

Komentář níže je částí odvolání Ing. Mgr. Aleše Herzoga vůči Územnímu rozhodnutí Zelený Kamýk - BD Smotlachova. Níže žádám o prověření systémové podjatosti a uvádím skutečnosti a důkazy, které mne vedou k podezření, že k systémové podjatosti došlo. Odevzdáno 28. 3. 2019 Odboru stavebního řádu MHMP.

1. Systémová podjatost

V souladu s ust. § 14 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, namítám tímto podáním podjatost ing. Cupala, tajemníka MČ Praha 12 Tomáše Hejzlara a bývalého radní MČ Praha 12 Bc. Františka Adámka. Tím pádem jde o systémovou podjatost. Existují důvodné obavy, že příslušné úřední osoby z MČ Praha 12 nejsou nestranné při posuzování žádosti žadatele a rozhodování o ní. V této souvislosti odkazují na rozhodnutí NSS 1 AS 89/2010-119: „Rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve správním řízení ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, jde důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 zákona č. 500/2001 Sb., správního řádu, její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky.“ V této souvislosti dále připomínám publikované vyjádření soudce rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu Karla Šimka: „K pochybám o nepodjatosti postačí i poměrně nízká míra podezření, protože existence „systémového rizika podjatosti“ je sama o sobě signálem ke zvýšené opatrnosti a „podezřívavosti“ při posuzování důvodů pro vyloučení úředníka. Důvody k podezření mohou být nejrůznější. Například o jevy v politické či mediální sféře, jež předcházejí příslušnému správnímu řízení či je doprovázejí a naznačují zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany osob schopných ovlivnit jednání územního samosprávného celku jako zaměstnavatele příslušného úředníka. Třeba zájem politických činitelů či jiných vlivných osob (zákulisních aktérů místní politiky či podnikatelských subjektů) na určitém výsledku řízení (např. na tom, aby určitá stavba, činnost apod. byla povolena, anebo naopak nepovolena)“.

Dne 26. 6. 2017, kdy Rada MČ schválila usnesení souhlasící se 13ti patrovou stavbou Zelený Kamýk Smotlachova místo mateřské školky Beránek. . Usnesení zde (později bylo revokováno): http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=67606

Developer JRD předložil městské části v rámci žádosti o souhlas s připojením ke komunikaci a o změnu podílu bytů v rámci stavby Rezidence Smotlachova . Zároveň Městská část Praha 12 dostala stanovisko Institutu plánování a rozvoje 3056/16 z 3. 6. 2016, jak vyplývá z rozdělovníku.

Foto: Rozdělovník, dokazující, že Městská část Praha 12 dostala celé stanovisko 3056/16 od Institutu plánování a rozvoje

Rozdělovník:

- 1/ Adresát + dokumentace
- 2/ MČ Praha 12 – odbor výstavby, Hausmannova 3013, 143 00 Praha 4 – Modřany
- 3/ MHMP/UZR Jungmannova 35/29, 110 21 Praha 1
- 4/ IPR Praha/SŘ
- 5/ IPR Praha/KPP-3
- 6/ IPR Praha/ INFR
- 7/ IPR Praha – spisovna

Celé stanovisko najdete zde: <http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/cele-stanovisko-IPR-3056-16.pdf> Je zřejmé, že městská část byla informována o tom, že Vyjádření IPRu zní: „**Předloženou dokumentaci Vám vracíme k přepracování z těchto důvodů: Dokumentace nesplňuje náležitosti objemové studie a je předložena s evidentními chybami.**“

Adresátem stanoviska byla **MČ Praha 12 – Odbor výstavby pod vedením Ing. Cupala**. Přestože Městská část toto vyjádření dle záznamů z podatelny dostala, do důvodové zprávy k návrhu usnesení č. R-130-028-17 se toto vyjádření **vůbec nedostalo**. Žádám tedy o prověření Ing. Cupala střetu zájmu z důvodu, zda úmyslně nezamlčel ve spolupráci s Bc. Františkem Adámekem, a to, že projekt nemá kladné vyjádření IPR. V textu důvodové zprávy není o vyjádření Institutu plánování a rozvoje ani slovo. V příloze důvodové zprávy ale byl přiložen dokument Rezidence Smotlachova - Příloha č. 1 – Studie (http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/Rezidence-Smotlachova_Priloha-c.1-Studie.pdf). Ten obsahuje stranu s velkým nápisem Kladné vyjádření IPR, tedy Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy a s jednou polovinou dopisu IPR. V tomto dokumentu vyznačuje developer pro sebe výhodné věty. Předkladatelem materiálu byl radní František Adámek.

Developer JRD předložil městské části v rámci žádosti o souhlas s připojením ke komunikaci a o změnu podílu bytů v rámci stavby také dokument Rezidence Smotlachova - Příloha č. 1 – Studie. Ten obsahuje níže uvedenou stranu s velkým nápisem Kladné vyjádření IPR, tedy Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy. V tomto dokumentu vyznačuje developer pro sebe výhodné věty. Foto: Část žádosti developera JRD předložené MČ, ve které přikládá část vyjádření IPR 3056/16 a označuje je za kladné



KLADNÉ VYJÁDŘENÍ IPR



INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
příspěvková organizace

Vážený pan
Roman Bank
JRD s.r.o.
Kotumní 810/104
101 00 Praha 10 - Vinohrady

Váš dopis zn.	Č.j. IPR	Vyřizuje/kancelář/finis	Datum
	3056/16	Ing. Poježdíková/KPP/3068	03.06.2016

Vše: Žádost o vyjádření k „Objemové studii obytného domu v ulici Smetlavova“, Praha 12 v kat.ú. Kamýk.

Žadatel: JRD s.r.o.
Autor dokumentace: PS ARCHITEKTI
Datum dokumentace: 03/2016
Dotčené pozemky: parc. č. 884/22, 884/23, 884/48 v kat.ú. Kamýk

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha), se vyjadřuje předběžně k záměru jako účastník územního řízení jmenem hlavního města Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. (1) stavebního zákona.
K zastupování jsme zmocněni sřízovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013 – článek VI. bod 2.7.

Dne 29. 3. 2016 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření. Záměrem je umístění bytového domu o 13 nadzemních podlažích a 90 bytových jednotkách, celková hrubá podlažní plocha činí 8 190 m². Doprava v klidu je řešena ve dvou podzemních podlažích s kapacitou 98 parkovacích stání a rozlišením 17 parkovacích stání na terénu pro návštěvníky. Dopravní napojení bude na ulici Smetlavova a jejím prostřednictvím na ulici Novodvorskou.

Záměr výstavby se nachází ve stabilizovaném území SV – všeobecně smíšeném. Umístění bytového domu bude posuzováno jako výjimečně přípustné v území SV, jelikož převažuje bytové funkce je zastoupena více než 60% kapacity domu. Jedná se o území stávající sídlištní struktury, které je tvořena budovými domy o 13 nadzemních podlažích a řadovými domy o 3 nadzemních podlažích. Na předemných pozemcích se nachází nízkopodlažní zastávka přírodního vybavení v sídlišti, která je v současnosti nevyužívána a návrhem je určena k demolici.
S převažnou bytovou funkcí v tomto místě souhlasíme.

V minulosti jsme se souhlasně vyjadřovali pod č.j. 8923/14 ze dne 8. 10. 2014 ke stavbě „Obytného souboru v ulici Smetlavova“ na předemných pozemcích, který byl zpracován jiným autorem dokumentace (A 69 – architekti s.r.o.). Předložená objemová studie snižuje kapacitu návrhu oproti minulému záměru z počtu umístění 174 bytových jednotek na 90 bytových jednotek.

Snižování kapacity záměru považujeme za žádoucí. S navrženou výškou a objemem záměru souhlasíme.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace
napájená z obecního rozpočtu
sídlo: Vítězslavská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město
tel.: 238 002 617, fax: 238 514 632, IČ 02348480
e-mail: podlažni@ipr.praha.eu, http://www.ipr.praha.eu
bankovní spojení: PPP banka, a.s., čísla účtů: 259017, 180 41 Praha 6
číslo účtu: 25901700003/6000, IČ 70983834, DIČ: CZ70983834

1

Foto: Část důvodové zprávy s uvedením předkladatele. Následně došlo k schválení výše uvedeného usnesení č. R-130-028-17

Předkladatel: Bc. František Adámek - uvolněný člen rady

Foto: Důvodová zpráva předložená Radě Městské části Praha 12, která neobsahuje jako přílohu stanovisko Institutu plánování a rozvoje.

Důvodová zpráva

Městská část byla požádána o souhlas se studií záměru „Smotlachova ulice, Praha 12 – Kamýk“, souhlas s výjimečně přípustným funkčním využitím a dopravním napojení z ulice Smotlachova. Stavební záměr je navrhován na pozemcích parc. č. 884/22 a 884/23 v k. ú. Kamýk. Jedná se o návrh 13 podlažního objektu s cca 96 byty a cca 106 parkovacími stáními (95 pro rezidenty a 11 pro návštěvníky) a 18 stáními pro stávající obyvatele. Podíl bytové funkce tvoří cca 90 % kapacity stavby, cca 10 % tvoří nebytové funkce situované převážně v 1.NP. Hrubá podlažní plocha (HPP) stavby je 9.730 m², plocha pozemku je 4.363 m².

Záměr byl investorem představen veřejnosti v Modřanském biografu dne 29. 3. 2017. Komise projednávaly původní záměr (HPP 8.990 m², 96 bytů, 102 stání), který byl částečně upraven, s následujícím záměrem:

Komise územního rozvoje městské části s objemovou studií nesouhlasí z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro 16 usnesení, jednomyslně).

Komise životního prostředí s předloženým návrhem nesouhlasí a požaduje, aby byla dodržena bytová funkce max. 60%, upozorňuje, že budova převyšuje okolní zástavbu. Dále upozorňuje na skutečnost, že se ve stávajícím územním plánu s novou výstavbou na této ploše nepočítalo, a proto není uveden koeficient zeleně. V návrhu Metropolitního plánu jsou na pozemku navržena dvě podlaží (12 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).

Komise dopravy nepřijala usnesení. Většina nesouhlasí s objemovou studií z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro – 10, proti – 1, zdrželo se – 0).

Odbor životního prostředí a dopravy: Z hlediska námi sledovaných zájmů nemáme k výjimečně přípustnému funkčnímu využití budovy připomínky. Budova samotná je však předimenzovaná.

Architekt MČ: Podle územního plánu je stavba navržena ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené, která nemá stanoven kód míry využití území (stavba odpovídá kódu H). Jedná se o stabilizované území, kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ve stabilizovaných územích není v současné době zcela jasné, jakým způsobem bude stavebním úřadem posuzován soulad těchto staveb s ÚP. Umístění stavby s převažujícím podílem bydlení je zde akceptovatelné z důvodu, že jiné funkce zatahují do území větší dopravní zátěž. Nicméně právě vyvolaná dopravní zátěž je největším negativem stavby v této lokalitě, a to jak během výstavby, tak i po její realizaci. Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na sousední areál mateřské školy a sousední rozvojové území (s kódem C) lze doporučit zmenšení navrhované stavby a navýšení parkovacích kapacit.

Závěr: V návaznosti na schválenou smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí darovací, kterou je městské části darován nebytový prostor o výměře 220 m² nebo tři jednotky kategorie 2+kk o výměře celkem 150 m² včetně 3 parkovacích stání v garážích a 3 sklepních kóji v hodnotě 8.400.000,- Kč bez DPH, je navrhováno vyslovení souhlasu se studií, s výjimečně přípustným využitím i s dopravním napojením.

Když jsme se jako občané začali o stavbu zajímat a žádat zastupitele o revokaci zmíněného usnesení rady. Na naši aktivitu reagovali radní Adámek a Králíček, a to mailem ze dne 20. 10. 2017. Zde uvádění: „Při rozhodování jsme se řídili mimo jiné i stanoviskem IPR, které bylo kladné.

Foto: Mail od radních Adámka a Králíčka, kde uvádí, že stanovisko IPR bylo kladné.

2017, kde investor seznámil veřejnost s již upraveným záměrem. Po dalších jednáních následně došlo ke schválení tohoto projektu na radě městské části dne 26. 6. 2017. s výše uvedenými podmínkami. Při rozhodování jsme se řídili mimo jiné i stanoviskem IPR, které bylo kladné. Též Odbor životního prostředí a dopravy z hlediska sledovaných zájmů neměl k výjimečně přípustnému funkčnímu využití budovy zásadní připomínky. Umístění stavby s převažujícím podílem bydlení je zde akceptovatelné z důvodu, že jiné funkce zatahují do území větší dopravní zátěž. V současné době je projekt již ve fázi žádosti o vydání územního rozhodnutí, což plně spadá do kompetence stavebního úřadu.

Při osobním jednání dne 1. 10. 2017 radní Adámek opakovaně uvedli, že stanovisko Institutu plánování a rozvoje jako **odborné stanovisko** kompetentního orgánu bylo základním podkladem pro rozhodnutí rady, a z tohoto důvodu odmítli všechny námitky včetně poukazu na stanovisko odborných komisí Městská část, které byli proti záměru. Opakovali, že se „**řídili stanoviskem odborníků**“.

V Novinách Prahy 12 dne 1. 11. 2017 odpovídá radní František Adámek a uvádí: „V roce 2014 získala společnost Skanska reality a.s. kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy (IPR) pro výstavbu budovy o 15 nadzemních podlažích... Při rozhodování se Rada řídila mimo jiné i zmíněným kladným stanoviskem IPR...“ Zde je tedy posun vůči mailu z 20.10. 2017, a radní se odkazují na to, že usnesení schválili nikoliv na základě kladného stanoviska IPR ke stavbě Zelený Kamýk Smotlachova, ale k předchozímu, zcela jinému projektu.

Na otázky Přípravného petičního výboru odpovídají radní František Adámek a Robert Králíček:



O projektu „Zelený Kamýk“ jednala již bývalá starostka Daniela Rázková, která byla zodpovědná za územní rozvoj a průběžně informovala radu o výsledcích jednání. V roce 2014 získala společnost Skanska reality a.s. kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) pro výstavbu budovy o 15 nadzemních podlažích s kapacitou 174 bytových jednotek a 15 500 m² hrubých podlažních ploch. Původní záměr na výstavbu polyfunkčního objektu proto odpovídal těmto parametrům. Rada městské části Praha 12 ale s tímto záměrem nesouhlasila a doporučila redukci. Nově má polyfunkční objekt „Zelený Kamýk“ výrazně sníženou kapacitu o 40 %, tedy na 96 bytových jednotek a 9730 m² hrubých podlažních ploch. Oproti původním záměrům developera došlo ke snížení o dvě patra, dohodě o vybudování příjezdové komunikace (aby se maximálně zmírnila zátěž současných komunikací) a vybudování 18 parkovacích míst pro stávající občany. Investor také nabídl městské části buď bytové jednotky, nebo prostory, kde vznikne zdravotnické zařízení. Rada podporuje přípravu variantní smlouvy, protože nedošlo ke shodě, která z nabízených možností by byla pro městskou část výhodnější. Veřejnost se také s upraveným záměrem investora měla možnost seznámit na veřejném projednání dne 29. 3. V současné době je projekt, schválený Radou dne 26. 6. 2017 již ve fázi žádosti o vydání územního rozhodnutí. Při rozhodování se Rada řídila mimo jiné i zmíněným kladným stanoviskem IPR a ani odbor životního prostředí a dopravy neměl k budově zásadní připomínky. Umístění stavby s převládajícím podílem bydlení je zde akceptovatelné i z důvodu, že jiné funkce přináší do území větší dopravní zátěž.

V diskusi na 22. Zastupitelstvu městské části dne 6. 11. 2017 radní Adámek četl, před cca 100 svědky z celého vyjádření IPR, tedy i z druhé strany, kdy je developer informován o chybách ve stanovisku a vyzván k doplnění podkladů. Z toho vyplývá, že pan radní Adámek věděl o tom, že vyjádření IPR nebylo kladné, ale přesto je nezařadil do podkladů pro rozhodování rady, neinformoval o něm při odpovědi na náš mail, neinformoval o něm při setkání s námi a neinformoval o něm ani na jednání zastupitelstva, kde o tom, že ve vyjádření jsou nejasnosti informoval v diskusi jak já, tak zastupitel Petr Šula. Jednání zastupitelstva byl přítomen Ing. Cupal a neřekl ani slovo o tom, že by Odbor výstavby dostal skutečné stanovisko IPR.

Na základě všech skutečností uvedených výše, se domnívám, že radní Adámek a Ing. Cupal mohli ostatní radní, zastupitele, občany a městskou část uvést v omyl tím, že neinformovali o tom, že stanovisko Institutu plánování a rozvoje nebylo kladné a pomáhal vytvořit dojem, že projekt má kladné vyjádření Institutu plánování a rozvoje, i když takové nemá.

V této souvislosti **žádám, aby odvolací orgán prověřil, z jakého důvodu došlo k výše uvedeným skutkům, které mohou nasvědčovat o nestandardní spolupráci mezi developerem JRD a radním Adámkem a Ing. Cupalem. .**

V důvodové zprávě k usnesení č. R-130-028-17 je uvedeno, že městská část dostane buď 3 byty nebo nebytový prostor.

Foto: Část důvodové zprávy, která mluví o daru pro městskou část

Závěr: V návaznosti na schválenou smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí darovací, kterou je městské části darován nebytový prostor o výměře 220 m² nebo tři jednotky kategorie 2+kk o výměře celkem 150 m² včetně 3 parkovacích stání v garážích a 3 sklepních kóji v hodnotě 8.400.000,- Kč bez DPH, je navrhováno vyslovení souhlasu se studií, s výjimečně přípustným využitím i s dopravním napojením.

V dopise developera starostovi ze dne 10.10. 2017 je uvedeno: „Rada městské části Praha 12 vyslovila požadavek na umístění nebytových prostor o výměře 220 m² v přízemí budoucího záměru, které budou využity pro ordinace lékařů, přičemž investor tyto prostory daruje do vlastnictví Městské části Praha 10. Hodnotu lze vyčíslit na částku přes 9.000.000 Kč.

6. Rada městské části Praha 12 vyslovila požadavek na **umístění nebytových prostor o výměře 220m² v přízemí budoucího záměru**, které budou využity pro ordinace lékařů, přičemž investor tyto prostory daruje do vlastnictví Městské části Praha 12. **Hodnotu tohoto daru lze vyčíslit na částku přes 9.000.000,- Kč.** Investor tento požadavek odsouhlasil a akceptoval.

Rada MČ a František Adámek jako radní pro územní rozvoj tedy evidentně připravovala s developerem obchod, spočívající v tom, že souhlasí s výjimečně přípustným umístěním stavby developera JRD Zelený Kamýk spočívající v umístění funkce bydlení v cca 90 % kapacity stavby. Stavba je v území SV – všeobecně smíšeném, kdy by byty měly tvořit maximálně 60 procent a zbytek občanská vybavenost. Tímto rozhodnutím mohla Městská část zvýšit zisk developera nejméně o 40.000.000 Kč, spíše více. Jde totiž o rozdíl v hodnotě bytů, nebo tzv. ateliérů, které by developer bez souhlasu rady pravděpodobně stejně v domě udělal. Uvádí se, že rozdíl v ceně mezi bytem a ateliérem je třetinový až čtvrtinový. Tato konstatování platí k období před změnou Z 2832/00

Darovací smlouva s developerem JRD pro Městskou část nakonec zásahem občanů nebyla zavřena, Bohužel se radní Adámek následně snažil zahladit stopy a tak bylo vymazáno znění připravované dohody.

Vážený pane magistře,

na základě Vaší žádosti, doručené našemu úřadu dne 08.10.2018, ve které žádáte o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně „o zaslání pracovní verze smlouvy o smlouvy budoucí (nebo něco podobného to bylo), která se týkala dohody MČ Praha 12 s developerem JRD (Rezidence Smotlachova, s.r.o.) o tom, že budou MČ převedeny byty či nebytového prostory u stavby Zelený Kamýk“, Vám sdělujeme následující:

Na základě Vaší petice a tlaku obyvatel Kamýku, bylo od dohody s JRD (Rezidence Smotlachova, s.r.o.), jak sám ve svém požadavku píšete, upuštěno. Na základě těchto skutečností byl návrh smlouvy, který nebyl projednán ani schválen Radou MČ Praha 12 vymazán a papírová podoba byla skartována. Z tohoto důvodu Vám s politováním musíme oznámit, že Vašemu požadavku nemůžeme vyhovět.

S pozdravem

Tomáš Hejzlar
tajemník Úřadu městské části Praha 12

Nicméně připravovanou dohodu mezi Městskou částí a developerem JRD dokládá i dopis developera JRD MČ Praha 12 z 10.10. 2017 (<http://www.individualniplanovani.cz/wp-content/uploads/2017/09/Dopis-starosta>). Starosta tento dopis následně rozeslal zastupitelům. V dopise developer uvádí: *"Záměr Polyfunkčního objektu "Zelený Kamýk" obdržel dne 3.6. 2016 kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, s doporučením na převahu bytové funkce pro dané území."* Čili developer opět vytváří dojem, že získal kladné vyjádření IPR, i když jej nedostal.

Tento dopis navíc **měl vytvořit nátlak na zastupitele**, aby se zalekli a nerevokovali usnesení rady pod hrozbou soudu. Uvádí: *„Žádáme ... aby nebyly činěny populistické kroky či rozhodnutí, které by mohly změnit schválené podmínky pro realizaci záměru a mohly by vyvolat zbytečné spory o náhrady škod v řádech milionů korun českých.“*

Zástupce developera v dopise dále uvádí. ***„5) Následně byl záměr kladně projednán na stavebním úřadě Městské části Praha 12.“*** **Žádám o prověření toho, s kým na stavebním úřadě byl záměr kladně projednán ještě před zahájením územního řízení? Je v kompetenci stavebního řádu (Oboru výstavy MČ Praha 12) před zahájením územního řízení projednávat záměr a kladně se k němu vyjadřovat? Každopádně tvrdím, že toto je důkaz možného střetu zájmu Ing Cupala a žádám o prověření.**

Zástupce developera v dopise dále uvádí: *„Rada městské části Praha 12 vyslovila požadavek na umístění nebytových prostor o výměře 220 m2 v přízemí budoucího záměru, které budou využity pro ordinace lékařů, přičemž investor tyto prostory daruje do vlastnictví Městské části Praha 12. Hodnotu tohoto daru lze vyčíslit na částku přes 9.000.000 Kč. Investor tento požadavek odsouhlasil a akceptoval.“* Tím tedy developer potvrzuje možný střet zájmů s městskou částí, kdy mezi nimi byly tento vzájemně výhodný vztah.

Dále je ve zmíněném dopise uvedeno: *"v návaznosti na nové informace o aktivitě místního obyvatele pana Herzoga, který obesílá sousedy, vyvěšuje letáky a podněcuje obyvatel proti plánovanému záměru výstavby projektu "Zelený Kamýk" .* V danou chvíli jsem byl tedy developerem a (následně také radním Adámkem) jako osoba označen za toho, kdo „podněcuje proti záměru“. Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo MČ Praha 12 dne 7. 11. 2017 revokovalo usnesení Rady http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=58655 , je možné, že jsem mohl být vnímán developerem, Bc. Františkem Adámkem a Ing. Cupalem vnímán jako viník těch

komplikací, což může vysvětlovat i další postup Ing. Cupala v tomto územním řízení obecně i konkrétně k mé osobě.

Zároveň chci upozornit, že v době přípravy projektu působil Bc. František Adámek kromě pozice na radnici také jako člen představenstva Technické správy komunikací, pod kterého spadala Svodná komise, vydávající stanoviska k připojení ke komunikaci. Viz:

<https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/nova-prazska-koalice-meni-vedeni-tsk-odchazi-aparatcik-adame/r~22723f7effaf11e8a470ac1f6b220ee8/> Vzhledem k možnému střetu zájmů žádám o prověření a vzetí v potaz možnost, že Bc. František Adámek ovlivnil vydání kladného stanoviska k připojení ke komunikaci v rámci své pozice na Technické správě komunikací.

Městská část Praha 12
Písková 830/25
143 00 Praha 4

K rukám váženého pana starosty Milana Marušíka

V Praze dne 10.10.2017

Polyfunkční objekt „Zelený Kamýk“, Smotlachova ulice, Praha 12

Vážený pane starosto,

v návaznosti na nové informace o aktivitě místního obyvatele pana Herzoga, který obesílá sousedy, vyvěšuje letáky a podněcuje obyvatele proti plánovanému záměru výstavby projektu „Zelený Kamýk“, si Vám dovoluji zaslat stručnou rekapitulaci celého procesu a průběhu projednání daného záměru z pohledu investora projektu.

1. Výstavba je plánována na stavebních pozemcích, u nichž územní plán předpokládá umístění stavby urbanisticky navazující na stávající výstavbu v lokalitě. Tuto skutečnost náš záměr bezesbýtku splňuje, neboť urbanisticky navazuje na stávající bodové domy o 13 nadzemních podlažích a splňuje také veškeré podmínky umístění stavby, odstupů a vzdáleností od okolních staveb, bez omezení oslunění či osvětlení okolních staveb.
2. V roce 2014 získala společnost Skanska reality a.s. kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, pro výstavbu budovy o 15 NP s kapacitou 174 bytových jednotek a 15.500 m² hrubých podlažních ploch. **Náš záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ výrazně snižuje tuto kapacitu o 40 %, tedy na 96 bytových jednotek a 9.730 m² hrubých podlažních ploch.**
3. Náš původní záměr na výstavbu polyfunkčního objektu navazoval na záměr investora Skanska reality a.s. a zahrnoval stavbu o 15 NP, přičemž na ústním projednání v Radě městské části Praha 12 v 05/2016 nám byl sdělen nesouhlas s tímto záměrem a zaznělo doporučení na redukci záměru na 13 NP v souladu s okolní výstavbou. **Toto doporučení jsme bezesbýtku respektovali a záměr jsme následně upravili.**
4. **Záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ obdržel dne 3.6.2016 kladné stanovisko Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, s doporučením na převahu bytové funkce pro dané území.**
5. **Následně byl záměr kladně projednán na stavebním úřadě Městské části Praha 12.**
6. Rada městské části Praha 12 vyslovila požadavek na **umístění nebytových prostor o výměře 220m² v přízemí budoucího záměru**, které budou využity pro ordinace lékařů, přičemž investor tyto prostory daruje do vlastnictví Městské části Praha 12. **Hodnotu tohoto daru lze vyčíslit na částku přes 9.000.000,- Kč.** Investor tento požadavek odsouhlasil a akceptoval.
7. Na základě požadavku Rady městské části Praha 12 **proběhla dne 29.3.2017 veřejná prezentace záměru polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“** v místním Modřanském biografu, které se zúčastnilo více než 100 obyvatel. Z prezentace vyplynuly podněty a požadavky od místních obyvatel, které investor přijal a zavázal se s nimi pracovat při dopracování návrhu



budoucí stavby a jejího okolí. Písemné shrnutí veřejné prezentace, které jsme odeslali k Vaším rukám, a zvukový záznam dokládají, že **se prezentace nesla v pozitivním duchu** a že v rámci následné konstruktivní debaty byly ze strany občanů vznášeny o zodpovězeny konkrétní dotazy, názory a požadavky související s architekturou objektů, využitím nebytové funkce, využitím nejbližšího okolí, řešením a počtem parkovacích míst, příjezdem, podmínkami stavby, plánovanými termíny, apod.

8. **Dne 9.5.2017 proběhla prezentace záměru Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“ v Radě MČ Praha 12**, která se uskutečnila ve Viničním domku v Modřanech a kde byly také prezentovány závěry z veřejného projednání a návrh Smlouvy o daru – nebytových prostor pro ordinace lékařů, v hodnotě přes 9 mil. Kč.
9. Dne 26.6.2017 **vydala Rada městské části Praha 12 usnesení**, kterým, na základě dosavadního procesu projednávání, **schválila záměr Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“**.
10. **Dne 3.7.2017 potvrdil investor závazný odkup pozemků**, dle uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, v návaznosti na rozhodnutí uvedené pod bodem výše a uhradil první část kupní ceny ve výši 5.000.000,- Kč.
11. Od 3.7.2017 byly zahájeny plnohodnotné přípravy a projekční práce na projektu Polyfunkčního objektu „Zelený Kamýk“, které k dnešnímu dni představují investici v řádu jednotek miliónů korun českých.

Vážený pane starosto, je zřejmé, že každý nový projekt vyvolává jak pozitivní, tak i negativní reakce, a místní obyvatelé přirozeně nevitají jakoukoli výstavbu v jejich lokalitě. Vlastníci sousedních nemovitostí mají právo uplatnit své zájmy v řízení o umístění stavby, které je vedeno v souladu s právními předpisy, a dané řízení umístí pouze stavby, které splňují právní předpisy a vlivy staveb na okolí. Rádi bychom ocenili dosavadní transparentní a korektní přístup městské části, která stanovila jasné kroky a podmínky v projednání daného záměru a které byly naplněny tak, jak je detailně popsáno výše. Chceme tímto požádat městskou část i politickou reprezentaci, aby nebyly činěny populistické kroky či rozhodnutí, které by mohly změnit schválené podmínky pro realizaci záměru ještě před uskutečněním řádného řízení o umístění stavby a které by mohly vyvolat zbytečné spory o náhrady škod v řádech miliónů korun českých.

Věříme, že daný záměr bude reprezentativním projektem v energeticky pasivním standardu, stavbou, která bude vzorem moderního a environmentálně šetrného přístupu k výstavbě nových budov a která přinese do lokality nejen nové a spokojené rodiny a obyvatele Vaší městské části, ale i veřejné vybavení a nové lékařské ordinace.

S úctou



Rezidence Smotlachova s.r.o.
Korunní 810/104
101 00 Praha 10 - Vinohrady
IČ: 05797209 DIČ: CZ05797209

Roman Bank, ředitel rozvoje
tel. 739 612 774, bank@jrd.cz

Rezidence Smotlachova s.r.o., IČ: 057 97 209, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10
člen skupiny JRD s.r.o., Korunní 810/104, 101 00 Praha 10

Podáním ze dne 10. 10. 2018 jsem Úřadu Městské části Praha 12, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“), předal jako opominutý účastník řízení vedeného pod sp. zn. P12 35821/2018

OVY své odvolání. Oprávněnou úřední osobou k úkonům v tomto správním řízení byl ing. Cupal, který vede i řízení bezprostředně související sp. zn. P12 38451/2018 OVV. Jedná se o řízení o odstranění stávající stavby a umístění nové stavby na shodném pozemku.

Ing. Cupal nesprávně vymezil účastníky řízení (omezil se pouze na žadatele a vlastníka bourané stavby) o odstranění stavby. Ing. Cupal opominul vymezit jako účastníky všechny ostatní vlastníky, a tím je i o chystaném záměru jakkoliv informovat. A to i přesto, že okolí bourané budovy může být obtěžováno především nebezpečnými odpady, zejména azbestem, který se v odstraňované stavbě vyskytuje, což dokládá projektová dokumentace řízení č.j. P12 38451/2018 OVV (o umístění nové stavby). Odstraňování stavby vyvolá značnou hlukovou zátěž okolních nemovitostí, což se přímo dotkne vlastnického práva sousedních vlastníků. Odstranění stavby s sebou navíc nese mimo jiné náročné bourací práce, které budou zdrojem vibrací. S uvedenými negativními vlivy se pojí i doprava těžkými nákladními automobily odvázejícími suť. Vším výše uvedeným, a to každým z vlivů zvlášť, minimálně však v jejich souhrnu, může dojít a dojde po dobu provádění odstranění stavby ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě a k narušení kvality prostředí, což povede i k narušení pohody bydlení sousedních vlastníků.

Tvrdím, že toto zjevně nezákonné restriktivní vymezení účastníků, které je v rozporu s ustálenou judikaturou soudů (srovnej například rozsudek NSS ze dne 29.07.2015, č.j. 1 As 62/2015 – 32) bylo Ing. Cupalem provedeno zcela úmyslně na základě nikoliv nestranného vztahu k žadateli nebo věci. Díky podjatému jednání ing. Cupala tak bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby bez možnosti jakékoliv obrany veřejných subjektivních práv vlastníků sousedních nemovitostí. Dokládám mailovou komunikaci s Ing. Cupalem a protokol, kde mi navíc odmítl přístup do spisu. K tomuto odmítnutí my navíc nebylo do dnešního dne zasláno usnesení o odepření do spisu. V této souvislosti upozorňuji, že se cítím poškozený na svých právech. Žádám, aby při posouzení podjatosti Ing. Cupala byl vzat v potaz výsledek odvolání opominutého účastníka proti rozhodnutí o odstranění stavby, které jsem podal 10. 10. 2018. V této souvislosti jsem již námitku na podjatost vznášel, ale tajemník úřadu pan Tomáš Hejzlar, které ho vnímám jako rovněž podjatého, ji zamítl.

Důkazem, že rozhodnutí Ing Cupala nebylo v pořádku, svědčí i aktuálně zveřejnění oznámení Zn. OVV/29357/2018/Cu Čj: P12-13285/2019 OVV. Odbor Stavebního řádu MHMP č.j. MHMP 316434/2019, sp. Zn. S-MHMP 2111573/2018STR uznal naše odvolání. Tím pádem Ing. Cupal chybně oznámil, že odstranění stavby Mateřská škola Smotlachova nabylo právní moci. Naštěstí developer stavbu dosud nezboural.



Zn: OVY/29357/2018/Cu
Čj: P12 13285/2019 OVY

Oprávněná úřední osoba: Ing. Cupal
tel: 241772054

Datum: 25.3.2019

O Z N Á M E N Í
o chybně vyznačené doložce nabytí právní moci

Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 12, jako příslušný správní orgán Vám oznamuje, že rozhodnutí ze dne zn. OVY/29357/2018/Cu, č.j. P12 35676/2018 OVY

ve věci odstranění stavby **Mateřská škola Smotlachova**
Praha, Kamýk, Smotlachova
na pozemku parc. č. 873/1, 884/22, 884/23 v katastrálním území Kamýk

ve smyslu ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů **nenabylo právní moci a není** vykonatelné. Na rozhodnutí byla dne 28.9.2018 chybně vyznačena doložka nabytí právní moci. Rozhodnutí nenabylo právní moci, neboť musí být dodatečně doručeno ostatním účastníkům řízení. Důvodem chybně vyznačené doložky nabytí právní moci je podání odvolání, které bylo klasifikováno sdělením MHMP, odboru stavebního řádu č.j. MHMP 316434/2019, sp. zn. S-MHMP 2111573/2018STR jako přípustné.

Jako další skutečnost k prozkoumání možná podjatosti je, že ing. Cupal vede nejen obě výše uvedená řízení, ale rovněž vede další řízení developera JRD o umístění stavby 13ti patrového domu v ulici Zimova (Rezidence Kamýk, s.r.o). Tvrdím, že důvodem by právě mohl být vztah k žadateli, kdy ing. Cupal mohl využívat své pravomoci ve prospěch žadatele (viz výše popsané skutečnosti).

Dále tvrdím, že ing. Cupal mohl jednat podjatě i při oznámení zahájení řízení č.j. P12 38451/2018 OVY (o umístění nové stavby), které oznámil dne 1.10.2018 tedy těsně před volbami tak, aby se k řízení nestihla vyjádřit městská část, která neustaví funkční

zastupitelstvo ve lhůtě k podávání námitek z důvodu komunálních voleb. Tvrdím, že důvodem by právě mohl být vztah k žadateli či k městské části, která přišla o dar, kdy ing. Cupal mohl využívat své pravomoci ve prospěch žadatele, stanovením termínu, kdy se nemohla zapojit Městská část (která se následně zapojila až do odvolání).

Dále Ing. Cupal dne 19.12. 2018 zaslal k vyvěšení na úřední desku „Výzvu seznámení s podklady rozhodnutí“, kdy stanovil lhůtu 15 dní na doručení a 7 dní na námítky. Vzhledem k uzavření Úřadu přes svátky tak omezil dobu na studium doplněných podkladů pouze na 2 úřední dny: Naštěstí udělal ve výzvě chyby a z tohoto důvodu nebyla výzva zveřejněna. Tvrdím, že důvodem by právě mohl být vztah k žadateli či k městské části, která přišla o dar, kdy ing. Cupal mohl využívat své pravomoci ve prospěch žadatele. Obdobným způsobem, ale dokončeným, tedy vyvěšením 19. 12. 2018 (kdy dochází k omezení studia dokumentace vzhledem k absenci provozu úřadu přes svátky) Ing. Cupal postupoval při vyhlášení územního řízení pro další stavbu developera JRD – BD Rezidence Kamýk v Zimově ulici.

Dále přestože Ing. Cupal podal Výzvu k seznámení s podklady rozhodnutí již 19. 12. 2018, následně, když mu byla výzva vrácena z administrativního pochybení, tak počkal a vyhlásil ji až o celý měsíc později, konkrétně 30. 1. 2019. Shodou okolností dodal zástupce developera 25. 1. 2019 „Zpřesnění podkladů o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterým reaguje na některé námítky. Developer přitom již zpřesňoval jednou, a to 13. 12. 2018. Tvrdím, že důvodem by právě mohl být vztah k žadateli či k městské části, která přišla o dar, kdy Ing. Cupal mohl využívat své pravomoci ve prospěch žadatele, a to tím, že vyčkal developerovi na přepracování dokumentace.

Dále Ing. Cupal nestanovil jako součást územního řízení ústní projednání, a to přesto, že již rok záměr žadatele vyvolává značnou pozornost veřejnosti a je předmětem Petice proti nepřiměřenému zahušťování sídliště Kamýk, kterou podepsalo 2253 osob.

S ohledem na poměr ing. Cupala k účastníkům řízení a jeho výsledku důvodně pochybuji o jeho nepodjatosti a domnívám se, že je v souladu s ustanovením § 14 odst. 1 správního řádu vyloučen ze všech úkonů v řízení.

Proto navrhuji, aby představený ing. Cupala bezodkladně rozhodl, že je výše zmíněný v předmětné věci vyloučen, a rovněž bezodkladně za něj určil k provedení potřebných úkonů jinou úřední osobu.

Dále chci uvést, že došlo k diskriminaci mé osoby a k nerovnému přístupu k účastníkům řízení v průběhu řízení minimálně ve dvou případech.

V prvním případě dne 19. 12. 2018 v 9.42 jsem se v úřední den středu žádal Ing. Cupala ptal, zda zamýšlí vyzvat ještě před Vánoci k seznámení s podklady rozhodnutí. Ing. Cupal odpověděl, že ano. Proto jsem rovnou žádal o možnost nahlédnutí do spisu z důvodu, že hrozilo vzhledem k Vánočním svátkům a uzavření úřadu, že přijdeme o 15 dní studia doplněné dokumentace. Uvedl jsem, že mohu ten daný den kdykoliv, **ale nejdříve za hodinu** (než se na úřad dostanu). Ing. Cupal v Záznamu hovoru popisuje věc nepřesně, neuvedl jsem „že za hodinu“, ale že mohu nejdříve za hodinu a pak kdykoliv do 18.00“, tedy do konce úřední doby. Ing. Cupal můj požadavek k nahlédnutí do spisu odmítl. Přitom daný den umožnil nahlédnutí do spisu zástupcům Městské části Praha 12. Šlo tedy o nerovný přístup k účastníkům řízení.

V druhém případě mi dne 5. 2. 2019 Ing. Cupal odmítl poskytnout kopii situace C4 Dendrologický průzkum a návrh dřevin ke kácení – zpřesnění dokumentace 1/2019, a také Dendrologický průzkum, návrh dřevin ke kácení a návrh sadových úprav. Přitom u těchto podkladů dle Protokolu umožnil pořídit kopie zástupci Městské části Praha 12 Ing. Pajskrovi. Tvrdím, že tím mne Stavební úřad omezil na mých právech proti jiným účastníkům řízení a neumožnil dostatečně využít možnost vznést námitky v územním řízení.

Dále v námitkách výše popisuji další nesrovnalosti v přístupu pana Ing. Cupala (uvádím jen některé):

- uvádí: „*Dokumentace záměru obsahuje v části B.4 sice částečně nepřesné dílčí výpočty ... námitka účastníka ohledně chybného výpočtu počtu vázaných a návštěvnických stání u ubytovacích jednotek je správná ...*“ Ing. Cupal tedy připustil chyby ve stavebníkem předložené dokumentaci. Odvolatel tvrdí, že stavební úřad měl vyzvat stavebníka k opravě chyb a nikoliv se s chybami vypořádat sám v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Už jen z toho důvodu, že stavebník je dokumentací vázán v dalších řízeních a při provádění stavby, tj. stavebník je tak povinen postupovat podle věcně nesprávné dokumentace, která je v rozporu s vydaným územním rozhodnutím.
- Uvádí nepravdivé tvrzení na str. 250 napadeného rozhodnutí: „*Stávající bodové domy v ulici Smotlachova vytvářejí charakteristickou urbanistickou strukturu, na kterou návrh nového polyfunkčního objektu navazuje. Svojí polohou je také těmto bodovým domům nejblíže. Navržený objekt stávající urbanistickou strukturu pouze doplňuje, dotváří, nevytváří žádné novotvary ani v území neobvyklé formy.*“ Výrok, že objekt je nejblíže bodovým domům je nepravdivý, nejblíží objekt je MŠ Smolkova se stejnou urbanistickou formou.“ Navíc v souvisejícím územním řízení o odstranění stavby je uveden název stavby Mateřská škola Smotlachova, ale Ing. Cupal v řešení námitek týkajících se urbanistické struktury vůbec dále tento název nevyužívá, možná z důvodu, že plně charakterizuje aktuální stav v území i vazbu na sousední MŠ Smolkova.

- uvádí nepravdivé tvrzení na straně 294: „*Správní orgán konzultoval vedení staveništní komunikace se speciálním stavebním úřadem a dále projednal navržené řešení staveništní komunikace s orgánem ochrany přírody, OŽP ÚMČ Praha 12 s hlediska ochrany zeleně. Z výsledků projednání i ze zpřesnění podkladů stavebníkem včetně situace C3 plyne, že dio staveništní komunikace nezasahují žádné kmeny stromů. Zasahují-li stromy označené účastníkem jako L, X a Y svými korunami do staveništní komunikace, nebrání tato skutečnost jejímu umístění.*“ Výrok je nepravdivý, kromě stromů L, X, Y zasahuje vyústění staveništní komunikace přímo do stromu na pozemku žadatele č. 17, u něhož žadatel nepředložil povolení ke kácení.
- V oblasti oslunění stavební úřad měl vyzvat k doplnění těchto informací stavebníka a nikoliv si výpočty činit sám. Podrobnější výpočet navíc není součástí napadeného rozhodnutí ani předložené dokumentace, není tedy možné zkontrolovat jeho správnost.
- Nepravdivě uvádí na str. 66 „*Napojení na ul. Smolkova i na pozemek stavby je stejné jako trasa této staveništní komunikace. Stavební úřad proto vycházel ze stanoviska odboru evidence majetku MHMP a nebylo nutné od něj získat nové stanovisko.*“ Tento výrok je nepravdivý,
- Nepravdivě uvádí, že „*Mimo pozemky stavebníka se žádné nové chodníky nebudují, takže v souhrnné technické zprávě je uvedena nepřesná informace.*“ Přitom na vizualizaci C3 -dokumentace záměru – Koordinační situační výkres je znázorněna část chodníku na pozemku 884/31 k.ú. Kamýk, který v realitě neexistuje.
- V řešení mé námitky č. 1137 se uvádí: „*K námitce, která je obsahově totožná se stavební úřad podrobně vyjadřuje v rámci vypořádání námitky č. 1112. Zde tedy stavební úřad na toto vypořádání odkazuje.*“ Tvrdím, že námitka není obsahově totožná.
- Neudržel spis úplný, abych bylo možné se se spisem seznámit, což dokládám v námitce č. 2.

Tvrdím, že důvodem těchto pochybení by mohl být vztah Ing. Cupala k žadateli či k městské části, která přišla o dar, kdy Ing. Cupal mohl využívat své pravomoci ve prospěch žadatele, a to tím, že úmyslně uváděl při vyřízení námitek nepravdivé údaje.