



MC18P003D5Q9

**Městská část Praha 18**  
**Úřad městské části**  
**Odbor výstavby a územního rozhodování**  
**Bechyňská 639**  
**199 00 Praha 9 – Letňany**

K Sp.zn.: MC18/443/2012/OVÚR/KI  
K č.j.: MC18 17598/2012 OVÚR

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 18 URAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Datum: 15. 11. 2012
Číslo: 17598/2012
Přílohy:

Ve věci územních řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a o změnu využití území pro stavbu „Revitalizace sídlištních ploch „Letňanské lentilky“ – 1. fáze (etapa 1-3)“

**p o d á v á**

**Společenství pro dům čp. 581, ulice Ivančická, Praha 18 – Letňany,**  
se sídlem Praha 18, Letňany, Ivančická 581, PSČ: 199 00.  
(právní forma: Společenství vlastníků jednotek)  
IČ: 272 48 151, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze oddílu S, vložce 5810,  
zast. Ing. Jiřím Dufkem, předsedou výboru společenství vlastníků jednotek, a  
Ing. Martinem Mackem, místopředsedou výboru společenství vlastníků jednotek.

**n á m í t k y a p ř í p o m í n k y**  
do řízení o vydání územních rozhodnutí

**t r o j m o**

Veřejným oznámením bylo naše SVJ informováno o zahájení řízení v rubrice tohoto podání uvedené věci, tj. žádosti Městské části Praha 18 o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a o změnu využití území pro stavbu „Revitalizace sídlištních ploch „Letňanské lentilky“ – 1. fáze (etapa 1-3)“

Členové našeho SVJ jsou vlastníky a naše SVJ spravuje pozemek parc. č.757/30 s domem č.p. 581 v kat. území Letňany. Tyto nemovitosti bezprostředně souvisí a sousedí s pozemky parc. č. 757/179 a parc. č. 757/180, kterých se vedle dalších pozemků územní řízení týká. Vzhledem k tomu je naše SVJ ze zákona (§ 81 odst. 1 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona) účastníkem řízení.

Naše SVJ k žádostem o změnu využití území a o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, které jsou předmětem tohoto řízení vznáší tyto

n á m i t k y :

1) Po stránce formální upozorňujeme, že ve smyslu stavebního zákona je nezbytným předpokladem pro vydání územního rozhodnutí průkaz, aby žadatel (tedy v daném případě Městská část Praha 18) byl vlastníkem pozemků, jichž se žádost o vydání územního rozhodnutí týká, resp. má právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření.

Tomu odpovídá i výčet náležitostí připojených dokladů, které žádost o vydání územního rozhodnutí musí mít tak, jak jsou stanoveny v ustanovení § 86 stavebního zákona.

**V daném případě však žadatel (tj. Městská část Praha 18) není ani vlastníkem pozemků, kterých se žádost o vydání územních rozhodnutí týká, a máme pochybnosti o tom, že by se stávajícím vlastníkem dotčených pozemků uzavřel takové smlouvy, které by jej opravňovaly provést v žádosti předpokládané stavby na pozemcích, kterých se mají územní rozhodnutí týkat.**

K tomuto přesvědčení nás vede skutečnost, že např. naše SVJ uzavřelo s dosavadním vlastníkem pozemků parc. č. 757/179 a parc. č. 757/180 (tj. firmou CPI BYTY, a. s.) dne 16.4.2012 smlouvu o budoucí kupní smlouvě na tyto pozemky, ve které nás vlastník těchto pozemků ujišťuje, že s výjimkou zástavního práva ve prospěch Raiffeisen Bank neváznou na uvedených pozemcích žádná zástavní práva, věcná práva ani jiná práva a povinnosti. Vlastník pozemků by takové prohlášení ve smlouvě nečinil, pokud by jej zavazovala uzavřená nájemní smlouva k pozemkům. Na druhé straně, pokud by vlastník pozemků skutečně takovou nájemní smlouvu s Městskou částí uzavřel, dávala by taková okolnost našemu SVJ právo od smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupit, neboť pak by nás vlastník pozemků - CPI BYTY, a. s. uvedeným svým prohlášením ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě uvedl v omyl o podstatné okolnosti.

K tomuto přesvědčení nás vedou i informace, které Městská část Praha 18 výslovně uvádí na svých webových stránkách týkajících se projektu „Letňanských lentilek“. Tyto stránky pouze informují o záměru žadatele jak **v budoucnu** si žadatel představuje řešení vlastnických vztahů, resp. oprávnění provést stavbu, k dotčeným pozemkům, což je z hlediska požadavků zákona zcela nedostatečné.

**Proto jsme přesvědčení, že vůbec nejsou dány předpoklady a podmínky výslovně stanovené ve stavebním zákonu pro vydání požadovaných územních rozhodnutí.**

2) Samotný záměr, jak řešit vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům, resp. jak řešit oprávnění Městské části těchto pozemků pro svůj projekt využít tak, jak jej Městská část Praha 18 na svých webových stránkách prezentuje, výrazným způsobem poškozují zejména SVJ, což odporuje zásadám, kterými by se měla Městská část řídit ve vztahu k občanům obvodu.

Městská část, vzhledem k finanční náročnosti, předem odmítá úplatné nabytí dotčených pozemků určených pro výstavbu (ať již kupní smlouvou, nebo vyvlastněním).

Městská část předpokládá, že vlastníci pozemků (nikoliv však stávající, což je CPI BYTY a.s., nýbrž budoucí, což budou v převážné většině SVJ) vlastnictví k dotčeným pozemkům převedou *bezúplatně* na Městskou část, nebo za symbolickou 1,- Kč pronajmou za účelem provedení stavby a provozu revitalizačních objektů Městské části Praha 18.

Tedy jinými slovy SVJ pozemky, které *úplatně* kupní smlouvou nabudou do vlastnictví od CPI BYTY a.s., za značnou kupní cenu (např. v případě našeho SVJ za cenu 950,- Kč/m<sup>2</sup>, což v případě pozemků parc. č. 757/179 a parc. č. 757/180 dělá o celkem 268.850,- Kč), by tyto pozemky obratem bezúplatně převedlo do vlastnictví Městské části, nebo za pouhou 1,- Kč pronajalo Městské části. Tento postup by pro SVJ představoval značnou ztrátu (např. v případě našeho SVJ zmíněných 268.850,- Kč).

Nejen že takový postup by byl těžko odůvodnitelný před členy SVJ, ale nutně vznikají i pochybnosti zda by nezakládal trestní odpovědnost odpovědných funkcionářů SVJ, kteří by takový postup realizovali (nejde o postup, který by odpovídal řádnému hospodaření) a funkcionářů Městské části, kteří takový postup prosazovali.

Navíc takovým postupem by se SVJ a jeho členové na nákladech realizace záměru podíleli podstatně vyšší měrou, než ostatní občané Městské části.

Naše SVJ plně chápe záměr Městské části revitalizovat sídliště Letňany a je připraveno k realizaci takového záměru přiměřeně přispět. V žádném případě však nemůže souhlasit, aby se tak dělo tak výrazným způsobem na úkor SVJ a jeho členů.

3) Dále upozorňujeme, že v žádosti se předpokládá, že na části dnešního pozemku parc. č. 757/180, bude zřízen chodník pro pěší. Vzhledem k tomu že zákon jednoznačně stanoví odpovědnost vlastníka za stav chodníku a zejména jeho schůdnost, zakládala by se tím nová odpovědnost vlastníka pozemku, kterou do té doby neměl. Na této odpovědnosti by ničeho neměnila jakákoliv smlouva o pronájmu chodníku s Městskou částí. Zákonná odpovědnost má vždy přednost před odpovědností ze smlouvy.

Tedy územní rozhodnutí by nepřímou zakládalo novou odpovědnost stávajícího vlastníka, aniž by vůbec existovala nějaká smlouva s vlastníkem pozemku, kterou by se zavázal převést pozemek na Městskou část, resp. smlouva, kterou by se zavázal pozemek pronajmout Městské části za účelem zřízení komunikace. Přitom stavební zákon předpokládá, že taková smlouva, resp. smlouva o budoucí smlouvě, mezi žadatelem a vlastníkem pozemku bude existovat ještě před podáním žádosti.

Po stránce věcné rovněž upozorňujeme, že právní předpisy o požadavcích na výstavbu (např. článek 8 odst. 1 vyhláška III. m. Prahy č. 26/1999 o technických požadavcích na výstavbu) zdůrazňují, že umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí.

Do pohody bydlení nepochybně náleží respekt k soukromí a klidu obyvatel domů. Dům, ve kterém bydlí členové našeho SVJ, bezprostředně souvisí s pozemky, které navrhovanou výstavbou budou dotčeny. Přitom byty v tomto domě jsou umístěny i v přízemí domu. Dosavadní řešení, kdy mezi komunikacemi a domem je zelený pás veřejností neužívaný (nepřístupný) dostatečně chrání obyvatele přízemních bytů před zvědavými pohledy kolemjdoucích a je i bariérou, která brání obyvatele těchto bytů před bezprostředním rušením jejich klidu. Předpokládaná výstavba revitalizačních zařízení by však způsobila, že tato bariera přestane existovat. Pozemky se stanou přístupné široké veřejnosti a na nich umístěná revitalizační zařízení budou veřejností užívána se všemi z toho vyplývajícími důsledky a hrozí rušení soukromí a klidu zejména obyvatel přízemních bytů.

Přitom z informací o projektu tak, jak byly publikovány na webových stránkách, není zřejmé, že by si žadatel těchto rizik byl vědom a tím méně že by v projektu předpokládal provedení takových opatření, která by tato rizika eliminovala, resp. alespoň snížila.

5) Ze všech těchto důvodů zatím naše SVJ

n a v r h u j e .

aby návrhy žadatele na vydání územních rozhodnutí byly zamítnuty.

V Praze dne 28.10.2012

za Společenství pro dům čp. 581,  
ulice Ivančická, Praha 18 – Letňany

