

## Informace předsedy výboru ing. J. Novotného o řízeních ve věci Polyfunkční centrum Rilská (Fisolta Property a.s.)

Záměr na výstavbu tzv. Polyfunkčního centra Rilská byl poprvé představen v Modřanském biografu v únoru 2017. Tento záměr vyvolal velkou vlnu odporu místních obyvatel, vznikla petice proti výstavbě a byl založen Spolek pro Modřany. Městská část Prahy 12 se postavila za stanovisko občanů a záměr odmítla. Všechny dokumenty MČ jsou k nahlédnutí na této adrese: <https://www.praha12.cz/polyfunkcni-centrum-rilska/os-1232>.

Na základě zákona o přístupu k informacím jsme si jako SVJ vyžádali stanovisko Magistrátu k zamýšlené výstavbě a v srpnu 2017 jsme obdrželi vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. města Prahy, kde se jasně říká, co lze a co nelze na předmětném území stavět. Tento dokument má zásadní význam pro další vývoj a opírá se o něj i argumentace naší MČ. V červnu 2018 vydává Zastupitelstvo usnesení, kde stanovuje limity pro schválení výstavby, zejména pak, že nová stavba může mít jen 2 nadzemní podlaží. **Současně se zde zavazuje, že podá odvolání proti územnímu rozhodnutí, pokud nebudou schváleny všechny zde uvedené podmínky.**

V únoru 2019 vzniká iniciativa na odkup předmětných nemovitostí. Zaslali jsme Zastupitelstvu hl. města Prahy dopis **Iniciativa za zachování kvality bydlení na sídlišti Modřany**, kde popisujeme situaci a žádáme Magistrát, aby zvážil možnost odkupu předmětných pozemků. K naší iniciativě se přidala i naše MČ a uložila starostovi, aby seznámil s tímto stanoviskem pana primátora a další členy magistrátu (Hřib, Hlaváček, Chabr). Pak se nějakou dobu nedělo nic, odkup se nezrealizoval, Spolek pro Modřany přestal na svých stránkách zveřejňovat jakékoliv informace. Měnili se i majitelé předmětných nemovitostí i zúčastněných firem a jejich vedení, Fisolta plus nakonec zcela zanikla a byla vymazána z veřejného rejstříku. Aktuálně je majitelem nemovitostí Fisolta Property a.s., členem představenstva pan Šritr a jediným vlastníkem pan Schneider – všechny změny lze vystopovat zde: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>, zadejte slovo Fisolta.

Samotný projekt doznal snad nějakých změn oproti záměru, ale nijak podstatných a není nyní veřejně k dispozici. Fisolta Property vyvolala postupně na našem stavebním úřadu 2 řízení:

1. **Žádost o odstranění stavby** – za SÚ v gesci Žanety Veličkové
2. **Žádost o územní rozhodnutí** – za SÚ v gesci Ing. Štumpfové

**ad 1.** Proti záměru odstranění stavby se postavila jak MČ, tak naše SVJ a také další subjekty vč. jednotlivých vlastníků. Po zahájení řízení, kdy byly pohromadě všechny náležitosti, bylo tzv. seznámení se spisem a mohly být uplatňovány připomínky. Když jsem SÚ navštívil, abych si prohlédl spis, zjistil jsem, že jsme díky vlastnictví pozemku kolem našeho objektu **přímými účastníky řízení. Toho jsme samozřejmě využili a podali jsme v červenci 2020 vlastní připomínky.** Námitek se sešlo velké množství od vícero subjektů. Nakonec však náš SÚ vydal v srpnu 2020 souhlas s odstraněním stavby a všechny námitky byly shledány nedůvodnými. O rozsahu námitek svědčí i to, že rozhodnutí má 55 stran. Je k dispozici (stejně jako všechny další dokumenty ve věci) na našich stránkách:

<https://www.svjangelovova.cz/index.php/category/rilska/>

Proti tomuto rozhodnutí mohli podat **účastníci řízení** odvolání. Toho práva jsme využili a odvolání jsme v zákonné lhůtě podali. Kromě nás se odvolala i MČ Prahy 12, SVJ Mladenovova a dalších 5 subjektů.

O odvoláních rozhodoval Magistrát hl. města Prahy, odbor stavebního řádu a dne 10.8.2021 všechna odvolání zamítl a rozhodnutí našeho SÚ potvrdil. Tím bylo žádosti o odstranění stavby vyhověno. Jediným opravným prostředkem tak zůstala žaloba. Písemně jsem se otázal naší MČ, zda se hodlají bránit soudně nebo ne. Volala mi pak místostarostka Tylová a

oznámila mně, že MČ žalobu nepodá a současně mě informovala, že zástupci Fisolty by s námi chtěli jednat. Stanovisko jsme následně obdrželi i písemně. Výbor po projednání odsouhlasil podání žaloby proti rozhodnutí Magistrátu i při vědomí, že naděje na úspěch není velká. Již při prohlížení spisu mě zaujal text Mgr. Janáče, advokáta a člena našeho SVJ. Prodiskutovali jsme celou záležitost a objednali jsme si u něho sepsání žaloby a zastupování před soudem. Až do této chvíle jsme vše zařizovali vlastními silami, tedy s nulovými náklady. Soudní poplatky stanoví soud, odměnu advokátovi příslušná vyhláška. Je to standardní a transparentní postup. Žaloba byla včas podána a následně jsme se na Shromáždění dozvěděli, že žalobu podala i Mgr. Lipovská. Nyní čekáme, jak soud rozhodne.

**ad 2.** Při prohlížení spisu k řízení o odstranění stavby jsem se při diskusi s Ž. Veličkovou dozvěděl, že paralelně běží řízení ve věci žádosti o územní rozhodnutí a že to má v gesci Ing. Štumpfová. Do této chvíle se nikdo o tomto řízení nezminil, nikde nebyla žádná informace a ani platforma sdružená kolem Mgr. Lipovské se o tom nezmiňovala, zřejmě o tom neměli ani tušení, i když již vlastně bylo rozhodnuto. Tentokrát však SÚ rozhodl v neprospěch Fisolty a žádost zamítl. V tomto případě se odvolala Fisolta k Magistrátu a ten jí částečně vyhověl a věc vrátil opět našemu SÚ. Nyní probíhá doplňování podkladů a následně se budeme moci seznámit se spisem, podat námítky apod. Navštívil jsem i Ing. Štumpfovou a přihlásili jsme se k řízení jako účastník. Pak náš SÚ nějak rozhodne a podle toho jak, tak budou následovat další kroky, jako je např. odvolání. Rozhodnutí se předpokládá v průběhu února 2022.

Na Shromáždění předsedkyně Spolku pro Modřany Mgr. Lipovská nanesla otázku Fisolty (Polyfunkční centrum Rilská) s tím, že našemu SVJ vyčítala, že jsme se nepřipojili ke společnému postupu ostatních SVJ a vynakládáme tak vyšší finanční prostředky. Z výše uvedeného je zřejmé, že to není pravda a že se situace změnila v okamžiku, kdy jsme se stali účastníky řízení. MČ Praha 12 a platforma s nejasnou strukturou, která se vydává za spojení ostatních sousedících SVJ, využívá služeb právničky Humlíčkové. Ta však oficiálně nikde nefiguruje, nevím, že by oficiálně někoho zastupovala a jde pravděpodobně o nezávislé poradenství. Telefonoval jsem jí, ale odpovědi mi bylo, že si není jistá, zda se mnou může mluvit. Na naléhání J. Libuse jsme jako výbor přesto v červenci 2020 objednali u JUDr. Humlíčkové právní služby – text objednávky č. 5/2020: **Právní služby související s formulací připomínek k dokumentům dodaným investorem jako reakci na námítky z listopadu 2019 v rámci řízení o odstranění centra „Sázava“.** Tato objednávka byla přítomným na Shromáždění ukázána. Nedostali jsme však žádné plnění a následným náhledem do spisu bylo zjištěno, že tyto připomínky byly již do spisu vloženy dříve – byly tedy zpracovány před vystavením naší objednávky a my jsme byli při našem rozhodování uvedeni v omyl. Objednávka nebyla nakonec realizována. S JUDr. Humlíčkovou tedy nemáme, bohužel, dobrou zkušenost.

#### **Schůzka s Fisoltou:**

Oficiální pozvánku k jednání jsme obdrželi 2.11.2021 od pana Pajskra z MČ. Termín byl stanoven na 10.11.2021 v 17:00 h. Jednání trvalo zhruba 1h a 20 min. Zúčastnili se (bez titulů): Adamec - starosta, jen na úvod Tylová - místostarostka, Pajskr - architekt, Chudomelová - územní rozvoj, Štrtr – Fisolta Property, Fiala, Volka - projektantská a inženýrská firma, tu v jednáních na základě PM zastupuje Polydorová, dále z našeho SVJ Novotný, Čihák, Libus, Lipovská, Marek - z SVJ Poljanovova, Beneš, - z SVJ Rilská. Svolavatelem byla MČ, tedy nikoliv Fisolta. Tylová to uvedla s tím že jsme se sešli, abychom zjistili, zda je možná nějaká dohoda. Pan Štrtr se představil jako jediný jednatel firmy s tím, že oni to koupili (Fisolta Property) a projekt OC vlastně zdělili a neví tak úplně co s tím. To ale není pravda, byl jednatelem už ve Fisoltě plus, nyní vymazané z rejstříku. Ti architekti u toho jsou od začátku, byli už i v Modřanském biografu. Na můj přímý dotaz pak přiznal, že jediným majitelem (akcionářem) je pan Schneider a údaje ve veřejném rejstříku se nezměnily.

Ten prý moc na jednání nechodí. Šritr je, dle mého soudu, tvrdý obchodník a nejsem si jist, zda by s ním bylo možno uzavřít nějakou smysluplnou dohodu, navíc sám přiznal, že se vždy musí poradit s akcionáři (=Schneider). Nejaktivnější byl pan Beneš z Rílské, měl řadu různorodých příspěvků, otevřel mj. otázku odprodeje nemovitostí. Já jsem to podpořil a zdá se, že i pí Tylová začíná znovu uvažovat tímto směrem. Je potřeba znát cenu a pak zjistit, zda se najde někdo, kdo by to byl schopen zafinancovat. Libus v podstatě nepromluvil, Čihák měl několik věcných drobných připomínek. Lipovská se zeptala, zda Fisolta hodlá respektovat usnesení zastupitelstva o parametrech stavby. Je to toto usnesení:

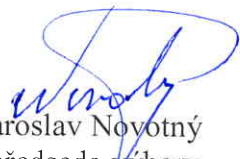
[https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id\\_org=80112&id\\_dokumenty=81310](https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=81310) z roku 2018.

Vzniklo na základě našich dopisů a stanoviska Institutu plánování, které jsme obstarali my, SVJ Angelovova. Stavba by měla mít maximálně 2 podlaží. Tedy jde vlastně o stanovisko, které říká: Pokud postavíte 2 podlaží, my budeme souhlasit se stavbou. Šritr řekl, že mají jiný názor a jen 2 patra, že by byla pod ekonomickou únosností projektu, že to by to radši nechali, jak to je. Někteří z nás (vč. Tylové) řekli, že to by zase tak nevadilo. Já jsem dodal, že si myslím, že většina obyvatel v okolí zastává názor, že by se tu nemělo stavět vůbec a připomněl jsem otázku možnosti prodeje nemovitostí. Pan Beneš (kromě dotazu na cenu nemovitostí OC Sázava, kterou jsme se zatím nedozvěděli) měl tato prohlášení (volně parafrázuji): Za mně nesmí být z pohledu Angelovovy více jak 2 patra, přes to nejede vlak. Váš projekt má řadu dobrých nápadů, ale řadu špatných, jedneje o parametrech projektu. Měl za to, že by se tu výstavbou zamezilo kšeftaření a obchodování s drogami. No, nevím. Místostarostka Tylová se vyjádřila i v tom smyslu, že tu byla obava, aby se to nezbouralo a nebylo tam nic. To ale Fisolta znovu vyloučila a já už jsem se také vyjádřil v tom smyslu, že to je krajně nepravděpodobné. Na přímý dotaz, zda by Fisolta teď změnila projekt, Šritr odpověděl, že chtějí nechat běžet stávající řízení o územním rozhodnutí, ale úpravě projektu se v zásadě nebrání. Paní Chudomelová připomínala materiály, které určují, co by tu mělo stát a dále spíš argumentovala tím, jak se tu lidé scházejí a jak se sem naučilo hodně lidí chodit na nákupy odněkud ze shora (nevím přesně odkud) a že by byla ráda, kdyby se zachoval nějaký strom, že už tu je 35 let apod. No, závěr je ten, že není žádný konkrétní závěr a že se asi zase sejdeme. Pan Pajskr průběh jednání nějak zapisoval a vzal si kontakty na přítomné. Po jednání je zřejmé, že se budou sledovat 3 linie:

1. Provéřit možnost prodeje nemovitostí – cena, kupující
2. Změnit projekt tak, aby byl pro lidi přijatelný – nejsou jasné parametry, stále se mluvilo o podstatném snížení hmoty projektu
3. Poběží oficiální procesy: a) **řízení o odstranění stavby** - žaloby; b) **řízení o územním rozhodnutí** – aktuálně doplňování podkladů ze strany Fisolty.

Tady jsou v kostce všechna fakta. Vše budeme dále sledovat a až se seznámíme se spisem, určíme další postup vč. možnosti spolupráce s ostatními SVJ v duchu přijatého usnesení č. 5. Všechny podstatné informace a dokumenty budou i nadále přístupné na našich webových stránkách.

V Praze dne 12.11.2021

  
Ing. Jaroslav Novotný  
předseda výboru