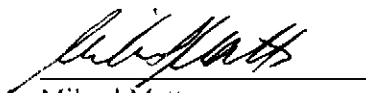
IV. ŽÁDOST O PŘERUŠENÍ ŘÍZENÍ DLE § 64 Odst. 2 SPRÁVNÍHO ŘÁDU

18. **V případě, že návrhu odvolatele na zrušení usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu nebude vyhověno, žádá odvolatel správní orgán o přerušení řízení dle § 64 odst. 2 správního řádu, a to na dobu neurčitou, resp. alespoň do doby rozhodnutí Magistrát hl.m. Prahy o odvolání.**
19. Uvedený postup je v souladu se zásadou ekonomie řízení a zásadou právní jistoty, neboť odstraní riziko, že vedle sebe budou existovat dvě odlišná správní rozhodnutí o téže věci. Přerušením řízení nedojde k žádnému zásahu do práv třetích osob a zabrání se rovněž vzniku škod, které odvolateli hrozí v případě zastavení stavebního řízení.

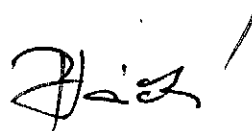
V. ŽÁDOST O PRODLOUŽENÍ LHŮTY K PROVEDENÍ ÚKONU

20. V případě, že návrhu odvolatele na zrušení usnesení o stanovení lhůty k provedení úkonu ani návrhu na přerušení řízení nebude vyhověno, žádá odvolatel s ohledem na uvedenou argumentaci a zejména probíhající jednání s RPP o prodloužení lhůty k provedení úkonu, a to alespoň do 31.7.2014.

Za odvolatele



Mikael Matts
Předseda představenstva



Ing. Naděžda Ptáčková
Členka představenstva

SKANSKA Skanska Reality a.s.
Libalova 1/2348, P.O.Box 41
149 00 Praha 4 - Chodov
IČO: 02445344
DIČ: CZ02445344

001