

# 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

doručeno osobně

VAŠE ZNAČKA  
MC18/443/2012/OVÚR/KI

NAŠE ZNAČKA  
MXO-12-032

MÍSTO A DATUM  
Praha, 29. října 2012

## Uplatnění námitek účastníka ve společném územním řízení – „Letňanské lentilky“

### I.

- 1.1 Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování (dále jen „ÚMČ“) vydal dne 27.9.2012 oznámení o spojení územních řízení, zahájení společného územního řízení a nařízení veřejného ústního jednání ve věci žádosti Městské části Praha 18 (dále jen „žadatel“) o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a žádosti o změnu využití území pro stavbu nazvanou „Revitalizace sídlištních ploch „Letňanské lentilky“ – 1. fáze (etapa 1-3)“.
- 1.2 **Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany, IČ 272 13 498** (dále též jen „SVJ 450“ nebo „Společenství“) je účastníkem územního řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. d) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „StZ“). Zákon bez dalšího přiznává účastensví v územním řízení „společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>33)</sup>; (...)“ K prokázání skutečnosti, že Společenství je společenstvím vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu, činíme správnímu orgánu důkazní návrh výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5461. Předmětem činnosti Společenství je správa bytového domu na pozemku parc. č. 672/100 a 672/26.
- 1.3 Společenství v dané věci jedná na základě zmocnění (i) usnesením schůze výboru ze dne 31.7.2012 a (ii) usnesením schůze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 18.9.2012. (Zápisy z těchto jednání jsou veřejně přístupné na webu SVJ 450: <http://www.praha-9.eu>).
- 1.4 Ačkoliv je projekt Letňanské lentilky účelově rozdělen do několika fází a každá z těchto fází zřejmě bude projednávána samostatně, SVJ 450 se k němu dále vyjádří jako k celku s tím, že co platí pro celkový projekt, platí i pro jeho jednotlivé etapy (argumentum *a maiori ad minus*). Pokud tedy jde o rozsah území dotčeného námitkou, Společenství vymezuje působnost svých námitek na celé území, které má být dotčeno navrhovanou změnou. Zvláštní důraz přitom klade na požadavek ochrany před zásahy záměrem žadatele v území bezprostředně souvisejícím s bytovým domem 450. Jde o část severně ohraničenou spoj-



nicí hranic pozemků bytových domů Malkovského 600 a 602, východně potom hranicí křižovatky ulice Místecká s ulicí Krausova.

## II.

- 2.1 Společenství v územním řízení ve věci o umístění stavby a v řízení ve věci změny využití území uplatňuje v souladu s ust. § 89 StZ včasné a přípustné námítky, které pro větší přehlednost dále dělí na procesní a věcné a podrobně je odůvodňuje.

### II / A.

#### Námítky procesního charakteru

- 2.2 Žadatel nesplnil povinnost dle § 87 odst. 2 StZ, když včas nevyvěsil informaci o svém záměru a o tom, že podal příslušné žádosti, na vhodném veřejně přístupném místě u pozemků, které jsou řízeními dotčeny. Součástí této informace musí být grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad s vyznačením architektonické a urbanistické podoby záměru. Společenství namítá jak nesplnění publikační povinnosti žadatele v dostatečné míře v blízkosti pozemků v dotčeném území (co do počtu těchto oznámení), tak i nedostatek obsahový, když na této informaci chybí srozumitelné a přehledné grafické vyjádření záměru dle § 87 odst. 2 StZ věta druhá, z nichž by byly navrhované změny patrné. Totožné obsahové pochybení se týká i informace zpřístupněné elektronicky na úřední desce žadatele, kde tato obligatorní náležitost absentuje úplně. Z hlediska zákona jde o formální nedostatek bránící konání veřejného projednání a stavební úřad po zhojení tohoto pochybení žadatelem nařídí opakované veřejné ústní jednání.
- 2.3 Stavební úřad postupoval v rozporu s ust. § 20 odst. 2 a 3 StZ, když bez bližšího zdůvodnění odmítl zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup celý obsah podkladů pro předmětná řízení a účastníky odkázal na nahlížení v sídle stavebního úřadu. Tento postup lze přitom zvolit jedině v případě, kdy (i) vzhledem k rozsahu písemností není takové zveřejnění možné, nebo (ii) není účelné. Důvody, proč se stavební úřad rozhodne nezveřejnit podklady způsobem umožňujícím dálkový přístup, musejí být v dokumentu *explicitě* uvedeny a musejí být přezkoumatelné.<sup>1</sup> SVJ 450 je přesvědčeno, že tyto důvody objektivně chybějí. Podklady pro rozhodnutí v řízeních je zcela nepochybně možné v celém rozsahu digitalizovat (převést do datové podoby) a uveřejnit na elektronické úřední desce stavebního úřadu, a vzhledem k předpokládanému značnému množství účastníků těchto řízení se to jeví i jako účelné. Společenství uplatňuje námitku nesprávného úředního postupu ÚMČ, který – nebude-li postupem obdobně dle návrhu in marg. 2.2 zhojen – může v konečném důsledku vést ke zpochybnění výsledků řízení.

<sup>1</sup> zákaz libovůle vyplývající z čl. 2 odst. 3 Ústavy: „Státní moc lze uplatňovat jen v případech, mezích a způsoby, které stanoví zákon“.

- 2.4 Společenství vznáší v souladu s ust. § 14 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „SpŘ“), námitku podjatosti úředních osob ÚMČ, který má o žádosti žadatele rozhodnout, a to v rozsahu všech jeho úředních osob pracovně zařazených v odboru výstavby a územního rozhodování. Přestože jde o výkon státní správy v přenesené působnosti, i tady se do správního práva promítá zásada *nemo iudex in causa sua*. Stavební úřad příslušné obce nemůže už z povahy věci být nestranný a nezávislý, pokud rozhoduje o žádosti téže obce; vyjádřeno personálně: zaměstnanci stavebního úřadu jsou vždy podjati v řízeních, v nichž je rozhodováno o záležitostech a zájmech jejich zaměstnavatele. To platí tím spíše u politicky tak exponovaného projektu, jakým „Letňanské lentilky“ nepochybně jsou (k tomu viz dále okruh věcných námitek).
- 2.5 Ust. § 14 odst. 1 SpŘ definuje důvod pro vyloučení z důvodu podjatosti, že u úřední osoby lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti. Úřední osoba je vyloučena i při byt' jen „důvodném předpokladu“, pro nějž lze o nepodjatosti pochybovat (negativní vymezení podjatosti), a nově – oproti dřívější právní úpravě – je vyloučena i při zájmu na výsledku řízení. Pod tento důvod lze dle přesvědčení SVJ 450 subsumovat též finanční motivaci úřední osoby, závislé na příjmu ze svého zaměstnání na úřadě. Taková úřední osoba nemůže být nepodjatá, je-li její příjem, odměny, příp. funkční požitky přímo či nepřímo závislé na rozhodnutí orgánů obce, která je současně účastníkem řízení v pozici žadatele ve věci, o níž tato úřední osoba rozhoduje. Ačkoliv úřední osoba by primárně měla v daném řízení vystupovat jako úředník územně samosprávních celku, mezi jehož základní povinnosti patří mj. dodržování ústavního pořádku a právních předpisů vztahujících se k práci jím vykonávané, hájení veřejného zájmu při výkonu správních činností, jednání a rozhodování nestranně bez ohledu na své přesvědčení a zdržení se při výkonu práce všeho, co by mohlo ohrozit důvěru v nestrannost rozhodování, nelze odhlédnout od skutečnosti, že tatáž osoba je rovněž zaměstnancem daného úřadu a už z toho důvodu je těžko představitelné, že bude postupovat nestranně, pokud by takový postup byl v rozporu se zájmem jejího zaměstnavatele.
- 2.6 Je-li namítána podjatost více úředních osob na více úrovních řízení ve vztahu podřízenosti a nadřízenosti téhož odboru, pak úřední osoba na vyšší pozici, jejíž podjatost je namítána, nemůže rozhodovat o podjatosti své ani svých podřízených ve služební hierarchii. Při námitce podjatosti všech úředních osob v přímé linii řízení nemůže o námitce rozhodnout žádná osoba tohoto úřadu a spis se podle ust. § 131 odst. 4 SpŘ předá nadřízenému správnímu orgánu k delegaci věci na správní orgán v sousedním obvodu; tento postup považuje Společenství za jediný správný.

II / B.

### Námítka věcná

- 2.7 Společenství vnímá projekt Letňanské lentilky jako utopickou vizi, kterou i přes zjevný odpor obyvatel domů v zasaženém území prosazuje jako svou dlouhodobou politickou

ambici radní MČ Praha 18 Mikulecký a nepokrytě přiznává, že je to stěžejní náplň jeho pracovní činnosti.<sup>2</sup> Vzhledem k tomu, že by případná realizace projektu dalece překročila funkční období současného zastupitelského sboru a těžko nyní předvídat, zda ODS bude ve vedení městské části či dokonce vůbec v jejím zastupitelstvu i v příštím volebním období, je na místě požadavek, aby o takto rozsáhlém a razantním zásahu do území bylo uspořádáno řádné místní referendum.

- 2.8 Společenství poukazuje na to, že volnočasových ploch (sportovních a dětských hřišť a obdobných zařízení pro outdoorové vyžití obyvatel městské části) je v Letňanech v dochozí vzdálenosti od území vymezeného navrhovanou změnou dostatek. Je-li žadatelem navrhováno vybudování nových takových zařízení, nelze se zbavit dojmu, že žadatel, konkrétně někteří jeho představitelé, jsou motivováni pouze čerpáním maxima prostředků z veřejných zdrojů, bez ohledu na to, jak účelně budou využity.
- 2.9 Společenství dále namítá, že v rámci projektu jako celku nemá žadatel vyřešeny majetkoprávní otázky s vlastníky všech dotčených pozemků. Jestliže bez odstranění této překážky je realizace konkrétní dílčí fáze projektu neproveditelná, postrádá smysl realizovat kteroukoliv jinou fázi s rizikem, že projekt jako celek nebude moci být uskutečněn vůbec.<sup>3</sup> Společenství má za to, že stanoviska subjektů, které se odmítly podrobit požadavku žadatele a neudělily souhlas s využitím svého majetku pro účely navrhovaného projektu, jsou neměnná a žadatel v tomto ohledu nemůže bez jejich závazného příslibu při podání žádosti stavebnímu úřadu zcela bezdůvodně spoléhat na to, že budou v dohledné době přehodnocena.
- 2.10 Společenství namítá, že realizací projektu by paradoxně v kontradikci s veřejně prezentovaným záměrem zástupce navrhovatele (radního Mikuleckého) došlo ke zhoršení kvality bydlení v území vymezeném projektem, neboť (i) citelně ubude oproti současnosti parkovacích míst před bytovými domy, (ii) jejich obyvatelé budou odkázáni na parkování ve vzdálených lokalitách, vně těchto území, (iii) není nikým zaručeno, že i na těchto vzdálených místech zůstane parkování bezplatné a nedojde de facto k privatizaci jedné ze složek užívacího práva jako součásti práva vlastnického, jako se to v minulosti stalo v případě řešení parkování před domy v jižní části Tupolevovy ulice. Dále SVJ 450 poukazuje na zvýšení hlukové zátěže v klidové zóně čistě obytného území (dle současného územního plánu), zhoršení bezpečnostní situace a v neposlední řadě i na negativní vliv na čistotu životního prostředí v případě zbudování ploch pro volnočasové aktivity, přičemž příkladmo odkazuje na žadatelův veřejně prezentovaný záměr vystavět v těsné blízkosti bytového domu SVJ 450 „psí hřiště“, které naplňuje všechny tyto zmíněné obavy. S touto změnou využití území proto Společenství kategoricky n e s o u h l a s í. Společenství je přesvědčeno, že navrhovaná změna využití území je v rozporu se zásadami územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. i) a m) StZ, a proto nelze žádnou takovou změnu, která by negativně ovlivnila kvalitu bydlení v dané oblasti, připustit.

<sup>2</sup>in Panelák, 39/2012 - Mikulecký: „Projekt Letňanské lentilky má v mé práci pro radnici nejvyšší prioritu.“

<sup>3</sup> viz vyjádření Mikuleckého pro Letňanské listy: „Bez kompromisů ze strany všech zúčastněných nebudou Lentilky nikdy realizovány.“

- 2.11 Máme za to, že předložený projekt nesplňuje nároky stavebního zákona a jeho prováděcí legislativy i v dalších ohledech, zejm. na začlenění stavby do území, nezhoršování kvality prostředí a hodnoty území a ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Záměr v sobě nenese žádný urbanistický pozitivní přínos, ale vykazuje jen negativní urbanistické dopady, nebyl podroben řádné oponentuře ani jiné veřejné debatě způsobem, jaký si rozsah takové změny žádá.
- 2.12 Pokud jde o žadatelovu žádost o umístění stavby (objekty SO02 až SO09), tyto stavby mají být podpůrné pro primární záměr žadatele zbudovat po předpokládané změně využití území plochy pro volnočasové aktivity. Jelikož SVJ 450 očekává, že územní souhlas nebude ve společném řízení vydán, pozbývá tato žádost o umístění stavby svého opodstatnění. Již z procesní opatrnosti pak poukazujeme také na to, že už jen samotná výstavba uvedených objektů povede ke zvýšení hlukové zátěže a zhoršení kvality ovzduší a kvality bydlení v celém zasaženém území; pokud by tedy měla být snad někdy povolena, je naprosto nezbytné, aby stavební úřad dostál své povinnosti podle § 115 StZ a striktně vymezil podmínky, za nichž může být stavba vybudována, aby negativní dopady stavby na obyvatele v zasaženém území byly co nejmenší.

### III.

#### Závěrečný návrh

- 3.1 Společenství jako účastník řízení na základě shora zdůvodněných námitek považuje:
- i. správné řízení v uvedené věci za stížené vadami bránícími v jeho dalším pokračování,
  - ii. žádost žadatele o změnu využití území za nesouladnou s principy územního plánování, přinášející negativní vlivy do kvality bydlení a zásahy do práv akcesorické povahy k právu vlastnickému,
  - iii. se zřetelem k tomu též žádost žadatele o umístění stavby za předčasnou, postrádající opodstatnění,

**a na základě toho navrhuje** stavebnímu úřadu, aby:

- i. zákonnými prostředky napřed zhojil vyjmenované procesní nedostatky řízení (viz marg. 2.2 a 2.3),
- ii. věc delegoval správnímu orgánu v sousedním obvodě, u jehož úředních osob nebude založena důvodná pochybnost o jejich nepodjatosti vzhledem k poměru k věci nebo účastníkům řízení,
- iii. **a obě žádosti žadatele v celém rozsahu zamítl.**

- 3.2 V případě, že by z jakéhokoliv důvodů nemohlo být na výše uvedené skutečnosti nahlíženo jako na námítka účastníka řízení, žádáme, aby výše uvedené bylo po náležitém odůvodnění (a výzvě k odstranění vady dle správního řádu) zohledněno jako připomínky veřejnosti a takto řádně vyhodnoceno.

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

.....  
Zuzana Walterová  
místopředseda výboru společenství