



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ING. ARCH. RADEK JANOUŠEK
MÍSTOSTAROSTA

Vážený pan
JUDr. Tomáš Homola
Zastupitel MČ Praha 5

V Praze dne 07. 12. 2023

Vážený pane zastupiteli,

na úvod odpovědi na Vaši interpelaci mi dovoluji Vám poděkovat, že mohu objasnit celou záležitost, vyvrátit tak veřejně některá nepřesná či nepravdivá tvrzení a zodpovědět relevantní otázky, které poslední dobou ve věci sjednání spolupráce se společností Ekospol vyzvuly.

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 jen MČ) po mnoha neúspěšných krocích předchozích let dostala. Jsem pevně přesvědčen, že následně Vy i ti, kdož se díky Vám budou moci s mou odpovědí seznámit, oceníte kroky, které jsme v poměrně bezvýchodné situaci učinili.

K otázce možnosti seznámení se s postupem MČ bych rád připomněl, že veškeré kroky, které MČ učinila, jsou veřejné, a zveřejňované i nad rámec povinností ze zákona. Považuji za samozřejmost, že jsou v současné době všechny smlouvy¹, usnesení a memoranda vždy, po ukončení a finalizaci schvalovacího procesu mezi smluvními stranami, vkládány na webové rozhraní Úřadu Městské části Prahy 5. Nejen zastupitelé, ale i občané Prahy 5 se tak mohou s potřebnými dokumenty seznámit bezprostředně po ukončení jejich schvalovacího procesu, nikoli až s mnohaměsíčním odstupem.

Musím zde vyjádřit údiv nad tím, že se interpelace na téma smlouvy vznesla až nyní, ale přesto považuji za prospěšné, že tak vzniká prostor k veřejnému objasnění celé situace.

Primárně je třeba souhlasit s tvrzením, 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 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 stavební řízení již tedy nemůže ovlivnit pravomocně umístěnou stavbu v rozsahu územního řízení.

¹ <https://www.praha5.cz/rozvoj-uzemi/memoranda-a-smlouvy-o-spolupraci/>

K otázce na zveřejnění prohlášení společnosti Ekospol, a.s. musím vyjádřit výhradu, že s ohledem na skutečnost, že je společnost Ekospol a.s. samostatným právním subjektem, který není nikterak závislý ani jinak propojený s Úřadem městské části Praha 5, je zcela na jeho uvážení, jakým způsobem a v jakých médiích se bude prezentovat a prodávat své produkty, a zda jsou jeho tvrzení pravdivá, zavádějící, zkreslující, přiměřená či nikoliv je na jeho volném uvážení a odpovědnosti.

Obdobně musím potvrdit, že jsou zmiňované nebytové prostory v projektových dokumentacích stále vedeny jako nebytové a že 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 budoucím využití.

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 „Studii 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 jejich 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 námitky, 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 vyjádření k podkladům (napojení komunikace)	ze dne 22.12.2020 MC05 247635/2020 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 námítky aktivní legitimace	ze dne 20.10.2022 OUR Klu.p.1184/9-646/22 Lam 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., která do velké míry vyřešila právě namítané záležitosti MČ, tedy zejména narovnáání nekonceptně řešené křižovatky. V návaznosti na tyto skutečnosti došlo k uzavření dohody na klíčových záležitostech mezi MČ a společností Ekospol, a.s. 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.

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 urbanistické studie Nový Barrandov v návaznosti na povolený 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.

K tomu je nezbytné dodat, že práva MČ Praha 5 ohledně řízení o vydání Stavebního povolení jsou výrazně omezena, neboť pozice účastníka řízení se vztahuje v zásadě na oblast z hlediska majetkoprávního, 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.

I tak s ohledem ke složitosti situace byl obhájěn zájem MČ v realizaci urbanistické studie Nový Barrandov, nevhodně označované jako „územní studie“ (formulované v závěru usnesení), který spočíval 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.

V tento okamžik bylo dle mého názoru povinností MČ nalézt takové řešení, které zájmy MČ 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 narovnála ty nejzásadnější námitky MČ, které vedou k vytvoření podmínek pro budoucí realizaci koncepční studie „územní studie“ Nový Barrandov.

Jsem přesvědčen, 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).

Dále je nezbytné konstatovat, že 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 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 nálezů ÚS ze dne 2.11.2009, 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 zřejmé, že ZMČ si může rozšířit své kompetence, avšak předem a na základě svého závazného rozhodnutí. Pro zajištění maximální transparentnosti postupu městské části ale 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 zpětvzetí odvolání proti stavebnímu povolení bylo vyměněno za nic, protože jak již bylo řečeno výše, ačkoliv se jednalo z pohledu samosprávy o zcela bezvýchodnou 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 z role vlastníka pozemků, což MČ umožní i účastnictví i v řízeních stavebních, ale i dalších záležitostech, jichž jste si bezesporu s Vaší zkušeností vědom.

Na závěr bych rád shrnul celou situaci: MČ měla pokyn z usnesení RMČ v 09/2018, ve kterém vzala záměr na vědomí, jednat o smlouvě, ale zjevně tak celé 4 roky nečinila, ale vsadila na jednu 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 umístovaného 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 umístovaný 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 umístovaného 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 umístovaného 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 umístovaného 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 námítka 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 žalobkyně 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 námítka žalobkyně považoval za přípustné, jednalo by se o námítka nedůvodné... Z hlukové studie a jejího doplňku 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

Ing. arch. Radek Janoušek
místostarosta MČ Praha 5