



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
MGR. RADKA ŠIMKOVÁ
STAROSTKA



Vážený pan
Mgr. Zdeněk Doležal
člen ZMČ Praha 5

Praha, 6. prosinec 2023

Č. j.: MC05 262643/2023

Vážený pane zastupiteli,

dovolte mi reagovat na Vaši interpelaci vznesenou na 7. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5 konaném dne 7. 11. 2023 s názvem „*Kontroverzní smlouva o spolupráci s Ekospolem v souvislosti se záměrem výstavby Výhledy Barrandov II*“.

Stav městské části, za níž jsme před rokem převzali zodpovědnost, naneštěstí vyžaduje maximální úsilí nás všech. Věříme, že brzy dojde k nápravě těch nejzásadnějších věcí, a skutečnost, že se městské části (dále též MČ) věnujeme na více než plný úvazek, se velmi brzy projeví ve zlepšení fungování radnice i celé městské části.

K otázce, směřující na mého kolegu mohu pouze konstatovat, že situaci v MČ Praha – Zličín neznám do dostatečné podrobnosti, ale pevně věřím, že Pavel Světlík, tak jak ho znám, hlasoval ve prospěch občanů i městské části Praha – Zličín, ale zejména pak nebyl účasten jednání se společností Ekospol, a. s., ani do jednání žádným způsobem nevstupoval.

Musím se ale ohradit proti Vašemu tvrzení o nevýhodnosti smlouvy se společností Ekospol, a. s., a současně Vám chci poděkovat za vznesené dotazy, protože mi dávají možnost objasnit celou záležitost. Nejen tedy veřejně vyvrátit některá nepřesná či nepravdivá tvrzení a zodpovědět relevantní otázky, které poslední dobou ve věci sjednání spolupráce se společností Ekospol, a. s. vyvstaly, ale seznámit veřejnost s celou historií věci a jejím právním pozadím.

Je zřejmé, že mnozí, byť zřejmě z dobrého úmyslu, vycházejí z neúplných informací a předpokladů a současně pravděpodobně nestudovali dostatečně podrobně uzavřenou smlouvu se společností Ekospol, a. s. ve vztahu k situaci, do které se Městská část Praha 5 (dále též MČ) po mnoha neúspěšných krocích předchozích let dostala. Jsem pevně přesvědčena, že následně Vy i ti, kdož se díky Vám budou moci s mou odpovědí seznámit, oceníte kroky, které jsme v poměrně bezvýchodné situaci učinili.

Nejdříve je třeba uvést na pravou míru tvrzení o nevýhodnosti smlouvy ve vztahu ke staženému odvolání proti stavebnímu povolení.

Je skutečností, že práva MČ Praha 5 v řízení o vydání Stavebního povolení jsou výrazně omezena, neboť pozice účastníka řízení se vztahuje v zásadě jen na oblast majetkoprávní, kdy musí být prokázáno, že jsou dotčena vlastnická práva obce. Z právních rozborů je tedy i samotné právo MČ jako účastníka stavebního řízení zpochybnitelné, respektive bylo by v odvolacím řízení bezpochyby přezkoumáváno.

Nelze ani předpokládat, že by byly s jistotou kladně vypořádány nároky ze strany obce, které v principu byly zamítnuty v řízení územním. Nebylo možné se spoléhat, že by věc byla úspěšně dovedena ke zdárnému cíli, neboť nelze řešit napadené řízení ve věci již umístěné stavby. Z hlediska stavu řízení a obhajovaných práv MČ se jednalo o odvolání poslední instance a tedy spíše formální podoby.

V této situaci bylo dle mého názoru povinností MČ nalézt takové řešení, které zájmy MČ, které se týkají zejména právě věcí územního rozhodování, zajistí alespoň jiným způsobem. Jediné možné řešení tak představovalo nalezení dobrovolné dohody s investorem, přes jeho přesvědčení o systematickém poškozování ze strany MČ, ať již s tímto názorem souhlasíme či nikoliv. Přesto byla dohoda nalezena, a skutečně do velké míry narovnal ty nejzásadnější námitky MČ, které vedou k vytvoření podmínek pro budoucí řešení území dle koncepční studie „územní studie“ Nový Barrandov.

Zejména je třeba zdůraznit, že o daném projektu bylo jednáno již dříve, a my jsme vstoupili do jednání až ve fázi stavebního řízení, přičemž jak je notorietou, jednání o spolupráci s investory a dohody s nimi se uzavírají před zahájením řízení o povolení změny ÚP, územního řízení či společného řízení, a smluvně tak oběma stranám garantují zejména podobu projektu, a nastavují formy vzájemné spolupráce pro zlepšení kvality prostředí a veřejné vybavenosti, přičemž pozice samosprávy vychází z její účasti v územních řízeních ze zákona. Ve stavebních řízeních však již MČ není účastníkem ze zákona, a může již obhajovat pouze svá majetková práva (pokud jsou dotčena) a současně pouze v rozsahu stavebního řízení. Ve stavebním řízení již tedy nemůže ovlivnit pravomocně umístěnou stavbu v rozsahu územního rozhodnutí.

I tak s ohledem ke složitosti situace byl obhájen zájem MČ v realizaci dle urbanistické studie Nový Barrandov, nevhodně označované jako „územní studie“ (formulované v závěru usnesení), který spočívá v zachování dětského hřiště, rozšíření modré zóny, realizaci chodníků pro pěší, realizaci nové křižovatky i zajištění přístupu do území dle pořízené studie, a nikoliv svévolně dle developera.

I Vaše tvrzení o výstavbě bez veřejné vybavenosti je nezbytné uvést na pravou míru. Projednávaná dokumentace záměru obsahuje v souladu s nenapadnutelným pravomocným územním rozhodnutím i nebytové prostory v projektových dokumentacích stále vedeny jako nebytové, a že i developer je označuje jako nebytové prostory kancelářského typu. MČ nemá zákonné nástroje ve stavebním řízení, jak mu toto vyvrátit, a nemůže ani předem předpokládat, že tomu tak není, i kdyby vyvstaly pochybnosti o jejich budoucím využití.

Jsem přesvědčena, že celý proces je nejlepším možným výsledkem narovnání souhrnu pochybení, učiněných v minulých volebních obdobích, včetně skutečnosti, že TSK nebyl do užívání předán žádný nemovitý majetek, ale vše bylo řešeno formou správcovství skrze SVJ (viz Výhledy Barrandov I).

Dovolím si zde připomenout, že MČ při jednáních o smluvních ustanoveních vždy vychází z principů, které jsou uvedeny v průběžně aktualizovaných Zásadách pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 5 v části první v Obecném ustanovení a vymezení pojmů, že ... *„zásady byly přijaty za účelem definování podmínek a forem spolupráce s Žadatelem při přípravě a realizaci jejich Záměrů, přičemž spolupráce mezi Žadatelem a MČ bude založena na zásadách dobrovolnosti, rovnosti a nediskriminace.“*

Tyto principy lze ovšem nediskriminačně uplatňovat pouze s ohledem na rovnost podmínek v čase a místě obvyklých. Porovnávat lze tedy dnešní ujednání pouze se smlouvami, které byly, či spíše mnohokrát nebyly, sjednány MČ v letech 2018 a 2019. Přičemž je třeba vždy znovu připomínat, že primárním účelem smluv je v konkrétní situaci hájit a umožnit realizaci veřejných zájmů, zájmů občanů MČ a zájmy rozvoje MČ, nikoliv finanční přínos, jenž je formou čerpání fondu znovu určen pro naplnění těchto cílů.

Považuji za smutné, že se nepovedlo tyto cíle v minulosti naplnit tak, jak bychom to dělali dnes, což i sám zmiňujete. Se společností Ekospol a. s. tak bohužel nebyla ve správném okamžiku uzavřena žádná oficiální dohoda, a to ani v případě záměru Barrandovské výhledy I, ani Barrandovské výhledy II. A to dokonce do té míry, že se MČ dostatečně nezasadila o převzetí pro rozvoj Barrandova klíčové komunikace, která byla při výstavbě I. Etapy městu bezúplatně nabízena.

MČ se v roce 2023 dostala do situace, kdy neúspěšně výstavbu komplikovala, ale dosáhla pouze snížení možnosti uzavření jakékoliv dohody se společností Ekospol, a. s., které se oddalovala možnost realizace záměru a s časem pouze narůstaly náklady. MČ realizaci projektu nakonec stejně nezabránila, což ovšem všem informovaným muselo být od počátku zřejmé nebo přinejmenším si museli tuto eventualitu připouštět. Samotné námitky, které se opíraly zejména o nesoulad záměrů se „Studií Nový Barrandov“, která ovšem územní studií zapsanou v Evidenci územně plánovací činnosti není a nikdy nebyla, nemohly mít žádný právní dopad. Je tedy

otázkou, zda zvolená strategie MČ byla skutečně vedena motivací naplnit zájmy MČ a jejích občanů, a nabízí se i otázka, zda byl postup zcela v souladu se zásadou *dobrovolnosti, rovnosti a nediskriminace*.

Je třeba konstatovat, že po změně ve vedení radnice v roce 2016 a v letech následujících docházelo k opakovanému podávání námitek do územního řízení, tehdy označovaného jako „Obytné domy Werichova“, včetně doplňujících vyjádření MČ k podkladům rozhodnutí o pokračování územního řízení s tím, že se jednalo o podávané námítky, vyargumentované velmi pravděpodobně bez účasti právních subjektů specializovaných na stavební právo. Tento postup následně vedl k neúspěšnému odvolání a rozhodnutí soudu, které zamítlo veškeré předchozí kroky MČ jako nedůvodné, což dokladuje chronologický přehled níže:

námítka ze dne 21.09.2016 MC05 60631/2016
doplnění námítky ze dne 20.11.2017 MC05 67469/2017

usnesení RMČ ze dne 19.09.2018 RMČ/39/1239/2018
(RMČ bere na vědomí umístění stavby a ukládá jednat s investorem o uzavření Memoranda dle Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 5.)

námítka ze dne 21.07.2020 MC05 110490/2020
odvolání ze dne 22.12.2020 MC05 247635/2020
vyjádření k podkladům
(napojení komunikace) ze dne 13.10.2021 MC05 219112/2021

podnět na přezkum závazného
stanoviska MHMP na MD ze dne 26.10.2021 MC05 230049/2021

žaloba ze dne 04.03.2022 MČ Praha 5, právně zastoupena
Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem, ev. č. ČAK 164606

námítky aktivní legitimace ze dne 20.10.2022 OUR Klu.p.1184/9-646/22 Lam
námítky aktivní legitimace ze dne 27.10.2022 OUR Hlu.p.1184/9-646/22 Mar

rozsudek Městského soudu
v Praze ze dne 15.11.2022 17 A 23/2022-72

odvolání proti rozhodnutí
o stavebním povolení ze dne 11.05.2023 MC05 96988/2023
resp. 12.06.2023 MC05 123337/2023

MČ v soudním řízení neuspěla, a vstoupila proto znovu do jednání s investorem. Dohoda se společností Ekospol a. s. tak do velké míry vyřešila právě namítané záležitosti MČ, tedy zejména narovnání nekoncepčně řešené křižovatky, která je pro další rozvoj řešeného území klíčovou záležitostí, a odvolání proti rozhodnutí o stavebním povolení bylo následně staženo. Zde si dovoluji připomenout i usnesení RMČ, kterým MČ napadaný záměr vzala na vědomí, ovšem v jiné podobě napojení křižovatky tzv. „hadí smyčka“.

Nad rámec uvedeného se dle sdělení zástupce společnosti Ekospol a. s. cítí být společnost ze strany MČ poškozována jejím přístupem. Je na subjektivním posouzení každého, do jaké míry je tento pocit oprávněný, avšak i přes tyto všechny negativní skutečnosti se podařilo MČ na konci povolovacího procesu nalézt společný konsensus umožňující budoucí realizaci dle urbanistické studie Nový Barrandov v návaznosti na povolovaný záměr.

Ohledně nařčení, že Městská část nebude čerpat příspěvek na rozvoj infrastruktury dle pravidel schválených v roce 2018, lze snad jen namítnout, že neodpovídá standardům dnes uzavíraných smluv (např. ujednání o inflační doložce), nicméně v tomto konkrétním případě se v žádném ohledu nejednalo a nejedná o standardní situaci. Navíc je nezbytné dohodu porovnávat vůči smlouvám z roku 2018/2019, pokud vůbec lze tuto dohodu srovnávat, neb byla učiněna až po vydání pravomocného umístění stavby.

Musím rovněž vyjádřit zásadní nesouhlas s nařčením z porušení zákona o hl. m. Praze a vyvrátit i Vaše tvrzení o pochybení ve věci způsobu projednání. MČ se smlouvou nikterak nezavazuje k nabytí nemovitého majetku, tedy k právnímu jednání spadajícímu do vyhrazené pravomoci Zastupitelstva městské části. Smlouva upravuje toliko povinnost společnosti Ekospol a. s. splnit podmínky, za kterých je oprávněna městskou část vyzvat k uzavření smlouvy o převodu pozemků, nikoliv povinnost městské části výzvě vyhovět a takovou smlouvu uzavřít. Závazek MČ postupovat tak, aby byl naplněn obsah a smysl předmětné smlouvy, a to včetně Záměru investora, nelze vykládat jako závazek nabytí konkrétní nemovité věci, zakládající právo investora žalovat na nahrazení projevu vůle MČ povinnosti uzavřít smlouvu o jejich převodu. Předmětem smlouvy tedy není nabytí nemovitého majetku ani závazek v budoucnu takový majetek nabyt, či jakékoliv jiné právní jednání spadající do vyhrazené pravomoci Zastupitelstva městské části. O samotném nabytí nemovitého majetku bude na základě splnění povinností investora Zastupitelstvo v budoucnu teprve rozhodovat. S ohledem na to, že se MČ nezavazuje nemovitý majetek v budoucnu nabyt, nejde z její strany o smlouvu o smlouvě budoucí, a není proto důvod namítat absolutní neplatnost smlouvy a její nezávaznost pro investora. Smlouva je tak postavena ryze na vůli MČ, zda majetek následně převezme či nikoliv, o čemž bude rozhodovat ZMČ. Jelikož ze smlouvy nevyplývá povinnost nabytí nemovitého majetku, jedná se o jednání náležející do zbytkové pravomoci RMČ. V nálezu ÚS ze dne 02.11.2009, sp. zn. II. ÚS 2048/09 je konstatováno, že: „Zastupitelstvo obce si může vyhradit další pravomoci

v samostatné působnosti obce, což je reflexe principu dělby moci na úrovni obce“, z uvedeného je tak zjevné, že ZMČ si může rozšířit své kompetence, avšak předem a na základě svého závazného rozhodnutí. Pro zajištění maximální transparentnosti postupu městské části je v současné době připravován dodatek k uzavřené smlouvě, který může Vámi uváděné pochybnosti o platnosti smlouvy postavit najisto v tom smyslu, že v celém rozsahu nahradí předchozí ustanovení a bude projednán v Zastupitelstvu městské části, ať již bude obsahovat závazek MČ k nabytí pozemků či nikoliv.

Rovněž se nelze ztotožnit s tvrzením, že je nefinanční plnění, které je ve smlouvě sjednáno, pro MČ nevýhodné, a to nejen pro to, jak již bylo řečeno výše, že se jednalo z pohledu samosprávy o zcela bezvýhodnou právní situaci, zůstal přesto zachován závazek realizace dětského hřiště, parkování, chodníků a realizace nové křižovatky urbanisticky vhodným způsobem, zajišťující přístup do území. A zejména celá dohoda ve svém důsledku umožní realizaci celé koncepce rozvoje „Nového Barrandova“ a současně významně posílí úlohu MČ v roli vlastníka pozemků, což MČ umožní účastnictví v řízeních stavebních, ale i dalších záležitostech, jichž jste si bezesporu s Vaší zkušeností vědom. Všechna tato plnění, včetně závazku změny pravomocného ÚR, s jímž se napravuje hlavní nesoulad se schválenou „územní studií“, jsou pro MČ nesnadně vyčíslitelnou, ale zásadní hodnotou.

Je zřejmé, že tyto hodnoty jsou pro MČ jednoznačně důležitější než pro společnost Ekospol, a. s., proto smlouva jasně vyčíslila nediskriminační hodnotu kontribuce v čase a místě obvyklém, na hodnotu 10.026.000 Kč, a plnou výší tak kryje veškeré plnění ze smlouvy. Pokud přesto nebudou splněny závazky ze strany smluvního partnera, což ovšem nepředpokládám, budou vymáhány právní cestou.

Před samotným závěrem se musím ohradit i k tvrzení o uzavírání smluv bez projednání v orgánech MČ. Musím zde znovu připomenout usnesení RMČ ze dne 19.09.2018 RMČ/39/1239/2018, jímž RMČ bere na vědomí umístění stavby a ukládá jednat s investorem o uzavření Memoranda dle Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury MČ Praha 5, k čemuž ovšem pro mě zcela nepochopitelně, v průběhu 4 let od přijetí usnesení nedošlo. Tento stav jsme napravili až v situaci, která byla pro MČ zásadním způsobem nevýhodná.

Na závěr bych ráda shrnula celou situaci: MČ měla pokyn z usnesení RMČ přijatého v 09/2018, ve kterém vzala záměr na vědomí, jednat o smlouvě, ale zjevně tak celé 4 roky nečinila a vsadila na jedinou kartu – zablokování projektu v řízení, což se nepodařilo. Přesto se nakonec povedlo najít shodu a zajistit základní zájmy na rozvoji MČ.

Výtah rozsudku a komentář právníků MČ:

OD Werichova, zamítnutí žaloby – spis 13486/2022

V. Posouzení žaloby z rozsudku Městského soudu v Praze (výňatky s citacemi odůvodnění)

1. ...V projednávaném případě není mezi stranami sporu o tom, že předmětná územní studie nebyla do územního plánu promítnuta, když příslušná změna územního plánu nebyla až do dne vydání napadeného rozhodnutí schválena. Jak správně žalovaný uvedl, předmětná územní studie tak nebyla pro vydání napadeného rozhodnutí závazná...

...Územní studie je však toliko územně plánovacím podkladem, nejedná se tedy o územně plánovací dokumentaci. Otázkou souladu umísťovaného záměru s vydanou územně plánovací dokumentací se prvostupňový orgán obsáhle zabýval na straně 17 až 22 prvostupňového rozhodnutí, přičemž odpovídajícím způsobem odůvodnil, na základě, jakých konkrétních skutečností a důvodů dospěl k závěru, že umísťovaný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací...

...K tomu soud uvádí, že stavební úřad je povinen posuzovat žádost o umístění stavby tak, jak byla podána ze strany stavebníka, a to z hledisek daných § 90 správního řádu. Jinými slovy stavební úřad je v rámci územního řízení povinen zabývat se otázkou souladu umísťovaného záměru s územně plánovací dokumentací, nikoliv však jeho vhodností. Zároveň stavební úřad není oprávněn po stavebníkovi požádat přepracování návrhu jen z důvodu, že jiný účastník řízení má za to, že existuje vhodnější řešení...

2. ... K výtkám žalobkyně týkajícím se nebezpečnosti umísťovaného záměru v důsledku křížení tramvajové trati s trasou automobilové dopravy, dále nedostatků řešení dopravy v klidu a nedostatků řešení pěší dopravy, soud sděluje, že podstata námitek žalobkyně spočívá v rozporování splnění příslušných ustanovení norem umísťovaného záměru, zejména normy ČSN 736102 a ČSN 736110.... Zároveň soud připomíná, že dle podmínky 19 prvostupňového rozhodnutí byla stanovena povinnost stavbu koordinovat s prodloužením tramvajové trati

Holyně Slivenec. Vzhledem ke skutečnosti, že na základě rozhodnutí o umístění stavby bude teprve vypracována dokumentace ke stavebnímu povolení, která musí splňovat všechny podmínky stanovené prvostupňovým rozhodnutím ve spojení s napadeným rozhodnutím, přičemž správní orgány v projednávaném případě jednoznačně stanovily podmínky umístění záměru a nutnosti dodržení příslušných ČSN, považuje soud námitky žalobkyně za nedůvodné. Výrok rozhodnutí totiž tvrzením žalobkyně neskýtá žádnou oporu.

3. ...Nedůvodnou soud shledal námitku nedostatečného doložení průjezdnosti navrženým připojením... K odkazu žalobkyně na výkres D.1.1/SO 101 s tím, že žalobkyní v podané žalobě učiněný výřez dokládá, že nebyl doložen průjezd vozidel danou oblastí, soud uvádí, že učiněný výřez znázorňuje toliko zájmovou oblast, přičemž doložení průjezdnosti vyplývá ze zbývajících zobrazení na daném výkresu....

4. ...K tvrzení žalobkyně, že není nijak doložena funkčnost upraveného parkoviště a dopad stavby na provoz na parkovišti, soud sděluje, že žalobkyně v podané žalobě neuvedla žádné ustanovení právního předpisu, na základě, kterého dospěla k závěru, že součástí projektové dokumentace k územnímu řízení by měly být i jí tvrzené podklady... Soud pak má za to, že právní předpisy požadavek na předložení žalobkyní požadovaných dokumentů v rámci územního řízení nestanoví. S ohledem na uvedené neshledal soud námitku žalobkyně oprávněnou....

5. ...Soud nepřisvědčil námitce, ve které žalobkyně tvrdila nezákonnost podkladového rozhodnutí a závazných stanovisek dotčených orgánů na úseku dopravy. Uvedená námitka dle názoru soudu vychází z nepochopení důvodů vydání rozhodnutí o připojení a závazných stanovisek dotčených orgánů (Policie ČR, Úřad městské části Praha 4).

6. ... Námitku žalobkyně, podle které je stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 3. 5.2021, č. j. MHMP-600663/2021/O4/Lo, neprůkazné, neboť se odvolává na neplatné či vzájemně překrývající a odporující stanoviska, neshledal soud důvodnou...

7. ... Ke druhému žalobnímu bodu, ve kterém žalobkyně namítala nedostatečné posouzení záměru z hlediska zvýšeného hluku, soud poukazuje na princip subsidiarity soudní ochrany (viz § 5 s. ř. s.). Podle tohoto principu je účastník řízení povinen nejprve vyčerpat všechny prostředky ochrany, které má k dispozici v rámci veřejné správy, přičemž tyto prostředky není možné pominout. Teprve následně může účastník usilovat o poskytnutí soudní ochrany ze strany moci soudní.... Za uvedeného stavu věci má soud za to, že žalobkyně nevyčerpala prostředek ochrany, který jí nabízí § 149 odst. 5 správního řádu, tj. potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 4. 11. 2019, č. j. HSHMP 57230/2019, od nadřízeného správního

orgánu, tedy Ministerstva zdravotnictví... I kdyby však soud námitky žalobkyně považoval za přípustné, jednalo by se o námitky nedůvodné... Z hlukové studie a jejího doplnku současně vyplývá, že bylo přihlédnuto i k plánované tramvajové trati (viz zejména kapitola 8.2 hlukové studie). Kartogramy použité pro účely výpočtů hlukové studie jsou obsaženy v příloze č. 4 hlukové studie....

8. Závěrem soud uvádí, že s ohledem na skutečnost, že rozhodl ve věci, se nezabýval v pořadí druhým návrhem žalobkyně na přiznání odkladného účinku žalobě ze dne 19. 10. 2022, neboť by to bylo nadbytečné.

komentář od fbadvokáti:

...Žaloba narazila především na přílišnou obecnost námitek proti dopravnímu řešení záměru uplatněných v průběhu územního řízení. Dle soudu se proto stavební úřad, potažmo MHMP jako odvolací orgán s těmito námitkami vypořádal dostatečně. Podrobně se pak soud dále vyjadřuje i k dalším bodům žaloby ať už jde o konkrétní výtky proti dopravnímu řešení, či námitky ohledně hluku. S ohledem na to lze konstatovat, že se soud se všemi body žaloby vypořádal dostatečně...

S pozdravem

Mgr. Radka Šimková
starostka MČ Praha 5