

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany

■
Úřad městské části Praha 18
odbor výstavby a územního rozhodování
Bechyňská 639
199 00 Praha 9 - Letňany
■

VAŠE ZNAČKA
MC18/601-13/2011/OVUR/Sv
MC18/601-5/2011/OVUR/Sv

NAŠE ZNAČKA
MXO-11-030

MÍSTO A DATUM
Praha, 13. prosince 2011

Reakce na výzvu k provedení zabezpečovacích prací a řádné údržbě stavby; Uplatnění námítky podjatosti; Stížnost na nesprávný úřední postup



I.

- 1.1 Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ 272 13 498 (dále též jen „SVJ 450“ nebo „Společenství“) obdrželo dne 7.12.2011 přípis Úřadu městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování (dále jen „ÚMČ P-18“ nebo „stavební úřad“) označený jako „Sdělení“, č.j. MC18/601-5/2011/OVUR/Sv, ze dne 30.11.2011, k poštovní přepravě podaný dne 5.12.2011 (dále jen „Sdělení“).
- 1.2 Dne 9.12.2011 obdrželo Společenství přípis ÚMČ P-18, označený jako „Výzva k provedení zabezpečovacích prací a řádné údržbě stavby“, č.j. MC18/601-13/2011/OVUR/Sv, ze dne 1.12.2011 a k poštovní přepravě podaný dne 7.12.2011 (dále jen „Výzva“).
- 1.3 Na obě tyto písemnosti Společenství reaguje tímto podáním, přičemž výslovně zdůrazňuje, že ve smyslu § 37 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SpŘ“) tím činí tři samostatné právní úkony označené v předmětu body oddělenými středníkem.

II.

Procesní situace

- 2.1 Společenství jako opominutý účastník stavebních řízení započatých k žádostem subjektů
 - (a) **Společenství pro dům čp. 451**, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 272 36 552,
 - (b) **Společenství pro dům čp. 449**, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 272 36 587 a
 - (c) **Společenství pro dům čp. 453**, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 273 63 546napadlo nezákonně vydaná rozhodnutí ÚMČ P-18 včasným a přípustným odvoláním. Současně se domáhá odstranění nečinnosti ÚMČ P-18 spočívající v ignorování žádosti (i) o zaslání stejnopisů vydaných rozhodnutí, (ii) o obeslání účastníků rozhodnutím, že doložka právní moci na těchto rozhodnutích se zneplatňuje, (iii) o vydání rozhodnutí o

- účastenství SVJ 450 v těchto řízeních ve smyslu ust. § 28 odst. 1 věta druhá SpŘ a nově též brojí i proti nečinnosti nadřízeného správního orgánu, Magistrátu hl. města Prahy, který dalece po uplynutí zákonné lhůty o odvolání stále nerozhodl.
- 2.2 Stavební úřad ve Sdělení, které nemá s napadenými řízeními přímou souvztažnost, zaujal právní stanovisko, že pro sanaci lodžiových stěn na domě Místecká 449 a 451 není zapotřebí stavební povolení ani ohlášení, neboť podle jeho právního názoru jsou tyto práce udržovacími ve smyslu ust. §103 odst. 1 písm. e) zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „StZ“).
- 2.3 Společenství tento právní názor stavebního úřadu nesdílí, neboť má za to, že nešlo o udržovací práce, **jejichž provedení negativně neovlivňuje vzhled stavby** a bezpečnost při jejím užívání. SVJ 450 je přesvědčeno, že tyto práce podléhají stavebnímu povolení vydanému po předchozím řízení, na němž Společenství má mít obligatorní účast.
- 2.4 SVJ 450 je dále přesvědčeno, že nebýt stavebních prací prováděných *contra legem* na základě nepravomocných rozhodnutí s nezákonně vyznačenou doložkou právní moci, napadených odvoláním Společenství, tj. neodborné zateplení pláště budovy, nedošlo by k údajnému havarijnímu stavu a nevzešla by tak ani nutnost tento tvrzený havarijní stav na domech Místecká 449 a 451 řešit. Nadto však Společenství opakovaně konstatuje, že nemá za prokázané, že k havarijnímu stavu jakýchkoliv stavebních prvků na domě skutečně došlo. Stavební úřad nepředložil byt' jediný důkaz tohoto tvrzení.

III.

Formální nedostatky v postupu stavebního úřadu

- 3.1 Společenství poukazuje na to, že stavební úřad setrvale flagrantně porušuje procesní pravidla daná správním řádem. Příkladem:
- i. nedodržuje povinnost dle § 23 odst. 5 SpŘ vyznačit na Poučení v doručované písemnosti označení správního orgánu vč. jeho adresy, označení písemnosti;
 - ii. nedodržuje lhůty pro vypravení dokumentu, *per analogiam* k ust. § 71 odst. 2 písm. a) SpŘ, tj. nepředá ve vyznačený den vydání rozhodnutí (sdělení, výzvy, atd.) stejnopis této písemnosti k poštovní přepravě;
 - iii. v textu avizované přílohy přiloženy nejsou (naposledy měl být k Výzvě přiložen protokol o ústním jednání ze dne 22.11.2011), což lze mít za porušení zásady rovného postavení dotčených osob (§ 7 SpŘ), neboť SVJ 450 je tímto informačním deficitem v důsledku nedbalého přístupu úřední osoby znevýhodněno.
- 3.2 Proti tomuto nesprávnému úřednímu postupu podává Společenství ve smyslu § 175 SpŘ **stížnost**. Ta je přípustná, jestliže správní řád proti namítanému nezákonnému postupu neposkytuje jiný prostředek ochrany; jiný prostředek ochrany proti „šlendriánu“ ve státní správě správní řád nezná.
- 3.3 Stěžovatel očekává vyřízení této stížnosti ve lhůtě a způsobem daným zákonem. I s ohledem na dále uplatněnou námitku podjatosti navrhuje nedostatky výše tvrzené do budoucna zhojit tím, že z projednávání a rozhodování věci budou vyloučeny všechny

úřední osoby, které se dosud na dotčených řízeních podílely (§ 14 SpŘ). Pokud by okruh těchto vyloučených osob obsáhl všechny pracovníky stavebního úřadu, navrhuje se postup dle § 131 odst. 4 SpŘ.

IV.

Imperfekce hmotněprávní povahy doručené Výzvy

- 4.1 Stavební úřad vyzval „vlastníka stavby Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ: 27213498, se sídlem Místecká 450, Praha 9“, aby
1. neprodleně, nejdéle však ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení této výzvy zjednal nápravu spočívající v zajištění zabezpečení poškozených částí konstrukce stavby a s ní související bezprostřední okolí proti úrazu;
 2. ve lhůtě do 31.3.2012 zjednal nápravu-ukotvení zábradlí, tj. provedl řádnou údržbu stavby objektu bytového domu Místecká č.p. 450 (lodžiové zábradlí) a do této lhůty oznámil stavebnímu úřadu provedení výše uvedeného zabezpečení.
- 4.2 Tuto výzvu ÚMČ P-18 nijak neodůvodnil. **Společenství výzvu považuje za zmatečnou, nicotnou, neurčitou, neodůvodněnou, a tím nepřezkoumatelnou, nadto adresovanou nesprávnému subjektu a v dané lhůtě nesplnitelnou, a toto stanovisko podrobně**

z d ů v o d ň u j e :

- 4.3 Z Výzvy nijak nevyplývá, u které stavby by SVJ 450 ve smyslu výroku 1. mělo „zjednat nápravu“, když – jak vyplývá z katastru nemovitostí – Společenství jako právnická osoba vlastníkem žádné stavby není. Výzva je v tomto smyslu zcela zmatečná a neurčitá.
- 4.4 Z Výzvy rovněž nijak nevyplývá, jaká část konstrukce stavby je poškozena, jakým způsobem bylo toto poškození zjištěno (kdo jej zjistil, kdo toto zjištění ověřil a jak), kdo poškození způsobil a kdy; není dále ani zřejmé, co a jakým způsobem by se mělo napravit či opravovat. **Společenství nejsou známy okolnosti nebo závady bytového domu Místecká 450, které by bezprostřední okolí ohrožovaly úrazem.** Společenství akcentuje, že nemá poznatky o žádném správním řízení, které by bylo správním orgánem vedeno s cílem určit stav či případnou míru poškození budovy panelového domu v Místecké ulici; neurčité závěry, které stavební úřad předjímá, aniž by je čímkoliv dokládal či se o to alespoň pokusil, jsou ve zjevném rozporu se zásadami přímosti a reakce na zjištěné (*audiatur et altera pars*).
- 4.5 I pokud by povinnost uložená výzvou (lze-li tímto způsobem povinnost vůbec ukládat, o čemž SVJ 450 také přesvědčeno není) byla přesně a určitě vymezena (což SVJ 450 v předešlém odstavci vyvrátilo), je lhůta na její splnění extrémně krátká, až šikanózní. Pokud v rámci „černých stavebních prací“, bez platného stavebního povolení, stavebníci SVJ 449 a 451 prováděly určité stavební úpravy ve smyslu naznačeného zásahu do konstrukce lodžii (o nichž v podrobnostech není SVJ 450 nic známo), zabralo jim to čas od října do

začátku prosince, přičemž v té době využili již postaveného lešení. Nelze tak racionálně a spravedlivě očekávat, že by se jakákoliv stavební úprava na bytovém domě mohla zrealizovat v rámci pouhých 7 dnů, jak tuto lhůtu stavební úřadu vymezil. **Tento přístup je v extrémním nesouladu se zásadou rovného přístupu a rovného zacházení** (§ 7 odst. 1 SpŘ), a je jedním ze znaků nesprávného úředního postupu, pro které Společenství považuje jednání stavebního úřadu za nestandardní a jeho přístup za nikoliv nepodjatý.

- 4.6 Bez ohledu na to, že je Společenství přesvědčeno o tom, že tyto práce podléhají předchozímu vydání stavebního povolení, neboť na ně v žádném případě nemůže dopadat úprava dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) StZ, před provedením jakékoliv stavební úpravy či opravy je Společenství ve smyslu ust. § 11 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, a souladně též ust. čl. VII odst. 14 Stanov SVJ **povinně mít kvalifikovaný souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků** projevený na schůzi shromáždění Společenství.
- 4.7 Lze doložit, že ačkoliv výbor Společenství za poslední čtvrtrok opakovaně předkládal plénu shromáždění ke schválení ustanovení zmocňující SVJ 450 k provedení stavebních úprav a prací, nikdy nebyl úspěšný (jednou pro nedostatečné kvorum přítomných vlastníků, podruhé pro nesouhlas bývalého vlastníka budovy, společnosti CPI Byty, a.s.). V tomto ohledu zdůrazňujeme, že **s opravami a stavebními úpravami na domě účelově dlouhodobě nesouhlasí právě a pouze tento jediný vlastník**, který údržbu domu dlouhodobě léta zanedbával při nezájmu stavebního úřadu, který v té době zcela rezignoval na povinnost soustavného dohledu nad zajišťováním ochrany veřejného zájmu, jíž se nyní ve Výzvě vehementně zaštiťuje... CPI Byty, a.s., disponuje podílem 29,76 % na společných částech domu a zneužívá tento více než čtvrtinový podíl blokuje vůli ostatních členů Společenství, v jejichž zájmu je provést žádoucí modernizaci a zateplení pláště budovy. Městský soud v Praze vede pod sp. zn. 78 Cm 52/2010 řízení o nahrazení projevu vůle shromáždění. Předpokládáme, že navrhované rozhodnutí by toto zneužití výkonu práva ze strany dřívějšího vlastníka budovy, fy CPI Byty, a.s., mělo jednorázově zvrátit. Jinak to znamená, že žádné opravy domu nebudou, *jen smrt, beznaděj a tma a snad jen duch boží vznášející se nad vodami.*
- 4.8 Není zcela bez zajímavosti, že ve statutárním orgánu společenství SVJ 453 figuruje radní a zastupitel městské části Praha 18 Jan Mikulecký. Tento komunální politik považovaný veřejnými zdroji za „letištního kmotra ODS“¹ se navenek netají nadstandardními vztahy právě s firmou CPI Byty, a.s., v jejíž prospěch intervenuje² pro odkup pozemků jednotlivými SVJ. Proto tento mnohanásobný střet zájmů zde existuje **opodstatněná a důvodná pochybnost**, zda úřad městské části, vrcholně zastupovaný osobou, která je současně i předsedou výboru Společenství pro dům čp. 453, může nestranně a nezájatě rozhodovat v řízeních, které se tohoto SVJ 453 přímo dotýkají.

¹ Aeronoviny.cz: *Jak ukrást firmu*. Dostupné online: [http://aeronoviny.cz/storage/jak_ukrast_firmu.pdf]

² ODSLetnany.cz: *Prodej pozemků CPI*. Dostupné online: [<http://www.odsletnany.cz/aktualne/68-prodej-pozemku-cpi.html>] – „*Cíle CPI a SVJ nejsou úplně v souladu, a proto existuje je jedna možnost: najít kompromis, kdy pozemky přejdou do vlastnictví SVJ a zároveň CPI dosáhne určitého zisku.*“ a „*Prodej pozemků se nepřímo dotýká i záměrů radnice, která chce revitalizovat pozemky v sídlišti. Ty však stále patří CPI.*“

V.

Uplatnění námitky podjatosti úředních osob

- 5.1 Ust. § 14 v odst. 1 SpŘ definuje podjatost: „*Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen „úřední osoba“), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.*“ Podle odst. 2 téhož paragrafu „*[ú]častník řízení může namítnout podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil. O námitce rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení (dále jen „představený“).*“
- 5.2 Společenství predestirá, že jako opominutý účastník napadlo rozhodnutí vydaná ve stavebních řízeních tří sousedních stavebníků. Od počátku přitom uvádí, že nezákonnou stavební činností těchto subjektů, resp. činností vykonávanou v dobré víře v zákonnost vydaných povolení, vzniká SVJ 450 hmotná i nehmotná škoda značného rozsahu. Tuto lze zatím hrubě odhadnout na částku převyšující 1,5 mil. Kč. V okamžiku, kdy budou vydaná stavební povolení pro nezákonnost autoritativně zrušena, a kdy tedy bude možné odhad škod zpřesnit do té podoby, aby jejich náhrada mohla být po správním orgánu vymáhána, uplatní SVJ 450 tento nárok ve smyslu zák. č. 82/1998 Sb., v platném znění, právě na Městské části Praha 18, která za ni ve smyslu ust. § 19 písm. a) a b) tohoto zákona odpovídá. Je proto nepochybné, že úřední osoby, kterým v takovém případě reálně hrozí, že se na úhradě škody budou muset regresně samy podílet (§ 16), nemohou být nepodjatými při úkonech vůči SVJ 450; tím méně pak při těch, kterými se snaží hrozbami vysokých pokut a dalších sankcí či nezákonným vynucováním neproveditelných povinností Společenství zastrašit.
- 5.3 Dále se zřetelem ke skutečnostem uvedeným v odst. 4.8 odkazujeme na judikát Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.10.2002 (SJS-1058/2002), v němž se uvádí, že „*zaměstnanci městského úřadu, jeho jednotlivých odborů, jsou v pracovním poměru nebo obdobném poměru k příslušnému městu, jsou v pozici podřízenosti a závislosti k jeho orgánům, zejména pak ke starostovi a radě. Jejich postavení se tedy vyznačuje celou řadou vazeb charakteristických obecně pro vztah mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem, mimo jiné například povinností zaměstnance dbát pokynů svých nadřízených. Bez výjnamu není ani jejich ekonomická závislost na zaměstnavateli. **Již pouhá existence těchto skutečností pak může zcela nepochybně vyvolávat u pracovníků městského úřadu, pověřených projednáváním a rozhodováním konkrétních věcí právě onen zmíněný poměr k věci, kdy lze mít důvodné obavy z toho, že při této činnosti nejsou a nemohou být zcela nezávislí a nezáuhatí. Je tomu tak zákonitě vždy v případech, kdy představitelé obcí či měst jsou přímo zainteresováni na výsledcích rozhodnutí vydávaných v přenesené působnosti.***“ (zvýraznění přidáno).
- 5.4 Společenství má za prokázané, že přinejmenším úřední osoby **Jan Svěrák** a **Václav Ryčl** jsou osobami, jejichž nepodjatost byla důvodně zpochybněna. Podobná pochybnost panuje vzhledem k účastenství J. Mikuleckého i ke zbývajícím úředním osobám. **SVJ 450**

proto navrhuje, aby nadřízený správní orgán postupem podle ust. § 131 odst. 1 písm. a), event. odst. 4 nebo 5 SpŘ **změnil příslušnost tak, že si věc buď atrahuje do své působnosti, anebo ji postoupí správnímu orgánu v sousedním obvodě.**

VI.

Závěrečné shrnutí

- 6.1 Pro větší přehlednost rekapitulujeme podstatné části podání:
- 6.2 Společenství v rámci jedné písemnosti činí vůči správnímu orgánu tři (3) samostatné právní úkony.
- 6.3 Ve stížitosti poukazuje na porušování povinností úředníků ÚMČ P-18 při doručování stejnopisů, na překračování lhůt a na nedbalý přístup úředních osob při kompletaci zápisů.
- 6.4 Doručené Výzvě SVJ 450 nemůže při nejlepší vůli vyhovět, neboť je zmatečná a neurčitá ve vymezení tvrzeného nedostatku, v (ne)navrhovaném způsobu jeho odstranění. Bez ohledu na to je uložená lhůta pro odstranění závad extrémně krátká a zcela neodpovídá okolnostem případu. Výzva dále označuje SVJ 450 jako vlastníka blíže neupřesněné budovy, čímž ale Společenství jako právnická osoba není. ÚMČ P-18 tím překročilo pravomoc, tuto uplatnilo v rozsahu větším, než v jakém mu je zákonem svěřena (§ 2 odst. 2 SpŘ), neboť učinilo výzvu právnické osobě, u které to zákon nepřipouští, a proto jde rovněž o nicotný právní akt.
- 6.5 V uplatněné námitce podjatosti poukazuje SVJ 450 na střet zájmů zákonného zástupce účastníka řízení (předsedy jeho statutárního orgánu) a takto i radního městské části Praha 18 Jana Mikuleckého, který ve svém důsledku má vliv na rozhodování úředních osob, a navrhuje, aby nadřízený správní orgán věc buď atrahoval do své působnosti, nebo příslušnost změnil tak, že věc bezodkladně postoupí správnímu orgánu v sousedním obvodě.

.....
Mgr. Martin Drtina
předseda výboru společenství

.....
Zuzana Walterová
místopředseda výboru společenství